

**Mémoire de fin d'études : " L'intégration territoriale des Community Land Trust.
Quels dispositifs le CLTB mobilise-t-il pour favoriser les interactions entre un
ensemble de logements et son quartier ? Étude à travers trois réalisations du
CLTB à Bruxelles : Arc-en-Ciel, le Nid et Calico".**

Auteur : Van Huffel, Eva

Promoteur(s) : Dawance, Sophie

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2021-2022

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/14291>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.



Université de Liège, Faculté d'Architecture
Année 2021-2022

L'intégration territoriale des Community Land Trust.

Quels dispositifs le CLTB mobilise-t-il
pour favoriser les interactions entre un
ensemble de logements et son quartier ?
Etude à travers trois réalisations du CLTB
à Bruxelles : Arc-en-Ciel, le Nid et Calico.

Remerciements

La réalisation de ce travail a été possible grâce au concours de plusieurs personnes à qui je voudrais témoigner toute ma gratitude.

Je voudrais tout d'abord adresser toute ma reconnaissance à la promotrice de ce mémoire, Sophie Dawance, pour ses relectures, sa disponibilité, son temps et surtout ses judicieux conseils, qui ont beaucoup contribué à approfondir ma réflexion.

Je tiens à remercier spécialement Philippe Voglaire pour avoir répondu à mes questions lors d'une interview mais aussi lors de mes nombreux mails complémentaires. Merci aussi à lui pour la visite du « Nid ». Je voudrais également exprimer ma reconnaissance à Driss Soussi pour son interview et la visite d'« Arc en Ciel », aux différentes personnes qui ont organisé la visite de « Calico » à laquelle j'ai pris part, ainsi qu'à toutes les autres personnes que j'ai interviewées et rencontrées dans le cadre de ce travail.

Je désire aussi remercier les professeurs de la faculté d'Architecture de l'université de Liège, qui m'ont fourni les outils nécessaires à l'écriture de ce mémoire.

Enfin, je tiens à témoigner toute ma gratitude à mes proches pour leurs conseils, leur relecture et leur soutien moral et intellectuel tout au long de ma démarche.

Table des matières

Préambule	5
I. Introduction.....	6
II. Le modèle du Community Land Trust.....	8
1. Histoire du modèle	8
a. Fondements théoriques du modèle et premières expérimentations	8
b. Propagation des idées	10
c. Du <i>Land Trust</i> au <i>Community Land Trust</i>	11
d. Apparition de l'appellation et publication du premier guide du CLT.....	13
e. Développement du concept du CLT.....	14
f. The Community Land Trust Handbook	14
g. Du modèle au mouvement	16
h. Conclusion	17
2. Les concepts fondamentaux du modèle du CLT	19
a. Définition	19
b. L'acronyme « CLT »	19
c. Structure et acteurs	19
d. Les principes du CLT	20
e. Conclusion.....	23
3. L'intégration des CLT à leur territoire selon le modèle.....	24
a. Origine de cette préoccupation	24
b. Dispositifs favorisant l'intégration des CLT à leur territoire	24
4. Conclusion	26
III. Adaptation du modèle en Belgique : le CLTB.....	27
1. Crise du logement à Bruxelles	27
a. Le marché du logement acquisitif Bruxellois	27
a. Le marché du logement locatif bruxellois	28
b. Conclusion de la crise du logement bruxellois et conséquences	30
2. Le modèle du CLT comme voie alternative face à cette crise du logement à Bruxelles	31
3. Création du Community Land Trust Bruxelles	32
4. Présentation générale du CLTB.....	34
5. Fonctionnement du CLTB	35
a. Structure	35

b.	Adaptation des principes fondamentaux du modèle du CLT.....	36
c.	Principes propres au CLTB.....	40
IV.	Intégration territoriale des ensembles de logements du CLTB.....	45
1.	Philosophie relative à l'intégration territoriale.....	45
2.	Dispositifs.....	45
a.	Le développement d'un réflexe d'ouverture chez les habitants.....	45
b.	Dispositif relatifs à l'intégration des ensembles de logements à leur quartier	50
3.	Conclusion	51
V.	Analyse des cas d'étude.....	53
1.	Choix des cas d'étude	53
2.	Méthodologie	54
a.	Sources d'informations	54
b.	Exploitation des informations et analyse des cas.....	58
3.	Arc-en-Ciel	59
a.	Présentation générale.....	59
b.	Contexte urbain et site	60
c.	Plans et photos du projet.....	63
d.	Processus de montage d'Arc-en-Ciel.....	64
e.	Développement d'un esprit de communauté au sein de la copropriété	68
f.	Intégration d'Arc-en-ciel dans son quartier	72
g.	Evaluation de l'intégration d'Arc-en-Ciel dans son quartier	73
4.	Le Nid.....	75
a.	Présentation générale.....	75
b.	Contexte urbain et site	76
c.	Plans et photos du projet.....	78
d.	Processus de montage du projet.....	80
e.	Développement d'un esprit de communauté au sein de la copropriété	81
f.	Intégration du Nid dans son quartier	85
g.	Evaluation de l'intégration du Nid dans son quartier	88
5.	Calico	91
a.	Présentation générale.....	91
b.	Contexte urbain et site	93
d.	Processus de montage du projet.....	96
e.	Développement d'un esprit de communauté au sein de la copropriété	97

f. Intégration de Calico dans son quartier	100
a. Evaluation de l'intégration de Calico dans son quartier.....	104
VI. Analyse transversale	107
1. Les dispositifs relatifs au développement d'un réflexe d'ouverture.....	108
2. Les dispositifs adaptés du modèle du CLT par le CLTB	109
a. La possibilité pour la communauté locale de devenir membre du CLTB	109
b. Le mode de gouvernance tripartite.....	109
c. Conclusion.....	111
3. Les dispositifs propres au CLTB.....	112
a. Ouverture du processus de montage du projet à la communauté locale.....	112
b. Organisation d'évènements et d'activités ouverts à la communauté locale.....	113
c. Espaces ouverts au quartier	114
d. Conclusion	116
VII. Conclusion	117
Bibliographie.....	119
Articles	119
Livre	119
Chapitres de livre	119
Sites internet	120
Vidéos	121
Rapports	121
Table des figures.....	122

Préambule

Bruxelles fait face à une sévère crise du logement. En réaction à cette crise, nous voyons de gros chantiers d'ensembles de logements fleurir un peu partout dans la Région. Cette vague de nouvelles constructions donne lieu à beaucoup de changements dans les quartier où ils s'implantent, ce qui a parfois pour conséquence de changer leur dynamique et d'altérer le « vivre ensemble » dans ces quartiers.

De plus en plus, nous voyons se développer des modes d'habiter alternatifs, tel que l'habitat groupé, en réaction à cette tendance. Ces initiatives citoyennes et participatives de construction de logements basent leur démarche sur la volonté d'être acteurs dans la construction de leur cadre de vie. Souvent, elles se développent en réaction à l'offre de logement standardisée proposée par ces grands ensembles que nous voyons pousser un peu partout pour compenser le déficit. La plus part de ces initiatives tiennent compte d'un contexte plus élargi que leur simple logement en se préoccupant également de leur quartier. C'est cette dernière considération qui a suscité mon intérêt pour ce genre d'initiatives.

J'ai choisi le Community Land Trust Bruxelles comme cas d'étude pour ce travail car il s'agit d'une initiative citoyenne qui dispose d'un cadre : c'est une organisation sans but lucratif subsidiée par la Région et basée sur un modèle. Ce cadre rend son étude plus objective et facile à étudier que d'autres initiatives plus libres et spontanées tels que les habitats groupés, auxquels on connaît par ailleurs certaines dérives d'entre soi. Le CLTB ne produit pas des habitats groupés à proprement parler, mais des ensembles de logements abordables, en réaction à la crise du logement qui touche Bruxelles, tout en accordant une certaine attention à l'intégration de ses projets à leurs territoires.

Il constitue en cela un cas d'étude pertinent et en lien avec mon intérêt pour les initiatives citoyennes de petite échelle qui tentent de renouer avec leur environnement proche.

I. Introduction

Le Community Land Trust Bruxelles, plus connu sous l'acronyme « CLTB », est l'adaptation belge du modèle américain du Community Land Trust. Il s'agit d'un modèle de production de logements abordables à vocation sociale développé aux Etats-Unis durant le siècle passé. Son objectif premier est d'offrir un accès à la propriété à des personnes ne pouvant pas se le permettre via le marché du logement traditionnel. Concrètement, cela se fait par le biais de deux outils innovants et propres au modèle : d'une part, la dissociation entre le bâti et le foncier et d'autre part, un montage juridique anti-spéculatif qui assure la perpétuelle accessibilité de ces logements. La déclinaison belge de ce modèle, est portée par une organisation sans but lucratif appelée CLTB qui produit dans la Région bruxelloise des logements abordables destinés aux personnes à faibles revenus depuis les années 2010. L'appellation « CLTB » désigne tant l'organisation et ses membres que les infrastructures bâties.

Dans le cadre de ce TFE, c'est un aspect bien spécifique du modèle du CLT qui est étudié. Il s'agit de la façon dont les CLT s'intègrent à leur territoire. Ainsi, nous nous intéressons à l'intégration territoriale des CLT à travers la mise en œuvre du modèle du CLT tant dans ses aspects organisationnels que dans sa mise en œuvre spatiale. D'une part, nous nous intéresserons à la façon dont le modèle favorise une bonne intégration des habitants du CLT à leur territoire, c'est-à-dire la façon dont il encourage les interactions entre les habitants d'un CLT et la communauté locale et les liens qui se tissent entre elles. D'autre part, nous verrons comment les infrastructures développées par les CLT, en s'ouvrant aux habitants et usagers de son territoire d'action et en leur offrant divers services, peuvent également constituer des leviers de développement d'un quartier, ainsi que toutes les dynamiques qui émanent de cette ouverture.

Mais pourquoi nous intéressons-nous à cet aspect précis ? Parce que l'enjeu de l'intégration territoriale des CLT est inscrit au cœur du modèle. Comme nous le verrons à travers l'étude de ses fondements, le modèle accorde une importance toute particulière et originale à l'implication de la communauté locale dans la gestion des Community Land Trust en lui offrant une place au sein même de son fonctionnement. Après avoir exploré les textes fondateurs définissant ce modèle, nous passerons en revue ses principes fondamentaux, composantes communes à chaque CLT. Finalement, nous nous focaliserons sur les principes favorisant l'intégration territoriale des CLT.

Ensuite, nous nous baserons sur l'étude du CLTB pour comprendre comment, à Bruxelles, les logements produits dans ce cadre s'intègrent à leur territoire dans la pratique et comment les principes du modèle sont interprétés. La pertinence de l'étude du CLTB se justifie par la place qu'il accorde dans son fonctionnement à l'intégration de ses différents ensembles de logements à leurs territoires respectifs. Nous constaterons en effet qu'il pousse encore plus loin cet enjeu que le modèle original.

Le CLTB est le premier exemple de CLT reconnu en Europe. Il apparaît en Belgique en réponse à la crise du logement qui touche durement la ville de Bruxelles depuis le début de ce siècle. Afin de replacer le CLTB dans son contexte d'émergence, nous commencerons par exposer les principales causes de cette crise du logement et ses conséquences en Région de Bruxelles-Capitale. Ensuite, nous tenterons d'identifier si le modèle du CLT constitue une réponse pertinente et durable à cette crise. Après cela, nous étudierons la façon dont le modèle du CLT

a été adapté en Belgique pour constituer le CLTB. Nous commencerons par retracer brièvement l'histoire du CLTB après quoi nous détaillerons son fonctionnement en nous penchant sur les variations subies par certains principes du modèle dans leur adaptation belge, mais surtout sur les nouveaux principes développés par le CLTB.

Après avoir posé le cadre de notre question de recherche, nous tenterons d'y apporter des éléments de réponse. Par le biais d'interviews avec différentes personnes ressources et par l'analyse de textes publiés par le CLTB et ses partenaires, nous détaillerons la philosophie du CLTB vis-à-vis de l'intégration territoriale de ces ensembles de logements. Nous analyserons ensuite les différents dispositifs élaborés pour rencontrer cet objectif. Nous instruirons cette question au travers de l'étude de trois projets réalisés par le CLTB à Bruxelles. Il s'agit de Calico à Forest, Le Nid à Anderlecht et Arc-en-Ciel à Molenbeek. En nous appuyant sur des interviews avec différentes personnes ressources ainsi que sur les visites de ces trois ensembles et de leur quartier, nous analyserons la façon dont leur intégration est traitée en pratique. Enfin, nous terminerons par l'évaluation des obstacles, des succès et des limites des outils mis en place par le CLTB pour intégrer les ensembles de logements à leur territoire.

Afin d'éviter toute ambiguïté sur le vocabulaire employé dans ce travail de fin d'études, les termes clés sont définis ci-dessous :

Le modèle du CLT désigne le fonctionnement théorique des CLT tel que défini dans les textes fondateurs.

Un Community Land Trust, ou CLT est une organisation basée sur le modèle du CLT. Ce terme comprend à la fois l'organisation du CLT, formée de **membres**, et ses infrastructures bâties.

La communauté locale désigne l'ensemble des habitants et usagers du territoire d'un CLT.

On considère le territoire d'un CLT comme la zone géographique sur laquelle rayonne son activité, c'est-à-dire son territoire d'action. Dans le cas du CLTB, on parlera de quartier mais pour d'autres CLT plus importants, ce territoire peut être beaucoup plus étendu.

La notion d'**intégration d'un CLT à son territoire** est assez large. Elle désigne à la fois l'intégration sociale des habitants du CLT au sein de la communauté locale et à la fois l'intégration des infrastructures du CLT dans le territoire.

II. Le modèle du Community Land Trust

Le sujet de ce mémoire est donc l'intégration des Community Land Trust à leur territoire. Avant de nous pencher sur cet aspect spécifique, il est nécessaire de dresser un portrait global du modèle original du CLT. Nous débuterons donc par un bref historique afin de comprendre ses origines et le cadre théorique sur lequel il s'appuie pour le situer dans son contexte d'émergence. Nous étudierons le premier exemple reconnu comme étant un CLT et nous verrons ensuite comment le modèle s'est développé, perfectionné et surtout diffusé pour devenir aujourd'hui un véritablement mouvement sur lequel se basent des centaines de CLT à travers le monde.

1. Histoire du modèle

L'appellation Community Land Trust qualifie des organisations sans but lucratif produisant des logements abordables basées sur le modèle du CLT. Celui-ci désigne un mode alternatif d'accession à la propriété à la fois social et anti spéculatif. Si les premiers exemples reconnus comme étant des CLT apparaissent aux Etats-Unis à la fin du siècle passé, nous allons voir que les théories sur lesquelles le modèle s'appuient leurs sont bien antérieures (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014 ; Swann, 1972).

a. Fondements théoriques du modèle et premières expérimentations

Le modèle du CLT s'ancre dans des aspirations à une société plus juste et égalitaire ainsi que dans des mouvements sociaux, qui sont tous principalement basés sur une remise en question du système capitaliste de la propriété. Il se réfère notamment à des théories développées au cours du 19^e siècle par Henry George et Ebenezer Howard, mais aussi Ralph Borsodi, Arthur Morgan, ou encore Vinoba Bhave. Celles-ci proposent une approche alternative au système de propriété privée dans laquelle la propriété de la terre est mise en commun et gérée collectivement. Les principes qui concernent la propriété dans le modèle actuel du CLT sont les premiers à voir le jour, imprégnés des théories et expériences que nous allons étudier (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014 ; Swann 1972).

Durant le 19^e siècle, l'économiste et politicien **Henry George** (1839-1897) s'intéresse à la persistance de la misère en Etats-Unis malgré la croissance des richesses. Si pour Malthus, célèbre économiste du 19^e, cela s'explique par l'exploitation des travailleurs dans la société industrielle, selon George, c'est plutôt lié à la question de la propriété foncière qui entretient ces inégalités (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

George met en évidence le fait que la propriété foncière est aux mains des mêmes personnes au lieu d'être répartie de façon égalitaire et homogène. Ces propriétaires profitent de la « plus-value sociale », c'est-à-dire de l'augmentation de la valeur de leur propriété foncière par le simple fait que son environnement proche se développe. Il suscite alors plus d'intérêt, ce qui fait augmenter la valeur de ladite propriété et ce, sans aucune contribution de son propriétaire, sinon sa patience. Pour George, la privatisation de la propriété foncière et les logiques de

spéculation qui l'accompagnent sont deux des causes majeures des injustices et inégalités sociale dont la société était victime à l'époque (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

C'est pour contrer ce phénomène qu'il propose dans son livre publié en 1879 « *Progress and poverty* » le principe de la « taxe unique ». Il s'agit d'une taxe sur la plus-value foncière perçue par l'état au bénéfice de la société. Cette taxe unique permet de financer tous les services et infrastructures publics. Ainsi, il propose la propriété collective de la terre comme piste pour combiner les libertés individuelles aux intérêts de la société. Dans son livre, il décrit ce principe qui a ensuite inspiré de nombreuses expériences dès la fin du 19^e siècle et généré un véritable mouvement autour de cette « single tax » (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

Dans son sillage, l'anglais **Ebenezer Howard** (1850-1928) met sur pied le principe de *société coopérative foncière* qui est à l'origine du modèle du CLT. Il s'agit d'un système qui envisage, lui aussi, une propriété collective de parcelles de terres mais qui, ici, est détenue par une société municipale qui les loue. Les bénéfices ainsi générés sont réinvestis dans l'intérêt de la collectivité (Bernard et al., 2010).

Dans son livre « *Garden cities of tomorrow* », il propose comme application de ce concept, la création de grandes communautés planifiées de dizaines de milliers de personnes, autour de grandes villes afin de pallier la surpopulation et le chaos des zones urbaines. Ces cités sont érigées sur des terrains loués par un fiduciaire qui a également le rôle de capter les plus-values pour les réinvestir dans l'intérêt de la communauté, à la manière de la « single tax » de George. L'objectif est de profiter de l'accroissement social, c'est à dire l'amélioration du niveau de vie globale, pour développer la société et non pour enrichir l'individu. Plus de 30 cités-jardins basées sur le principe de *société coopérative foncière* sont ainsi apparues en Angleterre dont les plus connues sont celle de Letchworth en 1903 et de Welwyn en 1920 (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

Suite à la diffusion des théories et modèles proposés par Howard et George, différentes communautés expérimentales se développent à travers les Etats-Unis. Parmi elles, les *single tax communities*. On y retrouve déjà certains des principes fondamentaux du modèle du CLT : à la manière des cités-jardin d'Howard, la propriété individuelle du bâti, que ce soit des logements ou des surfaces commerciales, est combinée avec la location du sol sur lequel ils se trouvent. Le modèle prévoit également des baux emphytéotiques de 99 ans renouvelables et transférables d'un propriétaire du bâtiment à l'autre. La première de ces *single tax communities* est née en 1894 à Fairhope en Alabama. Elle est implantée sur 1800 hectares et est toujours active aujourd'hui (Davis, 2014).

Ralph Borsodi (1886-1977) qui agit dans la continuité des idées de George, est considéré comme l'un des pionniers du modèle du CLT. Dans son livre « *This ugly civilization* », il dénonce lui aussi, la monopolisation des terres et la spéculation foncière. Pour lui, les terres font partie des ressources naturelles au même titre que les rivières ou l'air qui ont été créées par Dieu. N'étant le fruit du travail de personne, il n'y a pour lui aucune raison qu'elles soient possédées individuellement. Cependant, il va plus loin en affirmant qu'un terrain ne devrait jamais être appelé « propriété ». Il propose le terme « *trustery* » pour qualifier le foncier qui est à l'origine du « trust » actuel du modèle. Le trust désigne le groupe qui achète collectivement des terres et les gère comme un bien commun (Davis, 2014 ; Swann, 1972).

Sur cette base théorique, il crée en 1936 la *School of living*. Il s'agit d'une communauté sur le thème de l'éducation constituée d'une trentaine de familles qui sont rassemblées autour d'une école. Basée sur le principe de propriété collective du sol, on y retrouve cette séparation du foncier et du bâti ; le foncier étant loué par les habitants et géré par la communauté (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

Aux Etats-Unis, on retient également la contribution d'**Arthur Morgan** au développement du modèle. Il crée en effet, dans les années 1930, deux communautés qui sont collectivement propriétaires de terrains en emphytéose gérés par des associations sans but lucratif, qui existent toujours. Son ouvrage « *Small Community* » est une importante source d'inspiration pour la création du premier CLT. Il collabore même à un certain moment avec l'un des fondateurs du modèle du CLT, Bob Swann (Davis, 2014).

b. Propagation des idées

Petit à petit, ces expériences anglo-saxonnes de communautés planifiées érigées sur des terrains qui n'appartiennent pas à leurs occupants se répandent, notamment en Australie mais aussi en Israël et en Inde. On retrouve dans ces exemples l'influence des théories de George et Howard (Davis, 2014).

Début du 20^e siècle en Australie, afin de protéger la nouvelle capitale Canberra de la spéculation foncière, il est décrété que l'état resterait perpétuellement propriétaire des terres qu'il louerait aux propriétaires des bâtiments construits dessus, les bénéfices ainsi générés étaient destinés au développement de la capitale (Davis, 2014).

Au même moment, en Israël, le Fonds national Juif avait acquis des terres pour les louer aux colons avec des baux d'emphytéose de 99 ans. Des coopératives agricoles, les *kibboutz* et les *moshim*, s'établissent ainsi en communautés sur ces terres. Ces exemples de communautés agricoles coopératives seront visitées et étudiées par les fondateurs du premier CLT en guise d'exemple (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014 ; Swann, 1972).

Dans les années 1950, la pensée d'Howard est également reprise en Inde par **Vinoba Bhave**. Guidé par les idées de Ghandi, il organise de grandes marches à travers l'Inde accompagné de paysans défavorisés afin d'encourager des familles fortunées indiennes à faire des donations de terrains. Cette action s'appelle le mouvement *Gramdam*. Ces terrains cédés appartiennent alors aux villages qui les louent aux fermiers locaux. Cette action ayant porté ses fruits, des milliers de villages *gramdam* ont vu le jour composés de terrains cédés (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014 ; Swann, 1972).

c. Du *Land Trust* au *Community Land Trust*

Toutes ces communautés planifiées, que ce soit les cités-jardin, les *single-tax communities* ou encore les coopératives agricoles en Israël, ont pour but de rendre la terre plus accessible. Pour ce faire, elles exploitent ce principe de dissociation du bâti et du foncier où les parcelles sont détenues collectivement et où un bail emphytéotique permet aux propriétaires de jouir d'un droit d'usage des parcelles de terre sur lesquels leurs bâtiments sont implantés, bien qu'ils n'en aient pas la propriété privée. Le principe fondateur du modèle du CLT, aussi le premier à apparaître, concerne donc la propriété. En réalité, à ce stade-ci, on parle surtout de *Land Trust*. L'appellation *Community Land Trust* n'existe pas encore car, dans ces exemples de communautés planifiées, le terme « communauté » désigne simplement un groupe de personnes possédant collectivement des terres : le trust (Davis, 2014 ; Swann, 1972).

C'est seulement à la fin des années 1960 qu'apparaît véritablement la dimension communautaire propre au modèle. Elle s'ajoute aux principes liés à la propriété foncière exposés précédemment et est à l'origine de la mutation de l'appellation *Land Trust* vers *Community Land Trust*, bien que le modèle ne soit pas encore clairement nommé à cette époque. Cette dimension communautaire, qui est aujourd'hui une marque distinctive du modèle, est due principalement à la contribution de **Bob Swann** et **Slater King** et prend racine dans le large mouvement qui s'est développé autour de la lutte pour les droits civiques des communautés afro-américaines du Sud des Etats-Unis à cette époque (Davis, 2014).

Bob Swann est un homme blanc très engagé dans ce mouvement. C'est dans ce contexte qu'il rencontre **Slater King**, un cousin de Martin Luther King, également impliqué dans cette cause. A partir du constat que les difficultés à s'émanciper éprouvées par ces communautés sont en partie liées à leur difficulté à accéder à la propriété pour construire leur logement, cultiver et ainsi gagner leur vie, ils cherchent des solutions afin de leur rendre les terres plus accessibles. Ensemble, ils esquissent une nouvelle proposition de propriété foncière basé sur les théories et expériences de *Land Trust* que nous venons d'exposer. Cependant, selon Swann, il manquait à ces exemples une implication plus large des communautés locales. Cette conviction provient d'une expérience marquante dans son parcours de militant antiségrégationniste : son implication dans la ferme Koinonia (Davis, 2014).

La dimension communautaire dans la ferme Koinonia

La ferme Koinonia est fondée en 1942 près d'Albany, dans le l'état de Géorgie par un pasteur. Des familles à faibles revenus blanches et noires y cohabitaient de façon délibérée, en tant que communauté agraire autosuffisante. Cette mixité raciale étant contraire à la mentalité dominante dans le sud des Etats-Unis à cette époque, cette ferme est rejetée, boycottée et violemment attaquée pendant plusieurs années. En réponse à cette violence à l'égard de la communauté habitant la ferme, un mouvement de soutien porté par des militants antiségrégationnistes se forme autour d'elle. Slater King et Bob Swann en font partie (Davis, 2014).

La force émanant de l'implication des sympathisants de la ferme de Koinonia pour la défendre a clairement été une source d'inspiration pour Bob Swann. Ainsi, Swann et King ajoutent au modèle du *Land Trust* une dimension communautaire en créant un nouveau principe : celui d'offrir la possibilité à la communauté locale de s'impliquer dans le CLT. Dès lors, toute personnes intéressée par l'activité de cette organisation est invitée à y prendre part. Bien qu'à ce stade ce principe ne soit pas encore défini concrètement, sa création représente la première manifestation d'une ambition de la part du modèle de développer une relation au territoire. Comme nous le verrons plus tard, ce nouveau principe, et la dimension communautaire qui en émane, jouent un rôle central dans l'intégration des CLT à leur territoire. Sur cette base, Swann et King montent ensemble *New communities*, le premier projet reconnu comme étant un CLT, car il combine le mode alternatif de propriété du *Land Trust* et cette nouvelle dimension communautaire (Davis, 2014).

New Communities

New communities voit le jour en 1970 à Albany, dans l'état de Géorgie, dans le contexte de la lutte pour les droits civiques des communautés afro-américaines du sud des Etats-Unis (Davis, 2014 ; Swann, 1972).

L'objectif de ce CLT rural est donc de permettre un accès à des terres à cette population précarisée d'Albany pour qu'elle puisse y construire des logements et cultiver afin de s'autonomiser et ainsi s'émanciper de la communauté blanche. Pour ce faire, 2.000 hectares de terres agricoles sont achetées collectivement par cette communauté agraire, et un véritable village, composé de cultures et de logements, voit le jour. Cette communauté constitue le trust. Il prend la forme d'un organisme sans but lucratif qui détient des parcelles de terres, les met à dispositions des habitants et les gère dans leur meilleur intérêt (Davis, 2014 ; Swann, 1972).

Ce qui démarque cette expérience de celles exposées précédemment est sa dimension communautaire. Pour la première fois, la communauté locale est invitée à s'impliquer dans le CLT. Cependant, bien que l'intention d'ouvrir l'organisation à la communauté locale soit manifestée, le cadre de cette ouverture demeure assez vague à ce stade. De fait, ce projet étant expérimental, il n'est pas encore encadré par des règles précises. Par conséquent, dans cet exemple, l'application concrète de ce principe est assez informelle et peu documentée. Il faudra attendre une dizaine d'années pour que cette intention devienne un véritable principe du modèle (Davis, 2014).

Malheureusement, *New communities* a rencontré beaucoup de difficultés liées au manque d'argent et à l'hostilité de la communauté blanche notamment et n'a par conséquent pas survécu plus d'une dizaine d'années (Davis, 2014).

d. Apparition de l'appellation et publication du premier guide du CLT

Dans les années 1970, des projets similaires à *New Communities* se développent en milieu rural bien que cela reste tout de même assez marginal (Davis, 2014).

Si *New Communities* n'a pas survécu très longtemps, il a tout de même servi de base pour élaborer le premier guide du CLT. « *The Community Land Trust : A Guide to a New Model of Land Tenure in America* » est publié en 1972 sous la direction de Bob Swann dans le but de guider le montage d'expériences similaires. A partir de cette première expérience, et en s'appuyant sur toutes les théories et exemples de communautés planifiées exposées en début de chapitre, ce guide expose la philosophie et les premiers principes du concept du CLT. Il s'agit de la première documentation disponible sur le concept du CLT, on ne parle pas encore véritablement de modèle à ce stade, et c'est également la première fois qu'apparaît l'appellation « *Community Land Trust* ». Cette appellation est née de la volonté de distinguer ce concept des expériences de *Land Trusts* qui se développaient un peu partout et d'en faire un modèle à part entière en mettant en avant sa dimension communautaire (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014 ; Swann, 1972).

Le guide propose de considérer la terre comme un bien commun, une ressource à partager plutôt qu'à acquérir individuellement, dans le but de réduire les inégalités et de permettre à toute l'humanité un accès équitable à la ressource « terre » (Attard, 2013 ; Davis, 2014).

Le fonctionnement du CLT est donc basé sur celui de *Land Trust*, auquel la dimension communautaire mise sur pied par Swann est ajoutée. Le CLT est défini comme une organisation sans but lucratif composée d'un trust et d'un ensemble de membres qui forment une communauté. Le trust est la personne juridique qui acquiert des parcelles de terre. Une fois achetées, elles sont retirées du marché. L'objectif étant de pallier la spéculation foncière, elles ne sont pas à vendre : elles appartiennent au trust qui s'engage à en garder la propriété à perpétuité. Bien que ces terres soient la propriété du trust, il s'engage à les gérer dans le meilleur intérêt des membres du CLT et ces derniers participent à leur gestion. Ces parcelles sont mises à disposition des membres du CLT par le biais d'un bail emphytéotique ce qui leur permet de les cultiver ou d'y construire leur maison sans pour autant en avoir la propriété privée. Le mécanisme de dissociation de la propriété du bâti et du foncier permet de devenir propriétaire d'un bien construit sur un terrain appartenant au trust (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014 ; Swann, 1972).

En outre, un élément fondamental et distinctif est détaillé pour la première fois : la possibilité pour qui le souhaite, au-delà des habitants du CLT, de s'investir dans l'organisation. Il n'est donc plus nécessaire de cultiver ou d'habiter une maison érigée sur les terres du trust pour participer à l'activité et la gestion du CLT. Tous les habitants de la communauté locale peuvent donc devenir membre du CLT. Les habitants sur le sol du trust et les habitants de la communauté locale qui le souhaitent forment ainsi la grande communauté du CLT. Le but est qu'elle soit la plus vaste, diversifiée et soutenue possible. En outre, bien que le mode de gouvernance de cette organisation sans but lucratif ne soit pas encore clairement défini à cette époque, il est désormais possible de participer activement à sa gestion sans pour autant être un usager au sens strict du CLT. L'ajout de ce principe au mode d'organisation du modèle est directement inspiré du soutien de la communauté élargie dont a profité la ferme Koinonia et qui a fasciné Bob Swann (Davis, 2014).

e. Développement du concept du CLT

Dans ce premier guide, le concept du CLT est davantage une espèce de proposition idéaliste de réforme de tout le système relatif à la propriété qu'un véritable outil. L'idée est de garder la ressource « terre », c'est-à-dire le sol au sens large, en fiducie au bénéfice de toute l'*humanité* afin de permettre à tout un chacun un accès au sol de façon équitable, et ce à perpétuité (Attard, 2013).

Dans la décennie qui suit la parution du guide, rares sont les expériences qui respectent vraiment tous ses principes. En 1978, on en compte à peine deux, en milieu rural. Cependant, elles contribuent toutes deux à développer le modèle. Premièrement, elles ciblent un public bien précis : mises sur pied par des Sœurs au sein de communautés religieuses catholiques, ces deux expériences ont pour but d'aider des personnes précarisées à s'autonomiser. Pour ce faire, les principes du guide exposés précédemment sont exploités afin de faciliter l'accès à la propriété à ces personnes et ainsi créer des communautés autosuffisantes. Ce ciblage du public constitue une progression par rapport aux théories exposées dans le guide de 1972 qui visaient originellement toute l'*humanité* (Davis, 2014).

L'un de ces deux CLT propose également un principe nouveau : le contrôle par le trust du prix de revente des bâtiments érigés sur ses terres. L'objectif est d'assurer une perpétuelle accessibilité de ces bâtiments de propriétaires en propriétaires. En effet, dans le guide de 1972, les terrains sont protégés de la spéculation via la propriété perpétuelle de ceux-ci par le trust mais on ne se préoccupait pas de la revente des bâtiments. Cette nouvelle responsabilité pour le trust annonce le principe du Stewardship qui sera développé dans le *Community Land Trust Handbook* quelques années plus tard (Davis, 2014).

En 1980, le modèle est pour la première fois implanté en milieu urbain dans une communauté afro-américaine de Cincinnati. Dans ce CLT, ce principe du contrôle de prix à la revente des bâtiments est également utilisé dans le but de contrer l'effet de gentrification qui sévissait dans ce quartier. Grâce à ce principe, la perpétuelle accessibilité des logements est assurée ce qui limite les départs forcés des communauté de souche suite à l'embourgeoisement de leur quartier (Davis, 2014).

f. The Community Land Trust Handbook

Petit à petit, les expériences basées sur les principes du premier guide du CLT se multiplient. L'esprit réformateur et idéaliste de ce guide s'efface au fur et à mesure que le modèle se développe, chaque expérience contribuant à son amélioration. Parallèlement à cela, le modèle se diffuse grâce à différentes organisations qui partagent le fruit de ces expériences et 10 ans après la parution du premier guide du CLT, en 1982, une version actualisée est publiée : le « *Community Land Trust Handbook* » (Attard, 2013 ; Davis, 2014).

Il ne s'agit alors plus d'un concept théorique qui revoit la relation des hommes au sol et à la propriété mais plutôt d'un modèle à part entière, adaptable aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain, pour créer des logements abordables sur des terres détenues par un trust

permettant ainsi l'accès perpétuel à la propriété aux personnes à plus faible revenu ne pouvant pas se le permettre sur le marché classique (Attard, 2013, Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

D'une part, ce manuel tire des enseignements des premières expériences et d'autre part, il expose de nouveaux principes qui viennent s'ajouter à ceux du premier guide :

- La gouvernance des CLT : auparavant simplement ouverte à la communauté locale de manière informelle, elle acquiert une structure claire. Elle devient tripartite. Elle représente de manière égale les intérêts des habitants du CLT, ceux des membres de la communauté locale et ceux de l'intérêt général. Ce dernier tiers représente un intérêt plus large que celui de la communauté locale et est dans la pratique souvent représenté par les pouvoirs publics. Cette gouvernance permet une gestion participative du patrimoine et une responsabilité partagée entre les personnes concernées par les terres. Par ailleurs, les conditions d'éligibilité des représentants des différents tiers sont clarifiées : ils sont élus par les membres du CLT.
- Le principe du contrôle des prix de revente des bâtiments construits sur les terres appartenant au trust est également défini. Cela permet d'éviter le phénomène de spéculation et d'assurer la perpétuelle accessibilité de ceux-ci, notamment dans les quartiers en cours de revitalisation où ils sont plus susceptibles de prendre de la valeur.
- Dans le prolongement du principe du plafonnement du prix de revente, on propose également une utilisation de la plus-value faite à la revente des bâtiments dans l'intérêt des membres du CLT. Concrètement, ces bénéfices sont réinjectés dans l'organisation et permettent de financer le fonctionnement du CLT, des équipements collectifs, ou encore de venir en aide à des membres en difficulté.
- Le modèle vise principalement à aider les personnes précarisées et victimes des inégalités sociales causées par les systèmes économiques et politiques. Il ne s'adresse plus à l'humanité dans sa globalité comme dans le guide de 1972.
- La mission du trust s'étend et le principe du Stewardship apparaît : le trust ne se limite plus à acheter des terres et à les mettre à disposition, il a désormais la responsabilité de maintenir le caractère abordable des bâtiments construits dessus en contrôlant les reventes, mais aussi de soutenir les propriétaires dans l'entretien et la conservation de leur bien tout en les assistant dans le remboursement de leurs prêts afin de prévenir la saisie des biens.

De la sorte, nous constatons que, si le premier guide de 1972 se concentrait sur la relation entretenue entre les hommes et la terre, le manuel de 1982 y ajoute la relation qu'entretiennent les hommes avec leur communauté au sens large, ainsi qu'une série de principes concrets permettant au modèle de se préciser. On remarque un souci pour l'autonomisation des personnes plus précarisées et une volonté de leur offrir un pouvoir de décision, tout en recherchant un équilibre durable entre les intérêts individuels et collectifs à travers tous ces nouveaux outils que sont la tripartite, le contrôle à la revente des biens et l'utilisation de la plus-value dans l'intérêt collectif. La mission du modèle est ainsi élargie ce qui donne par ailleurs beaucoup plus de responsabilités au trust que dans la version de 1972 où il

se limitait à donner accès à la propriété et produire des logements perpétuellement abordables. Dès lors, tous les principes du modèle du CLT sont en place (Davis, 2014).

g. Du modèle au mouvement

La publication du manuel de 1982 permet d'exposer clairement les préoccupations et objectifs du modèle, ce qui accélère sa diffusion. Celle-ci est due à plusieurs facteurs. Premièrement, puisque le modèle cible en priorité les communautés défavorisées, les CLT bénéficient dorénavant d'avantages fiscaux destinés aux organismes de charité de la part d'institutions et de fondations publiques. De plus, ils sont soutenus par de plus en plus d'élus. Ces nouvelles ressources permettent aux CLT de se multiplier, particulièrement en milieu urbain où le modèle sert d'outil pour contrer le phénomène de gentrification (Davis, 2014).

Vers le milieu des années 1990, on peut réellement parler de mouvement. La diffusion s'accélère : on voit le nombre de CLT à travers les Etats-Unis augmenter fortement. Les exemples se multiplient et se diversifient, par leur taille notamment. En parallèle, un véritable réseau d'organisations ayant pour objet le partage d'expériences se met en place aux Etats-Unis. Toute une série d'outils visant à soutenir la création de CLT se développent également et la documentation, les films et les conférences se multiplient (Davis, 2014).

En 1992, le modèle est officiellement intégré à la législation américaine. A partir de là, ce modèle originellement d'initiative citoyenne est porté par les pouvoirs publics, depuis le niveau fédéral jusqu'au municipal, via des subsides et des lois lui donnant ainsi un véritable cadre juridique mais aussi des moyens techniques visant à soutenir cette diffusion. Suite à cela, des projets de CLT fleurissent un peu partout aux Etats-Unis où le nombre de CLT double au cours des années 2000, sous l'impulsion notamment de la National CLT Academy créée en 2006 (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

Mais c'est véritablement la remarquable résistance du *Champlain Housing Trust*, le plus grand CLT au monde, à la crise des subprimes qui frappe durement les Etats-Unis au début de notre siècle qui marque un tournant dans l'histoire du modèle (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010). Cette crise, qui a duré de 2008 à 2011, a prouvé les risques liés à la propriété individuelle pour tous lorsqu'elle fait perdre leur logement à des milliers de ménages (Attard, 2013 ; Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010). Cependant, elle a également bien montré la stabilité, l'efficacité à long terme et le potentiel du modèle du CLT. En effet, alors que les pertes en logements ont été terribles lors de cette crise, les logements acquis sur le principe des CLT ont été remarquablement épargnés (Bernard et al., 2010). On relève dix fois moins de saisies dans les logements faisant partie de CLT que dans les propriétés classiques à travers les Etats-Unis. C'est là le reflet de l'efficacité du principe de Stewardship, apparu avec dans le manuel de 1982 (Attard, 2013). C'est dans ce contexte que le *Champlain Housing Trust* s'est vu décerner, en 2008, le prix international de l'habitat, le *World Habitat Award*, par les Nations Unies. Ce coup de projecteur sur le modèle a accéléré sa diffusion à l'échelle internationale, notamment en Europe. Il est d'ailleurs l'exemple sur lequel se base le Community Land Trust Bruxelles que nous présenterons ensuite (Attard, 2013 ; Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010).

Le Champlain Housing Trust

Le *Champlain Housing Trust* est l'un des premiers CLT urbain au monde. Il voit le jour en 1984 dans la ville de Burlington dans l'état du Vermont aux Etats-Unis. Aussi le plus grand CLT, il compte aujourd'hui plus de 2.000 logements, et est le fruit d'une collaboration entre citoyens et pouvoirs publics. Grâce aux principes du modèle du CLT, il parvient à proposer des logements jusqu'à 20% inférieurs aux prix des logements sur le marché classique et donne ainsi accès à la propriété à des personnes à faibles revenus¹. Pour beaucoup d'entre eux, le prêt qu'ils remboursent à la banque pour l'acquisition de leur logement dans le CLT est inférieur au loyer qu'ils payaient auparavant pour leur logement sur le marché locatif classique (Attard, 2013).

Depuis 2010, un véritable mouvement de CLT se déploie à travers le monde : que ce soit en Europe, avec le CLTB en Belgique, mais aussi au Royaume Uni, en Afrique, au Kenya ou encore en Australie, la diffusion du modèle du CLT se poursuit (Attard, 2013 ; Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014 ; Menu, 2020).

h. Conclusion

Il aura donc fallu une centaine d'années pour que les théories exposées en début de chapitre donnent naissance à un premier CLT, le *New Communities*, et encore une trentaine d'années pour que ce premier exemple, né dans un contexte de lutte pour les droits civiques des communautés afro-américaines, se perfectionne, se diffuse et devienne un modèle reproductible aussi bien dans les villes qu'en milieu rural. On dénombre aujourd'hui plus de 300 CLT rien qu'aux Etats-Unis (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

Aujourd'hui, si tous les CLT sont différents de par leur forme, leur taille, l'environnement dans lequel ils s'implantent ou l'objectif qu'ils poursuivent, les principes intrinsèques au modèle demeurent communs à tous (Davis, 2014). En effet, comme le Community Land Trust de Bruxelles l'explique sur son site officiel, le modèle du CLT fonctionne comme un kit. Il possède différents principes fondamentaux que l'on retrouve dans chaque exemple mais qui, d'un cas à l'autre, sont exploités différemment selon les besoins.

Chaque CLT est donc monté sur mesure puisqu'il dépend d'énormément d'éléments : la provenance des fonds, le contexte environnemental mais aussi économique et social, les besoins des futurs habitants, l'ampleur du projet, le nombre de logements projetés, etc. De plus, d'un pays à l'autre, les lois sont différentes, les aides le sont également ainsi que les profils de ménages demandeurs de logements et, évidemment, les cultures.

¹ Plus précisément, il donne accès à la propriété à des personnes dont les revenus représentent jusqu'à 50% du revenu médian.

Par exemple, les CLT implantés en milieu rural que l'on retrouve beaucoup aux USA sont assez différents du CLTB. Comme nous le verrons ensuite, ce dernier a pour objectif principal de pallier la crise du logement qui affecte les personnes à bas revenus habitant la capitale tandis qu'en milieu rural aux Etats-Unis, on retrouve beaucoup de CLT ayant pour but de donner accès à des terres agricoles aux fermiers afin qu'ils puissent cultiver.

En outre, des éléments supplémentaires peuvent être annexés à cette base commune à tous les CLT : des espaces extérieurs, des surfaces commerciales ou encore des ateliers de production. Ils viennent s'ajouter à la fonction de logement. Cela dépend beaucoup des ressources disponibles sur place, des besoins de la collectivité mais aussi des moyens et des fonds disponibles (Attard, 2013 ; Bernard et al., 2010).

Voyons à présent quels sont les principes qui sont intrinsèques au modèle et que l'on retrouve dans chaque CLT.

2. Les concepts fondamentaux du modèle du CLT

a. Définition

Bernard, De Pauw et Géronnez, définissent les CLT comme suit : Les Community Land Trusts (CLT) sont des structures juridiques sans but lucratif proposant à la vente des logements abordables à des personnes disposant de bas revenus. Dans le cadre de ce système, la propriété du sol est séparée de la propriété du logement (Bernard et al., 2018, p26).

b. L'acronyme « CLT »

L'acronyme « CLT » a été décrit par Jean-Philippe Attard comme ceci : « extraire le sol (Land) des liens de la propriété privée et le placer entre les mains d'une entité qui en sera le dépositaire (Trust) et l'administrera dans l'intérêt du plus grand nombre (Community) » (2013, p.5). Bien que le modèle soit parfois appelé « Fiducie Foncière Communautaire » dans les pays francophones, nous conserverons le nom original « Community Land Trust » car il résume bien les grands principes du modèle :

- **Community** reflète la volonté du modèle du CLT d'y intégrer tous les acteurs impliqués d'une façon ou d'une autre dans un CLT.
- **Land** fait référence au rapport alternatif à la terre que propose le modèle.
- **Trust** est issu du principe de « Trustery » de Borsodi et désigne le groupe qui détient les terres.

c. Structure et acteurs

Quand on parle de CLT, on se réfère d'une part à l'infrastructure, c'est à dire aux bâtiments et aux terres, et d'autre part à l'organisation. Cette dernière est sans but lucratif et fonctionne grâce à un trust. Il se compose d'employés qui s'occupent de sa gestion et de son patrimoine. Autours de ce noyau se construit une grande communauté composée des habitants des logements construits sur les terres appartenant au trust et aussi de toutes les personnes membres de la communauté locale intéressées par l'activité du CLT et souhaitant y prendre part. Cette grande communauté du CLT est gouvernée par un organe décisionnel tripartite que nous développerons dans le chapitre suivant.

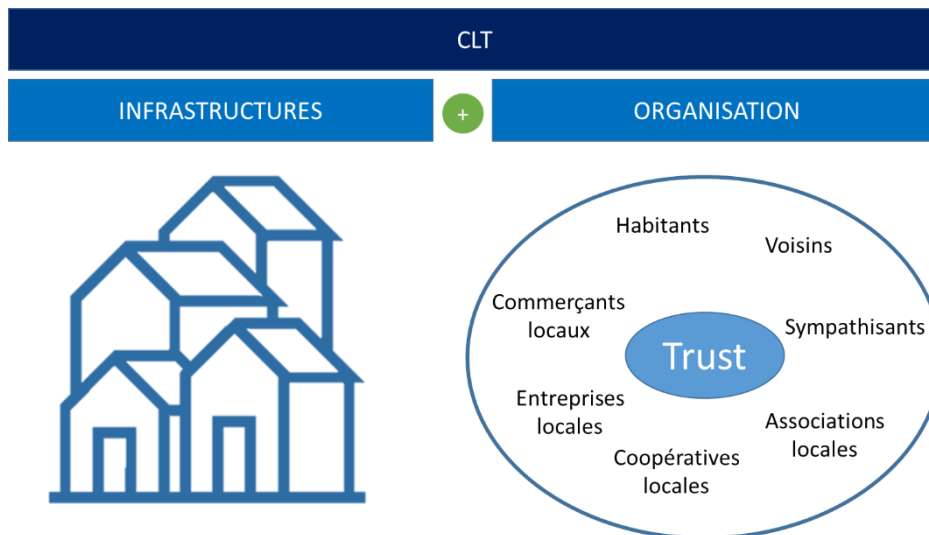


FIGURE 1: COMPOSITION D'UN CLT

d. Les principes du CLT

En place depuis le manuel paru en 1982, ces principes peuvent être résumés ainsi :

- **Un CLT est une structure juridique sans but lucratif** : il est constitué de la personne juridique du trust qui détient les terres et de tous les membres qui forment sa communauté (Davis, 2014).
- **Les terres sont gérées en bien commun par le trust** : Le trust achète des terrains grâce à des subsides publics ou des donations privées et il s'engage à les garder indéfiniment en sa possession. Ainsi, ces terrains sont retirés du marché et ne seront jamais revendus, ce qui les protège de toute pratique spéculative. C'est le principe de maîtrise du foncier. Ces terrains sont gérés comme un bien commun par le trust, dans le meilleur intérêt de ses membres ce qui assure l'usage social du sol à long terme (Bernard, 2018 ; Dawance & Louey, 2015).
- **Dissociation de la propriété du foncier et du bâti** : Le trust réalise, rénove ou achète des logements et des bâtiments et les vend en acquisition mixte, c'est-à-dire séparément du terrain sur lequel ils sont construits. Ainsi, la valeur du terrain est déduite du prix de vente du bâtiment, ce qui le réduit considérablement, et par conséquent rend la propriété immobilière accessible à des personnes à plus bas revenus. Grâce à un bail emphytéotique, les propriétaires peuvent disposer du terrain sur lequel est construit leur logement sans en avoir la propriété privée. Ce bail est renouvelable et transmissible par héritage (Bernard, 2018 ; Davis, 2014)

Notons qu'il ne s'agit pas ici de propriété collective à proprement parler, ni de copropriété. Chaque personne est propriétaire individuellement de son logement et ne possède aucune part dans la propriété des terrains. Celle-ci revient uniquement à la personne juridique du CLT, bien que la propriété de ces terrains soit ressentie comme collective grâce au mode de gouvernance tripartite (Bernard, 2018).

- **Gestion participative et gouvernance tripartite** : Comme défini dans le *Community Land Trust Handbook* de 1982, le patrimoine du trust est géré de manière participative par un mode de gouvernance tripartite. Cette participation fait intrinsèquement partie du modèle du CLT et a, selon Nicolas Bernard, rarement été à ce point poussé (2018). Cela donne l'opportunité aux personnes à plus faibles revenus, souvent moins entendues, de participer à la prise de décisions qui concernent leur cadre de vie et d'en devenir acteur (Attard, 2013 ; Bernard et al., 2010).

Les intérêts des habitants du CLT, ceux de la communauté locale, plus communément appelée société civile, et ceux de l'intérêt général sont représentés de manière égale par des représentants élus par les membres du CLT. Ils constituent un conseil d'administration. Les trois parties ont le même nombre de voix, la même importance et le même poids dans la prise de décisions. Il est donc impossible que l'une puisse orienter la tendance dans son sens. Tous les membres du CLT peuvent se présenter pour devenir représentant au conseil d'administration (Bernard, 2018 ; Dawance & Louey, 2015).

Ce mode de gouvernance a pour objectif d'encourager la participation des trois tiers à la prise de décisions, tout en représentant de manière équitable leurs intérêts concernant le sort de la ressource « terre » dont il est question pour en faire le meilleur usage. Ainsi, la responsabilité et le pouvoir sont équitablement partagés entre les personnes directement concernées ce qui leur donne l'opportunité d'agir de façon beaucoup plus concrète sur leur environnement par opposition aux pratiques politiques classiques où l'implication des citoyens est plus abstraite. En outre, cela permet au CLT de s'ouvrir à la communauté locale habitant son territoire (Davis, 2014 ; Dawance & Louey, 2015).

- **Contrôle du prix de revente des biens** : le trust bénéficie d'un droit de préemption sur la revente des bâtiments par leur propriétaire. Afin de garantir la perpétuelle accessibilité des logements, lorsqu'un propriétaire désire vendre son logement, c'est le trust qui achète le logement pour le revendre lui-même. Ainsi, les logements restent perpétuellement sous le contrôle du trust qui peut donc toujours veiller à ce qu'ils soient revendus au prix le plus bas possible pour rester accessibles aux personnes aux plus bas revenus sans nécessiter de subsides supplémentaires. De cette manière, les bâtiments sont eux aussi protégés de la spéculation (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

- Plafonnement de la plus-value à la revente** : Le rachat du bien par le trust tient compte des investissements et améliorations qu'a fait l'ancien propriétaire, c'est-à-dire le fruit de son travail, mais il ne profitera pas de la plus-value totale qu'a fait son bien car celle-ci n'est pas liée à son travail mais aux courbes du marché du logement. Le propriétaire récupère son investissement initial ainsi qu'un petit surplus en lien avec l'inflation. Le reste des bénéfices est récupéré par le trust et réinjecté dans l'organisation. Il servira notamment à aider le propriétaire suivant. Ainsi, personne ne profite de la plus-value sociale pour s'enrichir et personne n'est victime de la spéculation (Davis, 2014 ; Bernard et al., 2010). Cette limitation volontaire de la plus-value par le propriétaire vendeur au bénéfice du futur propriétaire illustre bien l'esprit de solidarité qui accompagne ce modèle (Attard, 2013) tout en permettant aux propriétaires, dont une bonne partie sont d'anciens locataires, de récupérer une part de leur investissement par opposition au système locatif qui est à fonds perdus (Dawance & Louey, 2015).

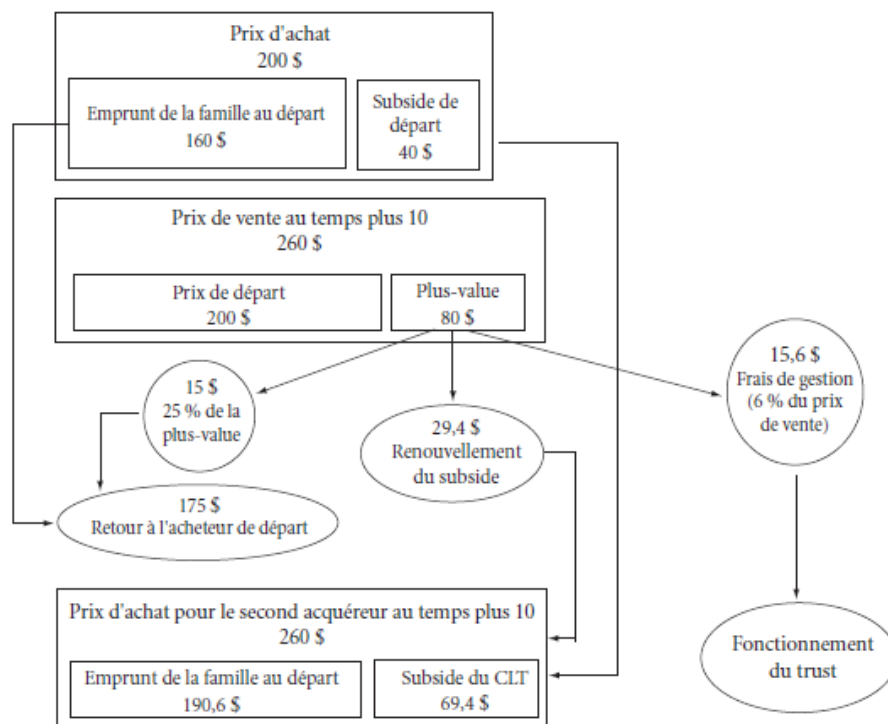


FIGURE 2 : MÉCANISME DE REVENTE ET D'UTILISATION DE LA PLUS-VALUE D'UN LOGEMENT DU CLT

Stewardship : Le modèle du CLT prévoit également un accompagnement des habitants en amont, pendant et en aval de la réalisation du projet (Bernard, 2010). Les auteurs du Community Land Trust Handbook l'avaient souligné : « il ne suffit pas de fournir des terrains et du financement pour des maisons à des gens à faibles revenus, puis de les laisser s'arranger tout seuls » (Davis, 2014, p44). En effet, pour la plus part, ces personnes sont propriétaires pour la première fois, c'est pourquoi il y a un vrai support du trust envers les propriétaires qui se situe à plusieurs niveaux :

- Au niveau financier, dès le départ, le trust va analyser au cas par cas les capacités financières des candidats propriétaires pour leur proposer un logement ou un bâtiment compatible avec leurs moyens. Ensuite, il vérifie également qu'ils remboursent bien leurs prêts afin d'éviter que les biens soient saisis et peut offrir un soutien financier aux personnes en difficulté (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).
- Au niveau du bien, cette intendance vise également à vérifier que les biens restent en bon état de manière à ce qu'ils ne perdent pas de valeur et puissent continuer à être vendus à un juste prix. Cela est évidemment autant dans l'intérêt du propriétaire que dans celui du trust. Il sert aussi à vérifier que les transformations opérées par les ménages dans le leur logement ne l'abîment pas et n'augmente pas trop la valeur de celui-ci puisque le but est qu'ils restent accessibles financièrement (Bernard et al., 2010).
- De plus, il a également le rôle de préserver l'abordabilité des logements via le contrôle de la revente des logements (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

e. Conclusion

Comme nous avons pu le voir, le modèle du CLT intègre des préoccupations à différents niveaux. Depuis sa philosophie relative à la terre, considérée comme un bien commun, jusqu'à son objectif de freiner la spéculation sur le long terme afin de permettre aux personnes aux plus faibles revenus d'accéder à la propriété, en passant par l'ambition de donner à ces personnes du pouvoir de décision dans le façonnement de leur cadre de vie, nous constatons que ses enjeux sont multiples. Dans le cadre de ce mémoire, c'est la préoccupation qu'a le modèle d'intégrer les CLT à leur territoire que nous allons approfondir.

3. L'intégration des CLT à leur territoire selon le modèle

a. Origine de cette préoccupation

Comme nous l'avons vu à travers l'histoire du modèle du CLT, la première manifestation de cette préoccupation du modèle du CLT pour la relation au territoire naît de l'initiative de Bob Swann et de Slater King. Ils ajoutent un nouveau principe au modèle de *Land Trust* qui marque également sa mutation en *Community Land Trust*. Ce nouveau principe offre la possibilité à la communauté locale de s'impliquer dans l'activité d'un CLT sans forcément y habiter. Dès lors, une communauté de membres constituée aussi bien d'habitants que d'acteurs locaux se crée autour des CLT. Ce principe apporte une dimension nouvelle, la dimension communautaire, au modèle auparavant centré sur la question du foncier et de la propriété (Davis, 2014).

Ce nouveau principe prend racine dans la lutte pour les droits civiques des communautés afro-américaines du sud des Etats-Unis. Plus précisément, il s'inspire du mouvement de sympathisants, pourtant pas directement touchés par la ségrégation raciale, qui s'est développé autour et qui a défendu et soutenu la communauté noire face aux violences des communautés blanches, notamment dans l'exemple de la ferme Koinonia que nous avons étudié précédemment (Davis, 2014).

New Communities est le premier exemple à appliquer ce nouveau principe, bien qu'assez peu défini à l'époque. Cela fait de lui le premier exemple reconnu comme étant un CLT, même si l'appellation n'existe pas encore lorsqu'il est créé. A partir de là, tous les projets basés sur le modèle du CLT s'appliqueront à s'ouvrir à la communauté locale et à intégrer les personnes concernées par le CLT qui souhaitent s'y impliquer, au-delà de ses habitants, et ainsi former une grande communauté (Davis, 2014).

Si dans *New Communities*, ce principe était appliqué de façon assez expérimentale, il a bien évolué au fil des expériences qui ont développé le modèle du CLT et, depuis l'écriture du *Community Land Trust Handbook* en 1982, ce principe est ancré au sein même de son fonctionnement (Davis, 2014).

b. Dispositifs favorisant l'intégration des CLT à leur territoire

La possibilité pour la communauté locale de devenir membre du CLT

Un premier moyen d'intégrer un CLT à son territoire est de l'ouvrir à la communauté locale. Nous l'avons vu, l'un des principes du modèle est d'offrir la possibilité à toute personne le souhaitant de participer à la gestion et à l'activité du CLT en devenant l'un de ses membres. Concrètement, la manière de devenir membre d'un CLT peut varier d'un cas à l'autre mais de manière générale, il suffit de s'inscrire pour ensuite faire partie de la communauté du CLT et être convié aux différentes activités et réunions. Ainsi, n'importe qui y voyant un intérêt peut devenir membre, que ce soit des sympathisants, des donateurs ou investisseurs privés, des habitants du quartier, des associations qui y sont actives ou encore des commerçants (Bernard et al., 2010 ; Davis, 2014).

Le mode de gouvernance de manière tripartite

Le mode de gouvernance tripartite, un autre des principes fondateurs du modèle, donne un pouvoir équitable aux trois catégories de membres de la communauté du CLT dans la prise de décision. Cet organe décisionnel étant divisé en trois tiers égaux et les décisions étant prises de façon démocratique, cela signifie que les habitants de la communauté locale ont autant leur mot à dire sur les décisions prises que les habitants du CLT (Bernard et al., 2010). Ainsi, toutes les personnes concernées par le devenir de la ressource « terre » dont il est question ont le droit de participer à la prise de décision (Bernard, 2018 ; Dawance & Louey, 2015).

Conclusion

Nous constatons que les principes du modèle relatif à l'intégration des CLT à leur territoire sont centrés sur la création de liens avec la communauté locale en s'y ouvrant et en offrant aux acteurs locaux concernés et intéressés par un CLT la possibilité de s'y impliquer et de participer aux prises de décision. Cela fait intrinsèquement partie de son fonctionnement et est commun à chaque exemple basé sur le modèle (Davis, 2014).

Si dans la théorie, la question de l'intégration des CLT à leur territoire se limite à ces deux dispositifs, l'ouverture de l'organisation, et de sa gouvernance, à la communauté locale, certains CLT vont bien plus loin dans leur démarche territoriale. L'exemple du *Champlain Housing Trust* de Burlington, l'un des premiers CLT urbains, est très éloquent à ce sujet. En effet, son action rayonne sur tout un territoire victime du phénomène d'embourgeoisement en soutient à la communauté locale (Bernard et al., 2010).

Exemple du Champlain Housing Trust

Ce CLT se trouve au bord du lac Champlain à Burlington, la capitale de l'état du Vermont, qui compte 43 000 habitants. Cette ville connaît une politique assez progressiste et les autorités locales ont beaucoup soutenu ce projet qui est un véritable succès. C'est aussi le plus grand CLT des Etats-Unis. Il a été créé en 1984 par la municipalité et un groupe de militants pour le droit au logement. Son objectif premier est, comme tout CLT, d'offrir un logement à la fois accessible et d'une certaine qualité aux ménages à plus bas revenus (Bernard et al., 2010).

En 2006, ce CLT s'est associé à la société locale de logement ce qui a eu pour effet d'accélérer son développement. Depuis, il propose une très grande variété de logements. On peut y acquérir un logement sur le modèle de l'acquisitif mixte, c'est-à-dire séparément du terrain dont la propriété demeure au trust mais aussi le louer au CLT. On y retrouve des maisons unifamiliales, des ensembles de logements neufs comme des logements rénovés, des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, mais aussi de la cohabitation et même des espaces à vocation communautaire. Au total, plus de 2.000 ménages habitent aujourd'hui un logement du *Champlain Housing Trust* (Bernard et al., 2010).

Une septantaine de personnes sont employées par cette organisation sans but lucratif. Ils s'occupent de développer des projets, de gérer le patrimoine, des ventes et achats de logements, et organisent même des formations pour les habitants et potentiels candidats à l'achat ou la location d'un bien du trust. D'un point de vue financier, il fonctionne essentiellement grâce au soutien des autorités publiques ce que soit le gouvernement fédéral ou l'état du Vermont. Il y a également bon nombre d'investisseurs privés qui, attirés par le principe du CLT, notamment par les avantages financiers que présente ce modèle, ont investi dans le trust. Enfin, il a bénéficié de pas mal de dons également. Le fait qu'autant de personnes investissent dans le CLT induit naturellement une implication qui va au-delà des seuls habitants du CLT puisque tous investisseurs obtiennent automatiquement le droit d'être membre de l'organe décisionnel du CLT (Bernard et al., 2010).

En ce qui concerne son action sur le territoire, on peut dire que ce CLT est un acteur assez important. En effet, depuis 20 ans, il investit dans un quartier délaissé, en rachetant des immeubles et des surfaces commerciales inoccupés pour les rénover. Il y réalise des logements bon marché, mais aussi des surfaces commerciales, des ateliers, etc. dans le but de revitaliser ce quartier (Bernard et al., 2010).

Une autre action à échelle territoriale menée par le Champlain Housing Trust concerne les logements au bord du lac Champlain. Cette zone était très prisée avant l'implantation du CLT ce qui rendait les logements qui le bordent très chers et donc difficilement accessibles aux locaux aux revenus plus modestes. C'est pour contrebalancer cet effet que le *Champlain Housing Trust* a investi dans cette zone suivant le principe du "zoning inclusif" : il y a créé des logements pour permettre à des familles qui n'auraient jamais pu se permettre auparavant, même avec des revenus modestes, de vivre en bord de lac. Cette action vise à maintenir une certaine mixité sociale même dans ce quartier et le CLT a pu s'appuyer sur les autorités locales qui l'ont soutenu dans cette démarche (Bernard et al., 2010).

4. Conclusion

A travers l'histoire du modèle, l'étude de ses principes fondateurs et la présentation du *Champlain Housing Trust*, nous avons pu constater que la relation des CLT à leur territoire constitue l'un des enjeux de ce modèle. Cette considération pour le territoire prend racine dans la volonté d'impliquer la communauté locale du CLT à son activité. Au fil des expériences, elle a donné lieu au développement de deux principes fondamentaux du modèle, à savoir l'ouverture de l'organisation des CLT ainsi que de leur gouvernance à la communauté locale. Ainsi, toute personne intéressée par l'activité d'un CLT peut en devenir membre et participer à sa gestion.

A partir de l'étude du Community Land Trust Bruxelles, la traduction belge de ce modèle américain qui est aussi la première sur le continent Européen, nous allons à présent analyser comment cet enjeu propre au modèle, et les deux principes qui l'accompagnent, sont traduits dans la pratique.

III. Adaptation du modèle en Belgique : le CLTB

Avant de nous pencher sur la façon dont le CLTB procède pour intégrer ses ensembles de logements dans leur territoire, il est nécessaire d'analyser de manière plus générale comment le modèle américain a été transposé en Belgique pour créer le CLTB. Pour ce faire, nous allons tout d'abord étudier le contexte socio-économique dans lequel il émerge.

1. Crise du logement à Bruxelles

Le CLTB se développe en Belgique en réponse à la sévère crise du logement à laquelle fait face Bruxelles depuis le début du 21^e siècle. Cette crise du logement touche tant le marché locatif qu'acquisitif et rend difficile pour de plus en plus de ménage le fait d'habiter en ville (Bernard et al., 2010). Cela est largement relaté dans la littérature scientifique qui a servi de base à ce chapitre mais nous tenons tout de même à souligner la réalité de cette crise qui transparait très fortement à travers les témoignages des personnes ayant acquis un logement grâce au CLTB que nous avons eu l'occasion de rencontrer.

a. Le marché du logement acquisitif Bruxellois

Ce marché devient globalement inapte à répondre à la diversité des besoins actuels en termes de logement. Il est victime divers maux, que nous développerons ci-dessous,

Logiques spéculatives

Les logiques spéculatives participent à la congestion du marché du logement. En effet, depuis la crise de 2008, l'investissement dans l'immobilier représente un placement attrayant, peu risqué, nécessitant peu de travail et garantissant presque toujours une plus-value à la revente. Les logements sont devenus des biens de pure spéculation. Il n'est parfois même plus nécessaire de les louer pour faire du profit, attendre quelques années avant de les revendre suffit. La demande augmente et les prix du marché montent. Les plus-values à la revente d'un bien ne sont pas vraiment taxées par les autorités publiques. Cela amplifie encore le phénomène de spéculation. (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010 ; Menu, 2020). Ce manque de régulation par les autorités publiques du marché acquisitif est l'un des facteurs déstabilisant le marché du logement. Ce marché est assez libre et ce qui est mis en place par les autorités publiques pour le réguler ne suffit pas (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010).

Aides insuffisantes et pas durables

En Belgique, beaucoup de ménages peinent à accéder à la propriété, malgré toute une série de services et d'aides mis en place pour les y aider. Les pouvoirs publics semblent être conscients du potentiel de la propriété dans la société et donc de l'importance d'aider les ménages à devenir propriétaires² (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010).

Cependant, il est intéressant de relever le fait que ces aides assez conséquentes octroyées par les pouvoirs publics ne leur reviennent sous aucune forme en cas de revente du bien acquis grâce à leur soutien. Passé un certain délai d'occupation minimal du bien, les propriétaires peuvent le revendre au prix qu'ils souhaitent et bénéficier de la totalité de la plus-value sur ce bien. Ces aides publiques sont si peu réglementées qu'elles ont pour effet final d'enrichir les personnes les ayant sollicitées lorsqu'elles revendent ce bien. Ces aides sont donc utilisées une seule fois et non recyclées. Elles ont également, pour effet pervers de faire augmenter la demande en logements à acquérir et donc d'augmenter les prix suivant la logique de l'offre et de la demande. C'est donc dans les poches du vendeur du bien que l'argent public termine sa course (Bernard, 2018).

Rareté des terrains à bâtir

Un autre facteur majeur de cette crise du logement que traversent nos villes actuellement est la rareté des terrains à bâtir. En effet, la terre est une ressource limitée qui ne se renouvelle pas. Cette rareté et la convoitise qui en découle expliquent l'augmentation de la demande dans ce secteur, l'augmentation des prix ainsi que les logiques spéculatives. Les terrains deviennent donc inaccessibles à toujours plus de ménages (Bernard, 201 ; Bernard et al., 2010).

La propriété demeurant un but en soi, certains ménages prennent le risque de sauter le pas, quitte à s'endetter profondément. Parfois, cette prise de risque aboutit à l'incapacité de rembourser cette dette, la saisie du bien, l'expulsion des propriétaires et le retour à la case départ (Bernard, 2018).

a. Le marché du logement locatif bruxellois

Vu la difficulté croissante à accéder à la propriété à Bruxelles, beaucoup de ménages à bas revenus ont recours à la location. Et comme nous allons l'observer, le marché locatif n'est pas beaucoup plus accessible que le marché acquisitif.

² Concrètement, ces aides sont le « chèque habitant Wallon », les prêts hypothécaires octroyés par le Fonds du logement à taux préférentiels, l'adaptation des droits d'enregistrements, des primes à l'achat de logements pour n'en citer que quelques-unes (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010).

Hausse des loyers

Premièrement, les loyers, sont en augmentation constante (Dawance & Louey, 2015). Le peu de régulation par les pouvoirs publics n'arrange pas la situation : le bailleur peut fixer librement le montant des loyers (Bernard et al., 2010). Cette hausse des loyers s'explique par l'offre de logement trop faible et la demande en augmentation constante comme nous le verrons ensuite. La qualité des biens immobiliers mis sur le marché pose également problème. En effet, une part considérable de ces logements est insalubre (Bernard et al., 2010). A cela s'ajoute l'envolée des prix de l'énergie alourdissant encore la note puisqu'elle entraîne inévitablement l'augmentation du coût des charges dans les locations (Bernard et al., 2010).

Par ailleurs, la mise en place de projets de rénovation de quartier intervient de plus en plus dans l'augmentation des loyers. Ce genre de projets amène généralement une plus-value au quartier ce qui attire des populations plus aisées. Inévitablement, les loyers augmentent ce qui chasse les personnes initialement originaires de ce quartier qui ne peuvent alors plus se permettre d'y vivre (Bernard et al., 2010).

Un parc social insuffisant

Les sociétés de logements sociaux sont des acteurs importants au sein du marché locatif pour les familles aux revenus plus modestes qui nous occupent ici. Plusieurs failles dans le système sont identifiées. D'abord, l'offre en logements sociaux est trop faible par rapport aux besoins toujours grandissant de la population. Des ménages restent des dizaines d'années sur les listes d'attentes pour obtenir un logement social. (Bernard et al., 2010 ; Dawance & Louey, 2015). D'autre part le parc de logements sociaux n'est pas du tout optimisé. Certains logements sont beaucoup trop spacieux par rapport au nombre d'habitants qui l'occupe, tandis que certaines familles plus nombreuses patientent des années sur les listes d'attente pour obtenir un logement social. C'est le manque de diversité en termes de type de logements sociaux qui cause cette mauvaise exploitation du parc social (Bernard et al., 2010).

Augmentation constante de la demande de logements locatifs

Globalement, Bruxelles manque cruellement de logements en location alors que la demande ne fait qu'augmenter. Cette demande concerne tant les logements sociaux, comme nous venons de le voir, que les logements locatifs de type abordable. Cette augmentation est due à différents facteurs (Bernard et al., 2010). Premièrement, nous faisons actuellement face à une explosion démographique : nous comptons 10% d'habitants en plus en une dizaine d'année seulement (Bernard et al., 2010). Deuxièmement, l'augmentation de l'immigration concerne une catégorie de ménages assez précaires et donc présentant des difficultés d'autant plus importantes à se trouver un logement (Bernard et al., 2010). Enfin, pour absorber cette demande, de grandes opérations de production de logements s'implantent à la place d'anciennes friches industrielles, dans des quartiers à rénover et donc peu chers. Malheureusement, les logiques de spéculation occasionnent une fois encore l'envolée des prix et loyers des biens environnants dans ces quartiers à l'origine abordables. Cette action destinée

à l'origine à pallier le manque de logement a finalement un effet négatif sur le marché du logement (Bernard et al., 2010 ; Dawance et Louey, 2015).

b. Conclusion de la crise du logement bruxellois et conséquences

La crise du logement que traverse Bruxelles est donc due à de nombreux facteurs tels l'accroissement des pratiques spéculatives sur le foncier et l'immobilier, l'absence de taxations des plus-values à la revente, la rareté des terrains à bâtir, la prise de valeur croissante des biens immobiliers et le manque global de régulation de ce marché. De manière générale, on observe que de plus en plus de ménages en sont victimes, marché locatif et acquisitif confondus. En effet, les ménages à plus bas revenus ne sont plus les seuls à souffrir de l'augmentation des prix des logements et des loyers, du manque général d'offres ainsi que de sa qualité décroissante. Les ménages à revenus moyens sont également concernés (Bernard et al., 2010).

Deux solutions s'offrent à ces ménages. Soit, ils optent pour un logement trop petit, insalubre et cher, soit ils quittent Bruxelles.

L'exode forcé de nombreux ménages vers l'extérieur de la ville constitue une conséquence majeure de cette crise du logement. Les ménages à plus faibles revenus ne peuvent tout simplement plus se permettre de vivre en ville pour toutes les raisons que nous venons d'exposer. Leur budget et la rareté des biens disponibles ne leur permettent pas d'acquérir ou louer à Bruxelles un bien décent répondant à leurs besoins (Attard, 2013 ; Bernard et al., 2010 ; Dawance & Louey, 2015). Les ménages à revenus moyens sont de plus en plus concernés par ce phénomène. Plus particulièrement ceux qui, ayant atteint une certaine stabilité sur les plans professionnels et familiaux, cherchent à acquérir un plus grand logement afin de loger leurs enfants, voire de disposer d'un jardin. Ce type de logement s'avérant impayable en ville, ils sont contraints de déménager à l'extérieur de la ville pour répondre à leurs aspirations à des prix abordables. (Bernard et al., 2010) Notons cependant qu'une maison individuelle avec jardin à la campagne représente dans l'imaginaire collectif le symbole d'une certaine aisance même si cela ne répond pas toujours aux besoins réels du ménage (Bernard, 2018).

Finalement, cet exode vers l'extérieur de la ville engendre différentes conséquences négatives sur la gestion de notre territoire. Tout d'abord, il intensifie le phénomène d'étalement urbain et de surconsommation des terres dans nos banlieues. Ensuite, il entraîne une augmentation de la consommation en énergie puisque les maisons individuelles de la périphérie sont bien plus gourmandes à ce niveau que les logements collectifs des villes. A cela s'ajoute un recours plus fréquent à la voiture, la pollution, les embouteillages, la consommation en carburant, la saturation des réseaux routiers entourant la ville, etc. (Bernard, 2018).

Nous constatons donc ici le niveau d'urgence de la situation et la nécessité d'une prise de mesures à différents niveaux. Il n'existe évidemment pas de solution unique à cette crise très complexe. Cependant, elle représente un terrain d'action stimulant la recherche de solutions innovantes en termes de logement. C'est dans ce contexte que la proposition d'une adaptation du modèle américain du CLT à Bruxelles est avancée (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010 ; Beurthey & Costes, 2019 ; Dawance et Louey, 2015).

2. Le modèle du CLT comme voie alternative face à cette crise du logement à Bruxelles

Le modèle du CLT est effectivement considéré par de nombreux auteurs comme potentiellement de taille à répondre en partie à cette crise, principalement parce que l'un des grands principes du modèle est d'empêcher l'appropriation individuelle des terres qui en est l'une des causes majeures. De fait, l'approche de la propriété proposée par ce modèle contraste avec ce concept d'enrichissement individuel par l'accumulation de parcelles de terre ancré dans notre société et qui est par ailleurs renforcée par les politiques actuelles en matière de logement et de propriété, et par le système de gestion du sol de manière générale (Bernard, 2018 ; Dawance & Louey, 2015). Pour Nicolas Bernard, l'un des principaux auteurs de la littérature scientifique francophone concernant les CLT, « la politique actuelle de soutien à la propriété semble l'exacte antithèse d'une vision de l'habitat durable, collective et parcimonieuse dans l'utilisation des ressources disponibles » (2018, p9).

Selon Nicolas Bernard, l'importation du modèle du CLT en Belgique, en remettant simplement en question cette approche de la propriété individuelle du sol, pourrait bien constituer un « authentique changement de paradigme » dans le domaine de la production de logements et de l'accès à la propriété (2018, p3). Selon lui, l'accès à la propriété est non seulement le moyen de sortir de cette crise, mais également un important vecteur de l'intégration des ménages dans la société, notamment ceux aux plus faibles revenus (2018). En effet, être propriétaire contribue au développement de l'estime de soi mais aussi à l'émancipation personnelle, deux caractéristiques de développement personnel qui concernent en outre les personnes précarisés qui ne parviennent pas à accéder à la propriété via le marché du logement classique (Bernard, 2018). L'application du modèle du CLT en Belgique serait donc un moyen de passer d'une conception individualiste, privée et monopolistique de la terre à une vision collective de cette ressource dont pourront aussi profiter nos successeurs (Bernard, 2018).

Ce qui démarque la proposition du modèle du CLT face à cette crise est son caractère durable. Via la maîtrise du foncier et le plafonnement des prix de revente des bâtiments, le CLT protège les terres et les bâtiments de son patrimoine de la spéculation, l'une des grandes causes de cette crise, et garantit leur perpétuelle accessibilité et ce, sans nécessiter de subsides publics supplémentaires. En effet, c'est la plus-value générée par la revente du bien qui sert de subside pour aider le candidat-proprétaires suivant à devenir propriétaire. Ainsi, les subsides publics sont recyclés (Bernard, 2018 ; Davis, 2014).

Que le modèle du CLT constitue une solution à la fois potentiellement de taille à surmonter la crise du logement et pérenne, les fondateurs du Community Land Trust Bruxelles en sont convaincus après avoir assisté à la présentation du modèle du CLT lors d'une conférence sur les coopératives de logements à Lyon en 2008. Voyons à présent comment le CLTB s'est façonné sur base de cette conviction.

3. Création du Community Land Trust Bruxelles

Nous l'avons vu, la crise logement qui frappe durement la capitale représente un terreau propice à la recherche de solutions innovantes en matière de logement. C'est pourquoi différentes initiatives se sont développées à travers Bruxelles avec pour objectif de faciliter l'accès à la propriété pour les ménages à bas revenus victimes de cette crise. Par exemple, depuis 2003, le CIRE³ a mis sur pied des groupes d'épargne de type collectif et solidaire en collaboration avec le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale afin d'aider et soutenir des familles en difficulté dans l'acquisition d'un logement. Quelques années plus tard, en partenariat avec ces deux organisations, la Maison de quartier Bonnevie⁴ a développé dans le quartier de Molenbeek le premier ensemble de logements passifs de Bruxelles. Appelé « l'Espoir », il est composé de 14 appartements pour familles à bas revenus (CLTB).

Ainsi, environ une quinzaine d'associations œuvrant à la défense des droits au logement et à la ville se développent à Bruxelles. Ces actions créent une sorte de mouvement de soutien à des ménages à bas revenus dans leur processus d'accession à la propriété. Mais c'est grâce à la présentation du modèle américain du Community Land Trust à la conférence sur les coopératives de logements qui se tient à Lyon en 2008 que ces différentes initiatives trouvent l'opportunité de définir un cadre concret à leurs actions. Et à la même époque, le *Champlain Housing Trust*, le plus grand CLT des Etats-Unis que nous avons évoqué précédemment, reçoit le prix international du *World Habitat* de l'ONU. C'est ainsi que naît la volonté de créer à Bruxelles un CLT basé sur le modèle américain. Grâce aux efforts combinés de ces associations, la « plateforme Community Land Trust Bruxelles » voit le jour. Ensemble, elles écrivent une charte basée sur les concepts principaux du modèle, réfléchissent à comment développer la plateforme, lancent l'étude de différents projets basés sur le modèle américain et rallient différents acteurs de terrain à leur cause. Parmi eux, le secrétaire d'Etat au logement, qui va permettre de lancer une étude de faisabilité de l'importation du modèle américain à Bruxelles en 2010. Les résultats étant positifs, le Community Land Trust Bruxelles est officiellement créé en 2012. Il s'agit d'une organisation sans but lucratif soutenue par la région et directement inspirée du modèle américain (Bernard, 2018 ; Dawance et Louey, 2015 ; CLTB).

Le CLTB est donc reconnu par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ce qui fait de lui le premier exemple officiel et reconnu en tant que CLT en Europe (Bernard, 2018 ; Dawance et Louey, 2015). Le CLTB est également intégré dans le Code du Logement de la Région bruxelloise, où l'on retrouve la définition officielle du CLTB qui y est appelée « Alliance foncière régionale » (Bernard, 2018 ; Dawance et Louey, 2015). Il s'agit d'une « organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembres. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets

³ Asbl œuvrant à défendre les droits des personnes exilées

⁴ Asbl active dans le quartier de Molenbeek-Saint-Jean pour l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants et la défense du droit au logement

bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement » (Bernard, 2018, p22).

Cette définition donne un cadre juridique au modèle et lui assure un certain support de la part de la Région (Dawance & Louey, 2015). Elle permet également d'asseoir officiellement les principaux composants du modèle du CLT en Belgique. Ainsi, elle rappelle qu'il est indépendant de la Région bruxelloise, bien que subventionné par elle, ce qui préserve son informalité. Cela n'empêche pas que toute organisation de CLT doive être reconnue par le gouvernement. Elle impose également une vocation acquisitive et non locative à tout organisme de CLT, bien que cela ne soit pas le cas partout dans le monde, aux USA notamment. Par ailleurs, elle clarifie le public visé par les CLT en limitant l'accès à leurs logements aux ménages à bas revenus. Enfin, cette définition finit par souligner l'importance d'utiliser les terrains pour créer non seulement du logement abordable, mais aussi des équipements collectifs. Ce dernier point est déterminant concernant la question qui nous occupe dans le cadre de ce TFE, nous y reviendrons plus en détail (Bernard, 2018).

Depuis sa création, la Région n'a pas cessé de soutenir le développement du CLTB. Elle lui a octroyé différents subsides en échange de quoi le CLTB s'est engagé à produire une certaine quantité de logements. En 2015, les premiers logements du CLTB sont finalisés (Bernard, 2018 ; Dawance et Louey, 2015).

Plus souvent appelé « CLTB », cet organisme sans but lucratif bruxellois produit pour les personnes à faibles revenus des ensembles de logements abordables basés sur le modèle américain du Community Land Trust depuis les années 2010.

4. Présentation générale du CLTB

Le CLTB est actif à l'échelle régionale. Il s'agit d'une structure sans but lucratif qui développe des ensembles de logements un peu partout dans la Région de Bruxelles-Capitale mais principalement en périphérie du centre. En 2022, cinq projets sont réalisés et cinq sont en cours. Les ensembles de logements comptent en général de 7 à 34 logements. La grande majorité d'entre eux sont en acquisitif, bien qu'il y ait certaines exceptions, dans le cas de Calico par exemple.

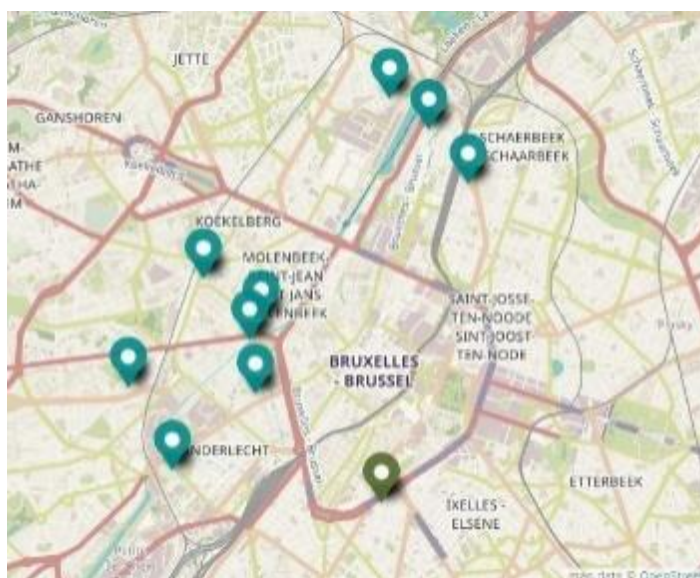


FIGURE 3 : IMPLANTATION DES PROJETS DU CLTB À BRUXELLES

Le CLTB fonctionne globalement de façon assez conforme au modèle américain. Sa mission principale est de donner accès à la propriété aux personnes à faibles revenus qui ne peuvent se le permettre sur le marché libre. Sur son site officiel, le CLTB explique comment il œuvre à la construction d'une ville plus juste et équitable où chaque personne aurait accès à un logement qualitatif et stable, condition indispensable au bien-être et droit fondamental selon lui.

Cependant, il explique que sa mission dépasse la « simple » production de logement abordables et touche véritablement au « vivre ensemble ». Cela comprend un travail communautaire réalisé avec les habitants mais aussi une attention particulière aux quartiers dans lesquels il est actif. Ce dernier point sera détaillé en profondeur dans le chapitre suivant.

En plus de cela, le CLTB s'active à propager le mouvement du CLT en Europe via le SHICC⁵, un projet à échelle Européenne ayant pour objectif la reconnaissance de la solution du modèle du CLT face à la crise du logement, le développement d'un mouvement et la création d'outils juridiques et financiers afin de faciliter la réalisation de CLT.

⁵ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities

5. Fonctionnement du CLTB

Nous l'avons vu, le CLTB est directement inspiré du *Champlain Housing Trust*, le plus grand CLT du monde. Cependant, quelques adaptations ont dû être réalisées afin d'adapter le modèle américain à Bruxelles et à la législation belge, mais aussi à ses besoins. En plus de ces adaptations, le CLTB a également mis sur pied de nouveaux principes que nous analyserons ensuite.

a. Structure

Le CLTB est une structure juridique sans but lucratif composée de l'asbl « Community Land Trust - Bruxelles », de la Fondation d'Utilité Publique « Community Land Trust - Brussels » et du comité des membres. Un peu moins d'une vingtaine d'employés travaillent pour l'asbl et la fondation.

- La Fondation d'Utilité Publique, le trust, achète les terrains sur lesquels sont construits les logements du CLT. Ces terrains restent perpétuellement sa propriété.
- L'asbl gère le patrimoine de la Fondation et dirige également les projets en cours, accompagne les candidats-proprétaires et gère le personnel du CLT.
- Le comité des membres comprend tous les (futurs) propriétaires, d'un logement du CLTB, toutes les associations qui collaborent avec le CLTB pour la mise en place d'un projet et tous les sympathisants qui souhaitent soutenir le CLTB : voisins, acteurs locaux ou encore des coopératives. En 2022, ce comité compte environ 1.000 membres. Toutes ces personnes forment la communauté du CLTB, un large réseau de membres qui œuvre ensemble à son développement.

Le CLTB est donc une organisation non-marchande. Ses bénéfices, essentiellement issus de la plus-value faite à la revente des logements, ne sont pas destinés à l'enrichir mais bien à être réinvestis dans l'organisation, dans l'intérêt général des membres. Cela dit, ils ne sont pas suffisants pour financer l'activité du CLTB. En réalité, la majorité de son capital provient des aides fournies par les pouvoirs publics. Comme nous l'avons vu, la Région de Bruxelles-capitale a reconnu le CLTB en 2012. Suite à cela, il est repris dans le Code du Logement et bénéficie de différents subsides de la part de la Région qui permettent entre autres d'acheter des terrains, de financer les projets immobiliers et d'intervenir pour aider les familles aux plus bas revenus (Bernard et al., 2010 ; Dawance et Louey, 2014). Le CLTB se trouve donc à l'intersection entre le public et le privé et représente une solution alternative entre le « *tout à l'état* » sans pour autant être du « *tout au marché* ». En effet, si la mission que se donne le modèle du CLT de rendre la propriété accessible aux ménages précarisés est d'intérêt public et soutenue par les pouvoirs publics, elle reste une association d'initiative citoyenne (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010).

b. Adaptation des principes fondamentaux du modèle du CLT

Le CLTB est très fortement inspiré du modèle américain. Ainsi, nous y retrouvons les mêmes concepts fondamentaux développés dans le chapitre précédent. Cependant, l'adaptation du modèle en Belgique a nécessité quelques ajustements. Voyons en quoi ils consistent.

Le trust du CLTB

Le trust du CLTB prend donc la forme d'une Fondation d'Utilité Publique. Cette fondation possède tous les terrains sur lesquels sont implantés les ensembles de logements produits par le CLTB. Son patrimoine s'étend donc sur plusieurs communes de la région bruxelloise.

Mode de gouvernance tripartite

Conformément au modèle original du CLT, le CLTB possède un mode de gouvernance tripartite. Comme la structure du CLTB est organisée autour d'une asbl et d'une Fondation d'Utilité Publique, ces deux organes possèdent chacun leur gouvernance. Ils sont appelés des « conseils d'administration » et sont respectivement composés de 15 et de 9 membres. Conformément au modèle américain, ces deux conseils sont composés des trois tiers égaux représentant la société civile, l'intérêt général, et les habitants des logements du CLT (Dawance & Louey, 2015 ; CLTB).

Une subtilité du CLTB par rapport au modèle américain est qu'il réalise toute une série d'ensembles de logements implantés dans différentes communes de la région Bruxelloise. Sa gouvernance est donc active au niveau régional.

Composition des conseils d'administration

Le tiers habitant est représenté par des habitants d'un ensemble de logements du CLT, des candidats-proprétaires sur la liste d'attente et des représentants d'associations œuvrant dans l'accompagnement de futurs propriétaires. Le tiers société civile est représenté par des voisins d'ensembles de logements, des représentants de comités de quartier et d'associations qui œuvrent dans le secteur du développement territorial. En Belgique, l'intérêt général est représenté par les pouvoirs publics. On retrouve des représentants de ministres de la Région dans le secteur du logement, de l'environnement, de l'emploi, de l'aide à la personne ou encore du budget (Dawance et Louey, 2014 ; CLTB).

Élections des administrateurs

Ils sont élus par les membres effectifs de la communauté lors des assemblées générales. Pour avoir le droit de vote, il faut donc être un membre effectif. Les candidats-proprétaires et les propriétaires le sont automatiquement, quant aux membres sympathisants, ils doivent remplir un formulaire de demande d'admission auprès du conseil d'administration.

Les représentants du tiers « Habitants » sont élus par les occupants des logements ou des locaux du CLTB et les candidats-propriétaires pour acquérir un logement du CLTB. Les représentants de la société civiles sont élus parmi les membres effectifs de la communauté ne possédant pas de logement ou d'espace du CLT. Contrairement au modèle américain, les membres représentant l'intérêt général ne sont pas élus par les deux autres tiers mais bien par le Gouvernement de la Région.

Les mandats ont une durée de deux ans et sont renouvelables une fois.

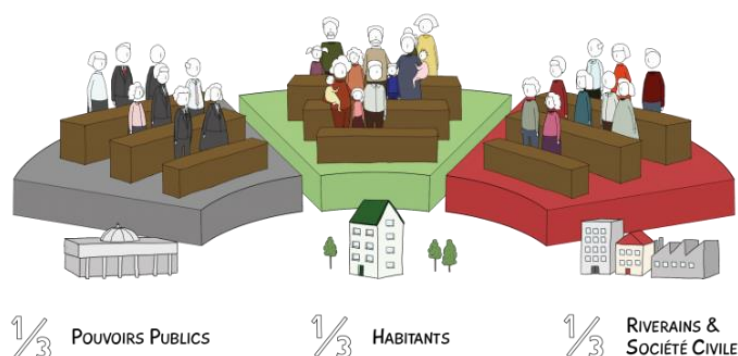


FIGURE 4 : MODE DE GOUVERNANCE TRIPARTITE DU CLTB

Rôle du conseil d'administration

C'est au sein de ces conseils d'administration que sont prises démocratiquement les décisions concernant le développement du CLTB. Ils se réunissent une fois par mois.

Comme le mode de gouvernance tripartite est actif au niveau régional, il prend des décisions à grande échelle, concernant l'avenir de l'organisation, les projets futurs, les permis d'urbanisme, l'utilisation des subsides sur base de présentations faites sur les différents sujets par des employés du CLTB.

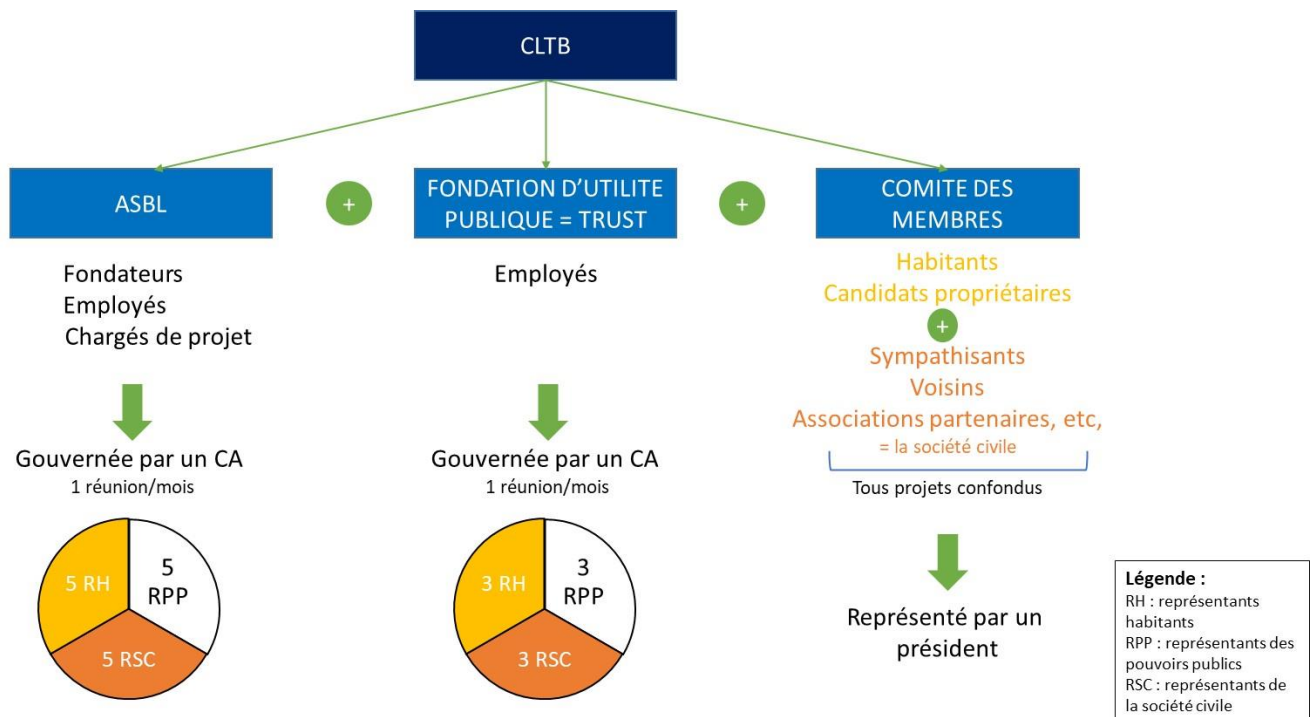
Le CA n'intervient pas dans la gestion individuelle de chaque ensemble de logements, elle est de la responsabilité de ses habitants.

Assemblées générales

Les assemblées générales sont des rassemblements qui réunissent tous les membres du CLTB. Elles ont lieu une fois par an et permettent aux membres d'échanger avec les administrateurs qui les représentent, à faire le point sur les réalisations du CLTB, sur les projets à venir et sur le budget de l'année suivante. C'est durant les assemblées générales que les nouveaux administrateurs sont élus.

En plus de cela, au sein de chaque ensemble de logements et comme dans toute copropriété, une assemblée générale est organisée minimum une fois par an pour prendre les décisions en lien avec cette copropriété. Il peut y en avoir plus en fonction des besoins, cela dépend d'un exemple à l'autre.

FIGURE 5 : SCHÉMA RÉCAPITULATIF DU FONCTIONNEMENT DU CLTB



Bail foncier

En Belgique, la dissociation entre le sol et le bâti est réglée comme suit : les terrains restent perpétuellement la propriété de la Fondation d'Utilité Publique du CLTB. Il donne au propriétaire du bâti un droit d'usage sur le sol sur lequel il est implanté. Ce droit d'usage prend la forme d'un droit de superficie ou d'un bail emphytéotique de 50 ans. Ce bail prévoit le versement d'une petite somme par le propriétaire au CLTB pour l'usage du foncier. Ce bail est renouvelable et transmissible en cas de revente du logement ou d'héritage, ainsi il n'arrive jamais à échéance (Dawance et Louey, 2014).

Public cible

Le CLTB se développe en Belgique principalement en réponse à la crise du logement qui touche Bruxelles. Ce sont donc les personnes à faibles revenus victimes de cette crise qui sont ciblées. Les personnes pouvant acheter un logement du CLTB doivent avoir des revenus se trouvant entre le revenu d'intégration sociale et le revenu maximum pour contracter des prêts au Fonds du Logement⁶. L'objectif du CLTB est de proposer des logements de qualité à des personnes

⁶ Le fonds du Logement est une société coopérative de droit privé qui propose entre autres des prêts hypothécaires à faible taux d'intérêt aux ménages aux revenus modestes, qui est subsidiée par la Région et qui collabore régulièrement avec le CLTB.

auxquelles le prêt coulera l'équivalent d'un loyer social. L'idée est d'investir cet argent plutôt que de le dépense dans un loyer, c'est-à-dire à fonds perdus. Comme le prix du terrain est soustrait au prix du logement, le CLTB est en mesure de proposer des logements de 25% à 50% moins cher que sur le marché libre. Chaque candidat-proprétaire profite d'aides de la part du CLTB pour financer la construction ou la rénovation du bâtiment, les frais d'achat, etc. en fonction de la catégorie dans laquelle il se trouve. L'objectif est que le propriétaire ne dépense pas plus de 30% de son revenu par mois pour rembourser son emprunt (Dawance et Louey, 2014).

Les personnes sont classées en quatre catégories en fonction de leurs revenus et le CLTB propose 4 catégories de prix de logements allant de A à D. Les ménages qui font partie de la catégorie A ne peuvent acheter que des logements de la catégorie A. Les ménages de la catégorie D, ceux aux revenus les plus bas, peuvent acheter des logements dans toutes les catégories pour autant que leurs moyens le leur permettent. Les ménages de la catégorie C peuvent acquérir des logements des catégories A à C, selon les mêmes conditions, et ainsi de suite. Cela permet aux ménages de choisir un logement en fonction de leurs revenus et favorise par la même occasion une certaine mixité sociale au sein de l'ensemble de logements étant donné qu'il y en a pour différents profils de ménages compris dans la fourchette du public cible.

Afin d'optimiser encore les dépenses des propriétaires, et dans une démarche écoresponsable, les bâtiments réalisés par le CLTB sont conçus selon les standards passifs et les rénovations respectent les standards basse énergie de façon à minimiser les charges.

Stewardship

Ce principe du modèle du CLT se retrouve également dans le fonctionnement du CLTB. Cet accompagnement commence dès l'inscription sur la liste d'attente des candidats-proprétaire. Le CLTB aide les candidats-proprétaires à épargner en vue d'acheter leur bien. Durant tout le processus de montage, les futurs habitants suivent différentes formations organisées par l'équipe du CLTB et des associations partenaires pour les préparer à une gestion collective de leur bien commun : gestion de l'énergie, copropriété, entretien, etc. Cet accompagnement de la part du CLTB se poursuit encore deux ans après l'emménagement des habitants dans leurs logements. Des groupes-thématique sont formés et lancés par l'équipe afin qu'au terme des deux ans, les habitants soient mesure de gérer leur bien commun en autonomie. En effet, comme nous l'avons vu, le conseil d'administration du CLTB n'intervient pas dans la prise de décisions relatives à un ensemble de logements bien précis. Cela signifie qu'une fois habité, l'ensemble de logements est géré uniquement par ses habitants. C'est pourquoi ceux-ci sont formés en amont à la gestion de leur bien commun et seront encore accompagnés pendant deux ans après leur emménagement par les membres du CLTB qui les ont aidés à monter leur projet.

c. Principes propres au CLTB

Participation active des membres

Excepté pour la gestion participative du patrimoine du CLT via le mode de gouvernance tripartite, peu de traces existent au sujet de la participation dans les textes fondateurs du modèle du CLT. Pour sa part, la version Bruxelloise pousse très loin la participation.

Cela se manifeste dès l'inscription dans candidats-propriétaires sur la liste d'attente. En effet, le CLTB considère que le fait d'être en attente d'un logement du CLTB devrait être plus que simplement être inscrit sur une liste d'attente, comme c'est le cas pour les logements sociaux. C'est pourquoi, dès leur inscription, les candidats-propriétaires deviennent automatiquement membre de la communauté. Dès lors, ils paient une cotisation et commencent à épargner avec le soutien du CLTB. Ils sont également invités à s'impliquer dans l'organisme en participant à différentes formations et ateliers, aux assemblées générales du CLTB, etc. L'objectif est que le temps d'attente soit mis à profit pour épargner d'une part et s'intégrer dans la communauté du CLTB d'autre part.

En effet, comme nous le verrons en détail dans le chapitre suivant, le CLTB met un point d'honneur à créer une communauté de membres forte. C'est pourquoi, parallèlement au montage des projets immobiliers, toute une série d'activités sont organisées. Elles rassemblent tant les habitants des différents ensembles de logements, que les candidats-propriétaires, que les sympathisants et associations adhérentes.

Par ailleurs, tous les projets du CLTB sont montés de manière participative du début à la fin. Les fondateurs du CLTB sont convaincus de l'importance de valoriser l'expertise d'usage des habitants pour créer des logements de qualité adaptés à leurs besoins. Ce processus participatif permet aux futurs propriétaires, souvent d'anciens locataires, de faire l'expérience pour la première fois du montage d'un projet et de s'exprimer sur les choix à faire et prendre part aux décisions.

Enfin, une fois l'ensemble de logements habité, chaque habitant est invité à participer à sa gestion d'une façon ou d'une autre. Il y est d'ailleurs formé tout au long du processus de montage du projet. Le fait d'avoir participé à tout ce processus permet aux habitants d'avoir une connaissance beaucoup plus fine de leur bien commun ce qui facilite sa gestion collective.

Nous voyons donc que le caractère participatif traverse entièrement le fonctionnement du CLTB. C'est un des éléments qui le distingue des modèles de production de logement traditionnels actifs sur le marché. Voyons à présent la façon dont la participation traverse le processus de montage de chaque projet du CLTB de manière plus approfondie.

Processus participatif de montage des projets

Si les projets sont montés par l'équipe du CLTB en collaboration avec des habitants dès le départ, il ne s'agit pas forcément des habitants qui achèteront les logements quand ils seront réalisés. A l'origine, c'était le cas : le CLTB avait à cœur d'impliquer les futurs habitants d'un projet dès le lancement de celui-ci. L'objectif était qu'ils fassent l'expérience totale du

processus, comme s'ils faisaient individuellement la démarche de faire construire leur logement. Cependant, comme nous le verrons à travers l'analyse des deux projets-pilote du CLTB qui ont été conçus selon cette optique, cette implication très tôt des futurs habitants a pour conséquence de ralentir considérablement le processus, mais aussi d'essouffler les habitants ce qui a parfois entravé le processus participatif. Ainsi, la méthodologie a été quelque peu adaptée. A présent, chaque projet débute par une étude menée en concertation avec des candidats-proprétaires inscrits sur la liste d'attente du CLTB, ou bien des personnes habitant déjà un logement du CLTB se portant volontaires pour partager leur expertise. Ils participent à l'élaboration d'un cahier des charges pour le marché public, et c'est seulement une fois le permis d'urbanisme octroyé que les futurs habitants sont désignés.

Acteurs impliqués dans les différents projets :

1. La Fondation d'Utilité Publique qui possède le terrain sur lequel est construit le projet.
2. Les organismes qui subventionnent le projet. La majorité des projets sont subsidiés par les pouvoirs publics. Parfois issus de la Région, mais aussi de l'union européenne comme c'est le cas de Calico.
3. Les associations partenaires avec lesquelles le CLTB collabore pour chaque projet. Pour chaque quartier où le CLTB réalise un ensemble de logements, il collabore avec une ou plusieurs associations actives dans ce quartier. Il peut également s'agir de l'association qui s'associe avec le projet dans le but d'y louer des locaux. Dans certains, des habitants du quartier du futur projet s'impliquent également.
4. Le maître de l'ouvrage. Parfois c'est le CLTB, parfois c'est une société civile créée par les futurs habitants et le CLTB, comme c'est le cas pour Le Nid. Il arrive aussi que le maître de l'ouvrage d'un projet soit le Fonds du Logement, comme pour Arc-en-Ciel par exemple. Ce dernier cas de figure est assez avantageux puisqu'il permet aux futurs habitants de contracter un prêt hypothécaire plus intéressant qu'en passant par une banque.
5. Les entrepreneurs, architectes et autres expert du secteur de la construction
6. Des candidats-proprétaires et les futurs habitants
7. Des employés chargés de projet de l'asbl du CLTB : en général il y a toujours un chargé de projet qui s'occupe plutôt de l'élaboration du projet en tant que tel et de la maîtrise d'ouvrage et un employé qui accompagne le groupe et l'aide dans la préparation et puis la gestion de la copropriété et du vivre ensemble.

Canevas

- 1) Pour commencer, une fois choisi le site du futur projet, des ateliers d'architecture appelés « Archi-Labs » sont organisés par le CLTB. Ils se composent de chargés de projets travaillant pour l'asbl du CLTB, de candidats-proprétaires et de personnes concernées et intéressées par le futur projet tels que des voisins ou associations du quartier. Ces ateliers consistent en des visites du quartier, des rencontres avec les acteurs locaux, des visites de bâtiments similaires, des initiations à l'architecture, etc. Ensemble, ce groupe réfléchit aux besoins des futurs habitants, au vivre ensemble, au quartier dans lequel va s'implanter ce projet et dressent une liste de recommandations qui sera intégrée au cahier des charges (Dawance et Louey, 2014 ; CLTB).
- 2) Comme il s'agit de projets subsidiés en partie par les pouvoirs publics, il faut passer par une procédure de marché public pour désigner le bureau d'architecture et l'entreprise de construction ou de rénovation.
- 3) Une fois le marché public attribué, les participants des ateliers d'architecture et les architectes continuent de développer le projet ensemble jusqu'à la constitution du dossier pour le permis d'urbanisme.
- 4) Récemment une nouvelle démarche a été ajoutée au processus. En attendant l'octroi du permis d'urbanisme, en plus des enquêtes publiques et de la commission de concertation organisée par la commune dans le cadre d'un marché public, le CLTB organise des permanences et des séances d'information dans les quartiers s'apprêtant à accueillir le projet. L'objectif est de donner l'occasion aux habitants de ce quartier de s'informer sur ce projet, d'échanger avec des employés du CLTB et de donner leur avis.
- 5) Une fois le permis d'urbanisme octroyé, un groupe-projet est constitué. Il est composé des chargés de projet du CLTB, des associations partenaires du projet et des futurs habitants. Ils sont désignés dans la liste d'attente, sur base de critères objectifs tels que la compatibilité de leurs moyens avec le projet envisagé, la composition du ménage, et de leur temps d'attente (Dawance et Louey, 2014).
- 6) Ce groupe-projet se rassemble régulièrement pour poursuivre ensemble le développement du projet et suivre le chantier.
- 7) Parallèlement au chantier et conformément au principe de Stewardship, les associations partenaires du projet et les chargés de projet du CLTB forment les futurs habitants à la gestion de leur futur bien commun, l'organisation de la vie en collectivité et de la gestion de l'énergie. Ils vont également définir ensemble les règles relatives à la vie et la gestion de leur bien commun. Chaque futur habitant est également associé à un sous-groupe thématique dont il devra s'occuper. Ces thématiques sont propres à chaque projet, et sont désignées en fonction des besoins. La plupart du temps on retrouve des groupes liés à l'entretien des communs, à la communication ou encore à l'organisation d'événements. L'objectif étant d'initier un mode de fonctionnement en amont que les habitants perpétueront par la suite de façon autonome. Cette

organisation est encadrée par des chargés de projet du CLTB ainsi que par les associations partenaires durant le montage du projet et pendant encore deux ans après l’emménagement.

Mixité fonctionnelle

Le CLTB a également pour principe la recherche d’une certaine mixité, en termes d’offre de logement comme nous l’avons vu précédemment, mais aussi au niveau fonctionnel (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010). En effet, comme le texte reconnaissant officiellement le CLTB dans le Code du logement bruxellois le stipule, il s’engage à intégrer dans ses différents projets, lorsque c’est possible, des espaces aux fonctions autres que résidentielle et ouverts aux habitants du quartier, en réponse à un besoin du quartier. C’est le principe de mixité fonctionnelle (Bernard, 2018).

Le modèle du CLT constitue un véritable outil pour gérer le foncier. Le CLTB l’exploite pour aller au-delà de la production de logements abordables pour s’intéresser au territoire dans lequel il prend racine. Dès que cela est possible, le CLTB va mettre à disposition des espaces non résidentiels destinés autant aux habitants des logements qu’à la communauté locale. Il peut s’agir de salles de fêtes, de jardins, espaces partagés, bureaux, de maison des jeunes, de lieux d’activités artistiques ou encore économiques, etc. (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010 ; Dawance & Louey, 2015).

Par ailleurs, cette maîtrise du foncier lui permet également d’agir en soutien aux activités locales qui éprouvent des difficultés à rester debout. En effet, cette crise qui rend l’accession à la propriété de plus en plus difficile concerne également les petits commerces locaux, de proximité, ou encore d’artisanat par ailleurs également menacés par les grandes enseignes qui gagnent toujours plus de terrain. Les mécanismes mis en place par les CLT pour diminuer le prix des biens peuvent également leur profiter en leur permettant de continuer à pouvoir se permettre leur surface commerciale malgré la constante augmentation des prix. Cela permet de maintenir une certaine mixité dans l’offre en termes de commerces dans le quartier également (Bernard et al., 2010 ; Dawance & Louey, 2015).

Intégration territoriale

Nous l’avons vu, le modèle original du CLT a à cœur d’offrir la possibilité à la communauté locale d’un CLT de s’y impliquer. C’est pourquoi, toute personne intéressée peut devenir membre du CLT. Le modèle prévoit également un mode de gouvernance tripartite, qui donne du pouvoir à la société civile dans la prise de décisions concernant le CLT. Ce sont ces deux dispositifs qui donnent au modèle sa dimension communautaire et qui permettent d’initier une relation entre le CLT et son territoire. Pour sa part, la version bruxelloise va au-delà du modèle. Non seulement, à la manière du modèle américain, le CLTB ouvre son organisation et sa gouvernance à la communauté locale qui souhaite s’y impliquer, mais il cherche également à répondre à des besoins de celle-ci. En effet, sur son site officiel, le CLTB souligne à plusieurs reprises à quel point, selon lui, « la notion d’habitat ne se limite pas au logement et s’inscrit dans un cadre de vie plus large ». C’est pourquoi, le lien social créé entre la communauté locale

et les habitants d'un ensemble de logements du CLTB, ainsi que l'intégration de celui-ci dans son territoire, sont des aspects traités en profondeur dans chaque projet (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010 ; Dawance et Louey, 2014). C'est précisément cette conviction forte du CLTB qui fait de lui un exemple pertinent pour étudier la façon dont les CLT s'intègrent à leur territoire.

IV. Intégration territoriale des ensembles de logements du CLTB

1. Philosophie relative à l'intégration territoriale

Comme expliqué sur son site officiel, l'objectif principal du CLTB est d'offrir un accès à la propriété à des personnes à faibles revenus ne pouvant se le permettre sur le marché libre. Mais comme nous l'avons vu dans le chapitre détaillant l'adaptation du CLT en Belgique, sa mission dépasse la « simple » production de logements abordables et touche véritablement au « vivre ensemble » au sens large. D'une part, le CLTB désire donner les moyens à des personnes à plus faibles revenus et disposant de moins d'opportunités de pouvoir être acteurs de leur cadre de vie. Cela signifie participer à la conception de leur logement mais aussi au développement de leur quartier, tout en s'investissant dans des dynamiques collectives. D'autre part, il souhaite produire des ensembles de logements qui s'intègrent correctement à leur territoire et participent à la vie de quartier locale en lui apportant une plus-value, au niveau fonctionnel notamment. En effet, le CLTB a l'ambition d'« épouser les besoins des quartiers où il s'implante » (Dawance et Louey, 2014, p175). Il y a donc une double dimension aux ambitions relatives au territoire dans la philosophie du CLTB. En cela, il va plus loin que le modèle original puisque l'intégration territoriale du CLTB dépasse l'ouverture de l'organisation à la communauté locale. Que ça soit lors des interviews, et pas une seule n'y fait exception, sur le site officiel du CLTB ou dans la littérature scientifique, cette préoccupation du CLTB pour le territoire est récurrente.

2. Dispositifs

Selon Thomas Dawance et Cécile Louey (2014), un élément clé dans l'intégration des ensembles de logements du CLT à leur territoire est le développement d'un réflexe d'ouverture chez les habitants de ces ensembles envers leur territoire. En effet, ce réflexe d'ouverture favorise l'implication des habitants dans leur quartier. Nous verrons comment se construit ce réflexe d'ouverture qui traverse différentes échelles. À côté de cela le CLTB développe également toute une série de dispositifs plus concrets, destinés à favoriser l'intégration de chaque projet à son territoire, que nous étudierons ensuite.

a. Le développement d'un réflexe d'ouverture chez les habitants

D'après Thomas Dawance et Cécile Louey (2014), la capacité des différents ensembles de logements du CLTB à s'intégrer dans leur territoire, dépend beaucoup du réflexe d'ouverture présent chez les habitants de ces ensembles. Ce réflexe d'ouverture prend racine dans l'émancipation individuelle de ces habitants. Comme nous allons le voir, cette émancipation individuelle est favorisée d'une part par le fait d'accéder à la propriété et d'autre part par la participation au processus de montage du projet. En effet, le fait de devenir propriétaire,

d'autant plus via le processus participatif proposé par CLTB, entraîne toute une série d'avantages, de responsabilités et d'expériences qui sont vecteurs d'une émancipation individuelle. Cette dernière favorise l'ouverture des habitants vers les dynamiques collectives. Dans un premier temps, dans celles qui sont développées au sein de l'ensemble de logements qu'ils habitent et puis plus largement, dans les dynamiques collectives qui se développent au sein de la communauté de membres du CLTB, de manière plus transversale. Le CLTB met par ailleurs beaucoup d'énergie à développer cette grande communauté. L'objectif est de développer chez les habitants un réflexe d'ouverture qui favorise une implication encore plus large, au-delà de la communauté du CLTB, c'est-à-dire dans le territoire.

Une émancipation individuelle avant tout

À travers l'accès à la propriété

Avant toute chose, le fait de devenir propriétaire offre de la stabilité, de la sécurité ainsi qu'une forme d'indépendance par opposition au marché de la location où les locataires dépendent fortement du bon vouloir du bailleur. Dans le secteur locatif, de nombreuses familles sont contraintes de déménager très régulièrement, se déplacer de logements en logements, ce qui est très anxiogène, comme en ont témoigné différentes habitants d'un logement du CLTB interrogés. Cette stabilité nouvelle, ainsi que la satisfaction d'avoir réussi à devenir propriétaire, sont des vecteurs d'émancipation personnelle pour une personne à faible revenu (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010 ; Dawance et Louey, 2014).

En outre, la pérennité qu'offre le fait de devenir propriétaire de son logement contribue au développement d'un sentiment d'appartenance envers lui, ce qui participe à développer l'identité et l'intégration de ces ménages dans la société. En effet, pour les ménages précarisés pour qui il était auparavant impossible d'accéder à la propriété, qui étaient moins souvent entendus, le fait de devenir propriétaire entraîne une certaine émancipation ainsi qu'une augmentation de l'estime de soi (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010).

Un autre élément émancipateur qui est lié au fait de se stabiliser est le fait de pouvoir véritablement se poser dans son logement, de pouvoir se l'approprier, le façonner à son image et en faire un véritable chez-soi (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010). En outre, l'appropriation du logement par leurs propriétaires est accentuée par le fait que les logements des CLT sont généralement moins standardisés que ce que l'on peut retrouver dans les logements sociaux traditionnels par exemple, puisqu'ils ont été conçus par les futurs-habitants, sur base de leurs besoins à travers un processus participatif (Bernard, 2018 ; Bernard et al., 2010).

La construction de cette relation à leur logement par les propriétaires développe un sentiment de responsabilité envers lui, ce qui les motive à s'y investir, à l'entretenir et le maintenir en bon état (Bernard et al., 2010). Cela contribue à l'amélioration des compétences techniques des habitants dans le domaine du bâtiment mais aussi au développement de leur autonomie ce qui va induire une émancipation professionnelle et sociale également (Bernard et al., 2010).

A travers la participation au processus de montage du projet

Par ailleurs, le processus participatif de montage de chaque projet proposé par le CLTB est également vecteur d'émancipation. Premièrement, le fait d'impliquer les habitants très tôt dans le processus de montage du projet, de leur donner un pouvoir de décision, la possibilité d'exprimer des désirs et des besoins leur donne un rôle actif dans la conception de leur logement. De plus, cette participation au processus de montage d'un projet est souvent inédite pour les habitants qui, pour la majorité, louaient un logement auparavant. Grâce à cette expérience, les habitants se voient emplis d'une confiance nouvelle en eux et en leurs capacités personnelles. Cela contribue à l'autonomisation et au développement de l'estime de soi également et a par ailleurs pour effet d'amplifier d'autant plus leur implication dans le processus (Bernard et al., 2010 ; Dawance & Louey, 2015).

Nous constatons donc que le fait d'accéder à la propriété et d'être impliqué de façon active dans le processus de montage du projet amène toutes sortes d'avantages qui participent à l'émancipation individuelle des propriétaires. En outre, le fonctionnement du CLTB est ainsi conçu que toutes les personnes prenant part au projet font l'expérience ensemble de devenir propriétaires. Ce développement de l'individu "ensemble", avec la collectivité, et d'une certaine façon, grâce à cette collectivité, permet aux habitants de recouvrer pour eux-mêmes une certaine indépendance, une certaine confiance en eux tout en créant des liens avec les autres propriétaires qui, finalement, expérimentent la même chose (Bernard et al., 2010).

D'après Dawance et Louey (2014), c'est précisément cette émancipation individuelle qui favorise l'implication des propriétaires dans les dynamiques collectives. Au sein de la copropriété dans un premier temps, et puis, plus largement, dans la grande communauté du CLTB. On constate en effet qu'en devenant propriétaire d'un logement du CLTB, les habitants se voient emplis d'une responsabilité envers ce logement et par extension, envers le CLTB. Cela a pour effet d'amplifier leur investissement dans l'organisation, voire de motiver certains habitants à aller encore plus loin et à rejoindre le conseil d'administration par exemple (Bernard et al., 2010). Afin d'encourager cette implication plus large des habitants dans l'organisation, et parce qu'il a à cœur la construction d'une communauté de membres forte en son sein, le CLTB développe toute une série d'initiatives que nous allons passer en revue ici.

La construction d'un esprit de communauté

Sur son site officiel, le CLTB explique qu'il met un point d'honneur à créer une véritable communauté avec ses membres. D'ailleurs, au sein même de l'organisation de l'équipe du CLTB, on retrouve un « pôle communauté » qui se charge de cette question. Dans les textes disponibles sur son site transparaît cette volonté forte de fédérer les habitants, futurs habitants, l'équipe du CLTB, les associations avec lesquelles il collabore, les membres du conseil d'administration, les voisins et les bénévoles autour des valeurs du modèle du Community Land Trust. Chacun à son niveau œuvre au développement du CLTB. La construction d'une communauté de membres se développe d'abord à l'échelle de l'ensemble de logements, entre les habitants, et s'étend ensuite à la communauté des membres du CLTB.

A l'échelle de la copropriété

À travers le processus de montage participatif

La construction d'un esprit de communauté au sein d'un ensemble de logements commence à travers le processus participatif de montage de ce projet. Comme nous l'avons vu dans la présentation du canevas du processus de montage de projet du CLTB, les habitants sont amenés à se rencontrer régulièrement, à échanger, faire des compromis et prendre des décisions ensemble. Ainsi, ils apprennent à travailler en équipe et créent des liens bien avant de devenir copropriétaires (Dawance et Louey, 2014).

À travers la gestion de la copropriété et les espaces partagés

Ces liens continuent de se renforcer une fois l'ensemble de logements habité. D'une part, ils se renforcent à travers la gestion collective de la copropriété. En effet, les habitants sont copropriétaires d'un bien commun qu'ils doivent gérer collectivement, ce qui implique une organisation collective. Cette gestion est préparée en amont et encadrée par des chargés de projet parallèlement au processus de montage du projet. Cette préparation prend la forme de formations et d'ateliers avec pour objet les thématiques de convivialité et de solidarité, la façon de créer des liens entre eux et de porter ensemble des projets de groupe au sein de leur copropriété. Cet accompagnement se poursuit encore deux ans après l'emménagement par les chargés de projet, afin d'aider les habitants à s'approprier la gestion de leur bien de manière collective.

D'autre part, dans le but de développer un esprit de communauté au sein de la copropriété, des espaces à vocation collective sont systématiquement mis en place dans chaque projet : jardins collectifs, salles communautaires, coursives appropriables aussi dénommées « balcons communautaires » par les architectes d'Arc-en-Ciel (<https://a229.be/post/123975287371/clt-a229-stekke-fraas-creation-dun-ensemble-de>), etc. En plus de ces espaces destinés à favoriser les rencontres, d'autres espaces fonctionnels sont partagés tels que des buanderies ou encore des locaux poussettes, vélos ou poubelles.

A travers l'organisation d'événements collectifs

Comme nous aurons l'occasion de le voir à travers les études de cas, en plus d'aider les habitants à s'organiser collectivement, les chargés de projet du CLTB donnent également l'impulsion à la création d'un véritable esprit de communauté au sein des ensembles de logements en aidant et en soutenant les habitants dans l'organisation d'événements collectifs dans le but de les rassembler.

A l'échelle de tous les membres du CLTB

Au-delà de l'esprit communautaire qui se met en place entre les habitants de chaque ensemble de logements, le CLTB s'active également à développer avec tous ses membres, un véritable esprit de communauté.

Il est initié dès l'inscription des candidats-propriétaires sur la liste d'attente pour acquérir un logement du CLTB, bien avant qu'ils emménagent dans leur logement. Dès lors, ils deviennent membre du CLTB et sont invités à participer à toutes sortes de formations, activités et ateliers ainsi qu'aux assemblées générales, qui sont une bonne occasion de rencontrer les autres membres. Ces assemblées générales ont lieu une journée par an et permettent à tous les membres de se rencontrer, partager leurs expériences et créer des liens, ce qui participe à la création d'un véritable réseau à travers les habitants des différents projets du CLTB.

Le CLTB met également en place des outils pour développer cette communauté. Par exemple, un budget participatif a été mis en place grâce au financement de la fondation Roi Baudouin, dans le but de soutenir des initiatives d'habitants sous forme d'appel à projet : « Afin de tisser des liens entre nos membres, d'intégrer nos habitations dans leur quartier et d'améliorer la vie de nos résidents en ces temps difficiles, nous lançons un appel à projets » (<https://www.cltb.be/2021/02/01/budget-participatif-2021/>). Sur base de courtes vidéos présentant le projet, les membres doivent voter pour déterminer le projet gagnant qui remportera le budget.

Une autre façon de souder les membres du CLTB entre eux a été de prendre part au projet Citizendev. Né d'une collaboration entre le CLTB, deux autres associations et deux centres de recherche, ce projet avait pour but de développer de façon participative des actions d'initiatives citoyennes relatives au développement urbain. L'idée était de rendre les citoyens actifs dans le développement de leur quartier. Ce projet a entre autres donné naissance à « Roue Libre » une initiative de la part de certains membres du CLTB qui consiste à apprendre à d'autres membres à s'autonomiser à l'usage du vélo.

Conclusion

D'après Dawance et Louey (2014), tout ce travail social fourni par le CLTB favorise le développement d'un réflexe qui favorise l'ouverture des habitants au territoire qu'ils habitent, et à ses dynamiques collectives. En plus de développer ce réflexe d'ouverture chez les habitants, le CLTB dispose de toute une série de dispositifs destinés à travailler cette intégration territoriale à l'échelle de chaque ensemble de logements.

b. Dispositif relatifs à l'intégration des ensembles de logements à leur quartier

En plus d'exploiter les deux dispositifs du modèle américain visant à l'intégration territoriale des CLT, à savoir la possibilité pour les habitants de la communauté locale de devenir membre du CLTB et d'être élu au conseil d'administration, le CLTB développe une série de dispositifs à l'échelle des ensembles de logements afin de favoriser leur intégration dans leur quartier. Comme nous l'avons vu, cette intégration concerne d'une part la création de liens entre les habitants de ces ensembles de logements et la communauté locale et d'autre part l'apport en termes d'infrastructures dans le quartier afin de participer à son développement.

Ouverture du processus de montage de projet aux habitants et acteurs locaux

On retrouve dès le départ, cette volonté de permettre aux personnes intéressées par la création d'un projet dans leur quartier, que ça soit des voisins ou des associations locales, de s'impliquer dans son processus de montage. Sur son site internet, le CLTB explique comment, il collabore avec les associations actives dans les quartier où il s'implante pour que ses projets « répondent aux besoins des quartiers » (<https://www.cltb.be/a-propos/>). Comme nous l'avons vu à travers l'étude du canevas de ce processus, toute personne qui le souhaite peut participer aux différents archi-labs et à l'élaboration du cahier de recommandations pour l'appel d'offres d'un projet. Bien que cela fasse partie intégrante du processus de montage de chaque projet, Geert de Pauw, l'un des fondateurs du CLTB, explique lors de notre entretien que ce ne sont pas des procédures de concertation officielles, mais plutôt le fruit d'un large réseau de connaissances qui leur permet d'inviter des personnes ressources à participer à ces ateliers.

Par ailleurs, à l'issue du montage de projet et en attendant l'octroi du permis d'urbanisme, le CLTB organise également des permanences et des séances d'information dans les quartiers s'appêtant à accueillir l'un de ses projet en attendant l'octroi du permis d'urbanisme dans le but de permettre à la communauté locale s'informer sur ce projet, d'échanger avec des employés du CLTB et de donner leur avis. Cette démarche ayant été développée récemment, elle ne fait pas partie du processus de montage des cas étudiés dans ce mémoire.

En outre, ce dispositif vise également à déjouer une partie des stigmates souvent associés à l'implantation d'un ensemble de logements abordables pour personnes à faibles revenus dans un quartier selon le réflexe « NIMBY » qui signifie en français « pas dans mon jardin ». En comparaison avec l'implantation d'ensembles de logements sociaux « classiques », souvent victimes de ce réflexe, la dynamique générée par le CLTB est complètement différente. Les habitants du quartier sont invités à prendre part au projet et à partager leur avis. Ainsi, la communauté locale est intégrée au projet et a l'occasion de rencontrer ses futurs voisins en amont ce qui a pour effet de limiter une potentielle méfiance (Dawance et Louey, 2014).

Espaces ouverts au quartier

Il est inscrit dans la définition du CLTB établie dans le Code du logement Bruxellois que celui-ci se doit, dans la mesure du possible, de mixer la création de logements abordables avec la mise en place d'équipements communautaires. Ils peuvent être de différentes nature ; des espaces partagés aux espaces d'économie sociale en passant par les jardins semi-publics, car ils dépendent des besoins émis par les représentants du quartier qui prennent part aux ateliers (Bernard, 2018 ; Dawance et Louey, 2014). Dans certains cas, le CLTB vient en aide à des activités qui ont du mal à se développer. En proposant un loyer sur base de la même formule de dissociation du bâti et du foncier que pour ses autres logements, il rend l'accès à une surface commerciale ou économique plus facile.

Organisation d'évènements ouverts à la communauté locale

Comme nous aurons l'occasion de le voir à travers les analyses de cas, dès le lancement d'un projet et donc parallèlement à son montage, différents évènements et activités ouverts à la communauté locale sont organisés par les futurs habitants et les chargés de projets du CLTB dans le but de créer des liens avec la communauté locale en amont de leur emménagement.

Une fois les ensembles de logements réalisés et habités, les habitants, accompagnés par les chargés de projet du CLTB continuent d'organiser des évènements et activités ouverts à la communauté locale afin de développer la relation qu'ils entretiennent avec celle-ci depuis le début du projet. Sur son site internet, le CLTB évoque l'école des devoirs mise en place par les habitants d'Arc-En-Ciel, mais aussi des cours de vélo ou encore des initiatives d'accompagnement professionnel.

3. Conclusion

Nous constatons que l'enjeu de l'intégration territoriale des ensembles de logements du CLTB se décline à différents niveaux. D'une part, le développement d'un réflexe d'ouverture chez les habitants favorise leur implication dans leur quartier et par extension, leur intégration dans le tissu social. Dans ce chapitre, nous avons pu voir que ce réflexe d'ouverture prend racine dans une émancipation individuelle de l'habitant dans un premier temps. Cette émancipation de l'individu favorise son implication dans le collectif. À l'échelle de son ensemble de logements dans un premier temps et puis plus largement, à celle du CLTB. Nous avons également détaillé tout le travail social fourni par les employés du CLTB pour soutenir le développement de ces dynamiques collectives. D'autre part, nous avons également constaté que le CLTB met en place des dispositifs supplémentaires à ceux du modèle américain détaillés dans le chapitre II pour traiter la question de l'intégration territoriale. En effet, le CLTB étant actif à une échelle régionale, ouvrir son organisation et sa gouvernance à la communauté locale intéressée ne suffit pas à répondre à son objectif d'intégrer chaque ensemble de logements à son quartier. Ainsi, toute une série de dispositifs sont employés à l'échelle de chaque ensemble de logements.

Ces dispositifs visent donc à la fois à une bonne intégration des habitants à leur territoire, en proposant un cadre favorable aux interactions avec la communauté locale et à la fois, par le développement d'infrastructures ouvertes au quartier et répondant aux besoins de celle-ci, à constituer un levier de développement du quartier. Il y a donc une double dimension à la démarche du CLTB. Ces dispositifs étant à présent connus d'un point de vue théorique, nous allons étudier au travers de trois réalisations du CLTB comment ils se traduisent sur le terrain.

V. Analyse des cas d'étude

Après ce premier volet exposant les fondements théoriques relatifs à l'intégration territoriale des CLT selon le modèle, ainsi que l'approche du CLTB concernant cet enjeu, voyons à présent à travers trois cas d'étude comment cela se traduit sur le terrain.

1. Choix des cas d'étude

Les ensembles de logements étudiés sont Calico à Forest, Arc-en-ciel à Molenbeek et le Nid à Anderlecht. Ces projets ont été sélectionnés parmi l'ensemble des réalisations du CLTB sur base de différents critères. Tout d'abord, afin d'avoir une vue globale de la façon dont est traité l'intégration territoriale de ces ensembles de logements, il était nécessaire qu'il soit achevé et habité. Il fallait également qu'un minimum d'informations et personnes ressources soient disponibles afin de nourrir l'étude de ces cas. Enfin, ces trois réalisations du CLTB ont été sélectionnées parce qu'elles sont aussi différentes que complémentaires :

- Ce sont trois typologies de construction différentes : Le Nid est une rénovation d'un ancien cercle paroissial, Arc-en-Ciel est une construction neuve érigée sur une ancienne friche et Calico a été acheté sur plan à un promoteur.
- Leur tailles sont également variées ce qui permet d'étudier le phénomène à différentes échelle : le Nid compte sept familles alors qu'Arc-en-Ciel et Calico en comptent une trentaine.
- Les cas d'études sont implantés dans trois communes différentes de la Région de Bruxelles, à savoir Anderlecht, Molenbeek et Forest.
- Le processus de montage du Nid et d'Arc-en-Ciel, les deux projets pilotes du CLTB est très différent de celui de Calico. Non seulement ce dernier est beaucoup plus rapide, mais il est également le fruit d'une étroite collaboration entre sept associations et pas une initiative du CLTB uniquement.

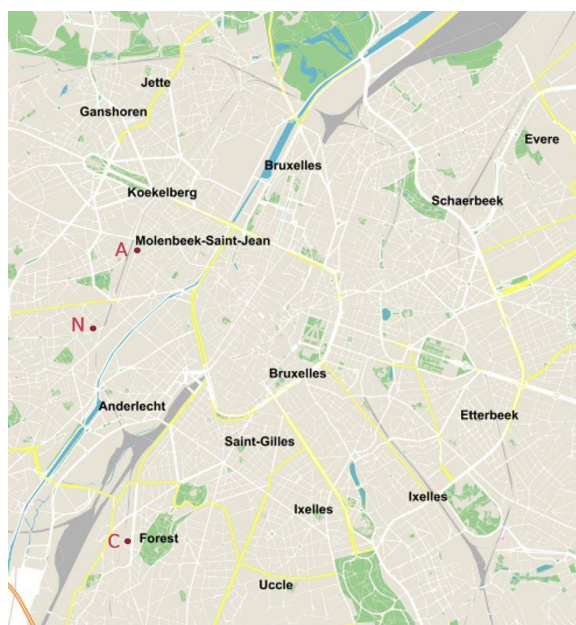


FIGURE 6 : LOCALISATION DES TROIS CAS D'ÉTUDE

2. Méthodologie

a. Sources d'informations

La matière nécessaire à l'analyse de ces trois réalisations du CLTB a été accumulée au travers de trois principales sources d'information : de la documentation, des visites de ces différents ensembles de logements et des entretiens réalisés avec différentes personnes ressources.

La documentation

Le caractère novateur de la démarche du CLTB a pour avantage que ses réalisations sont largement documentées. De plus, le CLTB lui-même met à disposition une grande quantité d'informations sur son site officiel, ainsi que des rapports pour chaque projet comprenant une description détaillée du projet, des acteurs et du processus de montage. Ces derniers sont également bien détaillés sur les sites officiels des différentes associations partenaires avec lesquelles le CLTB collabore, ce qui permet de bien croiser les informations. Les informations ainsi recueillies sont par ailleurs vérifiées et complétées au cours des entretiens avec les différentes personnes ressources. Enfin, les sites officiels des différents bureaux d'architecture qui ont réalisés les trois cas d'étude apportent un éclairage supplémentaire.

Les visites de projet

Chaque ensemble de logements a été visité une fois. Au cours de ces visites, différents éléments ont été relevés :

- la spatialité des espaces ouverts au quartier : leur taille, leur aménagement, leur implantation dans l'ensemble de logements, etc.
- l'appropriation de ces espaces : observation des personnes présentes dans l'espace et de la façon dont elles l'occupent, la présence d'effets personnels ou d'objets témoignant d'une appropriation, etc.
- les liens avec leur quartier : leur accessibilité depuis la rue ainsi que leur visibilité.

Le quartier lui-même a également été observé durant ces visites : typologies d'habitations, typologies de fonctions, présence d'espaces publics, mobilité, fréquentation, sécurité, ambiance, etc. Bien sûr, ces éléments ayant été observés à un moment bien précis, ils ne sont ni révélateurs, ni exhaustifs. Cet aspect a donc été complété grâce à l'outil google maps, les témoignages des personnes interviewées ainsi que par les rapports du CLTB et des associations partenaires.

Les entretiens de personnes ressource

Les personnes ressource, que nous présenterons ensuite, présentent trois profils différents. Ceux-ci ont été définis dans un souci de croiser les points de vue de personnes aux intérêts différents mais toutes impliquées d'une façon ou d'une autre dans les différents ensembles de logements étudiés. En plus de cela, d'autres personnes ont été interrogées pour des aspects plus spécifiques de certains projets ou pour des questions plus larges, relatives au fonctionnement du CLTB.

Catégories de profils des personnes ressources

- Habitant : un habitant de chacun des trois ensembles de logements a été interrogé.
- Voisin ou membre d'une association locale : pour chaque cas d'étude, une personne n'habitant pas dans l'ensemble de logements mais s'y étant impliquée a été interrogée.
- Membre de l'équipe du CLTB : des membres ou anciens membres du CLTB ont été interrogés également pour un éclairage plus général des thématiques développée ci-dessous.
- Autre personnes ressources : pour des aspects plus spécifiques ou des questions plus transversales.

Typologie des entretiens

Ces personnes ont été interrogées selon les principes de l'entretien compréhensif de Jean-Claude Kauffmann. Il s'agissait en réalité plutôt de conversations que d'entretiens. Celles-ci se voulant les plus informelles possibles, elles ont initiées par des questions très larges et ouvertes, de façon à laisser la liberté à l'interlocuteur de s'exprimer spontanément (Cardon, 1996).

Thématiques abordées

Ces questions ouvertes introduisaient de grandes thématiques qui avaient été définies préalablement en lien avec les apports théoriques de cette recherche : nous avons vu les outils utilisés par le CLTB pour traiter l'intégration de leurs différents ensembles de logements dans leur environnement dans le premier volet de ce mémoire. Dès lors, l'objectif de ces entretiens était de comprendre comment ils étaient utilisés, quel était le résultat et quelles étaient leurs limites mais aussi leurs succès. Ces entretiens abordaient donc les thématiques suivantes :

- le quartier : sa description générale et ce qu'en pense la personne interrogée, la vie de quartier existante avant le début du projet : les espaces de rencontre, les activités organisées, les acteurs de cette vie de quartier ;
- le processus de montage du projet : quelles sont les étapes, qui y participe, qui l'encadre, quelle est la procédure, quels sont les acteurs et de manière générale, comment l'intégration au territoire intervient dans chacune de ces étapes et l'implication de l'interlocuteur dans celles-ci ;
- le mode de gouvernance tripartite : le rôle et l'impact de ce caractère tripartite ainsi que, plus spécifiquement, celui du tiers représentant la société civile ;

- l'esprit de communauté entre les habitants : organisation et gestion interne de l'ensemble de logements par les copropriétaires, ambiance générale au sein de la copropriété, évènements organisés entre eux, espaces partagés ;
- les espaces ouverts au quartier : leur description, leur occupation, leur utilisation ;
- l'organisation d'évènements ouverts au quartier : pendant le processus de montage du projet et une fois les logements habités, nature des évènements, organisateurs, fréquence, etc. ;
- évaluation du résultat, succès, limites et pistes d'améliorations.

Les visites, réalisées en compagnie des personnes ressource, ont également été l'occasion de leur poser des questions complémentaires suite à l'étude du premier entretien.

Présentation des personnes ressources

Les personnes interrogées étaient donc soit des habitants de l'un des trois ensembles de logements, soit des voisins ou membres d'associations locales impliquées d'une façon ou d'une autre dans la réalisation des projets, soit des membres de l'équipe du CLTB.

Par ailleurs, si ces différents profils ont été classés par catégories, en réalité ils revêtent presque tous plusieurs casquettes : certains habitants ont décidé de s'investir plus dans le CLTB et sont devenus membres du conseil d'administration, d'autres étaient membres d'associations partenaires mais sont aussi habitants, etc.

Les voisins ou membres d'associations locales

Philippe Voglaire est l'un des voisins direct du Nid à Anderlecht mais aussi un citoyen très investi dans ce quartier puisqu'il est responsable du comité de quartier. C'est la raison pour laquelle il avait initialement été contacté par l'équipe du CLTB qui s'apprêtait à y lancer le projet Le Nid. C'est ainsi qu'il a pris part au développement du projet, si bien qu'il est ensuite devenu un membre du conseil d'administration de l'asbl du CLTB où il a représenté la société civile pendant trois mandats consécutifs, pour une durée de six ans. Cette position stratégique, un pied dans le quartier et un pied dans le CLTB, a fait de lui l'un des moteurs du développement du Nid en lien avec son quartier. Il est par ailleurs toujours très investi aujourd'hui. Actuellement, il est président du comité de membres. Nous avons eu l'occasion d'interviewer Philippe Voglaire et ensuite de visiter le Nid en sa compagnie.

Isabelle Verbist est fondatrice de l'asbl Pass-ages et l'initiatrice du projet d'habitat groupé intergénérationnel de Calico et était également travailleuse pour Eva bxl lorsque cette association a collaboré avec le CLTB dans la conception de Calico.

Les membres de l'équipe du CLTB

Geert de Pauw fait partie des fondateurs du CLTB dont il est aujourd'hui l'un des coordinateurs. Au-delà de ce poste, il participe à la diffusion du modèle sur le continent européen, notamment

en participant à la fondation du CLT SHICC⁷ qui a pour objectif de développer le modèle du CLT à l'échelle européenne.

Anne-Laure Wibrin est chargée de projet Calico. Elle a encadré tout le projet et aujourd'hui elle accompagne ses début en coordonnant les habitants, en organisant la participation, initie les réunions, les différents cercles de travail, rappelle les échéances et les tâches à répartir, etc. pour que les habitants deviennent autonomes dans la gestion de leur bien commun. Elle a présenté Calico lors de la visite de Calico à laquelle nous avons participé.

Thomas Dawance est l'un des membres fondateurs du CLTB mais il n'y travaille plus depuis 2018. Il travaillait au sein du cabinet de Christophe Doukeridis, Secrétaire d'Etat en charge du Logement et du Siamu de la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui lui a permis, de l'intérieur, de travailler au développement du CLTB. Il est également architecte et sociologue et mène actuellement une recherche sur Calico, l'un des projets du CLTB que nous analyserons ensuite.

Chloé Mercenier est architecte et urbaniste et est chargée de projet mobilité dans l'asbl du CLTB mais aussi pour le Collectif ipé. En tant que chercheuse, elle a participé à différentes études portant sur la fabrique de la ville et le soutien aux initiatives citoyennes.

Les habitants

Driss Soussi est représentant du groupe d'habitants d'Arc-en-Ciel et a participé à l'élaboration du projet depuis son lancement. Père de famille nombreuse, il a quatre enfants et un seul salaire. Sa famille fait partie des nombreuses victimes de la crise du logement qui sévit à Bruxelles depuis la fin des années 2000. D'abord intrigué par ce concept novateur lui laissant entrevoir la possibilité d'enfin accéder à la propriété, il s'est lancé dans le projet. Aujourd'hui profondément convaincu par le concept et reconnaissant envers le CLTB qui a permis à sa famille de trouver un logement adapté, il est devenu représentant du tiers habitant dans le conseil d'administration de la fondation d'utilité publique du CLTB. Son investissement dans le développement du CLTB et dans Arc-en-Ciel lui ont permis d'apprendre le français.

Isabelle Verbist, en plus d'avoir participé à la fondation de Calico pour l'asbl Pass-ages, y habite également.

Tsevi Adomayakpor est habitant du Nid. Il est entré dans le projet environs deux ans après son lancement. Il en a entendu parler via une l'association « La rue » dans laquelle il était actif auparavant. Grâce au CLTB, il a pu devenir propriétaire alors qu'il rencontrait beaucoup de difficultés à contracter un prêt auprès d'une banque à cause de son âge. Aujourd'hui, aux côtés de Philippe Voglaire, il est très impliqués dans l'organisation d'activités au sein du Nid.

Autres personnes ressources

Amélia Ribeiro est architecte et urbaniste et travaille dans le bureau qui a conçu l'aménagement du jardin semi-publique du Nid, le Collectif ipé. Ainsi, elle a pu donner un

⁷ Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities

éclairage sur les différentes étapes du processus participatif qui a mené à l'aménagement de cette interface entre le Nid et son quartier.

Patrick Bodart a fait partie du conseil d'administration du CLTB au moment où celui-ci était encore la « plateforme CLTB » des membres du tiers représentant la société civile dans le conseil d'administration de la plateforme jusqu'en 2012. Il travaille pour Periferia, l'une des associations partenaires du CLTB, et a lui aussi participé au lancement de la plateforme CLTB depuis le début, en 2008. Il a également participé au lancement du projet du Nid. Même si à l'époque, le conseil d'administration n'était pas encore composé de trois tiers égaux comme c'est le cas maintenant, le rôle de Periferia était de faire de la société civile, plus qu'un tiers du conseil d'administration, mais un véritable acteur de la démarche participative.

Il est important de souligner le fait que le nombre d'interviews réalisées ne permet pas de tirer des conclusions exhaustives. Il permet plutôt de donner un aperçu de la façon dont ces trois cas d'étude s'intègrent dans leur territoire et fonctionnent avec leur quartier, du processus de montage de ces projets et des succès, limites et obstacles qu'ils rencontrent respectivement. Par ailleurs, les personnes qui ont accepté d'être interviewées dans le cadre de ce mémoire sont toutes, ou ont été, des personnes très actives et impliquées dans le CLTB ou les différentes cas d'étude, chacune à leur manière, et par conséquent leur point de vue n'est pas entièrement représentatif de la réalité.

b. Exploitation des informations et analyse des cas

Une fois toutes ces informations rassemblées, chacun des trois cas d'études a été analysé selon le même canevas. Premièrement, nous proposons une présentation générale du projet, ainsi qu'une description de son quartier afin de le situer. Ensuite, nous détaillons le processus de montage du projet. Après cela, nous analysons les éléments qui favorisent ou empêchent la mise en place d'un esprit de communauté au sein de la copropriété. Nous étudierons les espaces partagés par les habitants, l'organisation et la gestion de leur bien commun et les événements qu'ils organisent entre eux. Une fois un portrait de la communauté habitante dressé, nous nous intéressons à l'intégration de chaque cas d'étude à son quartier à travers les trois dispositifs exposés dans le chapitre IV.2.a :

- L'ouverture du processus de montage du projet à la communauté locale
- L'organisation d'événements et d'activités ouverts à la communauté locale
- Les espaces ouverts au quartier

Enfin, l'intégration de chaque cas d'étude à son quartier fait l'objet d'une petite conclusion évaluant ses succès, ses obstacles et ses limites.

3. Arc-en-Ciel

a. Présentation générale

Localisation : Rue Alphonse Vandenpeereboom 22 et Rue des Etangs Noirs 121-133 1080 Molenbeek St-Jean

Lancement du projet : 2012

Emménagement des familles : 2020

Présentation : L'ensemble de logements Arc-en-Ciel est une construction neuve de type passive. Avec Le Nid, ils sont les deux projets pilote du CLTB. Il a bénéficié de subsides régionaux dans le cadre d'un contrat de quartier durable. Il est appelé Arc-en-Ciel en référence à la multiculturalité des familles qui l'habitent.

Composition : Il se compose de 32 logements comprenant entre une et quatre chambres. Il possède également un jardin collectif et un espace associatif composé de bureaux et d'une salle polyvalente occupés par l'association Vie Féminine.

Montage financier : 60% du coût total du projet a été pris en charge par les habitants et les 40% restants ont été financés par des subsides issus des pouvoirs publics. Le terrain a été acheté par la commune de Molenbeek dans le cadre de « Rive Ouest », un contrat de quartier durable actif de 2007 à 2011. Elle l'a ensuite revendu au Fonds du Logement, maître d'ouvrage d'Arc-en-Ciel.

Acteurs du projet :

- **Région Bruxelles-Capitale** : La Région a subsidié le projet au travers d'un contrat de quartier
- **Maître d'ouvrage** : Le Fonds du Logement.
- **Bureau d'architecture et entrepreneur** : Association momentanée K&R qui comprend le bureau d'architecture Stekke+frass, l'Atelier 229 et l'entreprise Thomas et Piron. Il s'agissait d'un marché Design & Build, ce qui implique que l'architecte et l'entrepreneur sont associés dès le départ et permet entre autres une meilleure estimation des différents coûts.
- **Associations partenaires** :
 - o Maison de quartier Bonnevie : organisation qui œuvre à l'amélioration de la vie des habitants de Molenbeek-Saint-Jean et lutte pour le droit au logement. Elle a encadré le processus participatif.
 - o CIRE : organisation qui défend les droits des personnes réfugiées et étrangères. Il a encadré le processus participatif.
 - o Vie Féminine : organisation qui défend les droits des femmes. Elle loue l'espace associatif d'Arc-en-Ciel.
 - o Fonds du Logement : il a racheté le terrain à la commune et a octroyé des crédits hypothécaires aux ménages d'Arc-en-Ciel

Les maisons avoisinant la parcelle d’Arc-en-Ciel sont mitoyennes et font de 3 à 4 étages et sont relativement modestes.



FIGURE 9 ET 10 : TYPOLOGIES D’HABITAT DANS LE QUARTIER



FIGURE 11 : FONCTIONS REPRÉSENTÉES DANS LE QUARTIER D’ARC-EN-CIEL



FIGURES 12 ET 13 : TERRAIN VAGUE LONGEANT LA RUE ALPHONSE VANDENPEEREBOOM



FIGURE 14 : COMMERCE DANS LA RUE ALPHONSE VANDENPEEREBOOM

Au niveau de la vie de quartier, deux marchés sont organisés : l'un le mardi sur place de la Duchesse et l'autre le jeudi sur la place communale. Le quartier compte plusieurs places : place de la Duchesse, place communale, place des Etangs-Noirs et la place de l'Ouest juste à côté d'Arc-en-Ciel. Sur la place de l'Ouest se trouve un petit café qui semble attirer beaucoup de monde, d'après Driss Soussi.



FIGURE 15 : PLACE DE L'OUEST



FIGURE 16 : CAFÉ SUR LA PLACE DE L'OUEST

c. Plans et photos du projet



FIGURE 17 : FAÇADE DONNANT EN INTÉRIEUR D'ÎLOT



FIGURE 18 : FAÇADE RUE ALPHONSE VANDENPEEREBOOM

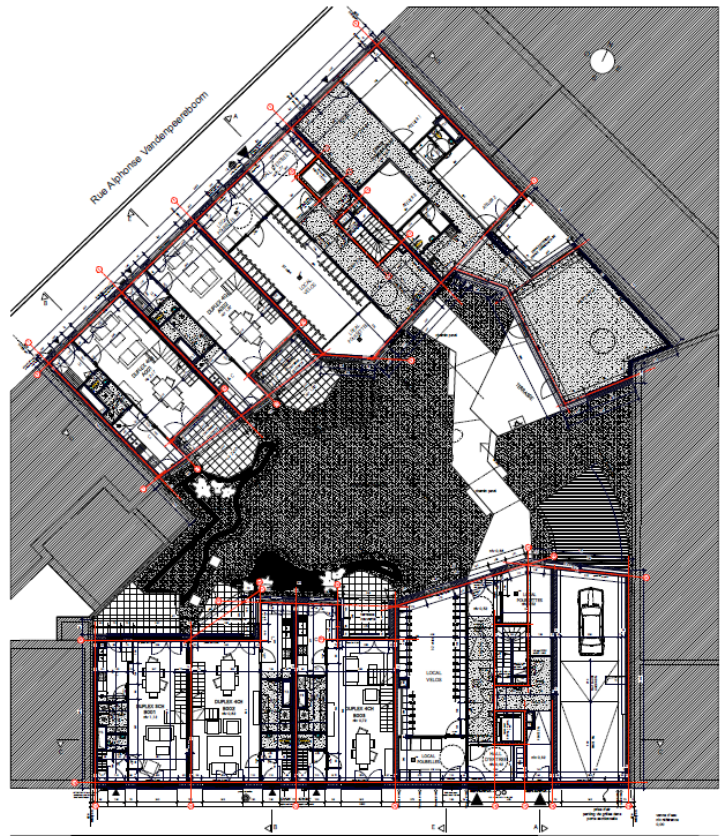


FIGURE 19 : PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

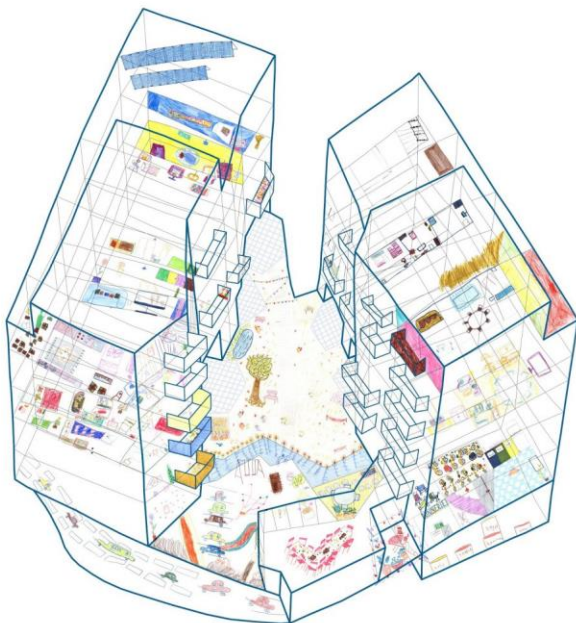


FIGURE 20 : PANNEAU DE CHANTIER RÉALISÉ PAR LES ENFANTS D'ARC-EN-CIEL

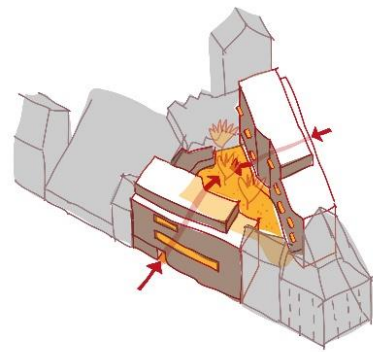


FIGURE 21 : SCHÉMA DE PRINCIPE DU PROJET

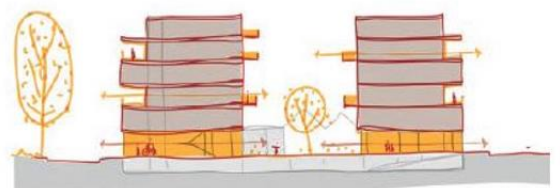


FIGURE 22 : COUPE DE PRINCIPE DU PROJET

d. Processus de montage d’Arc-en-Ciel

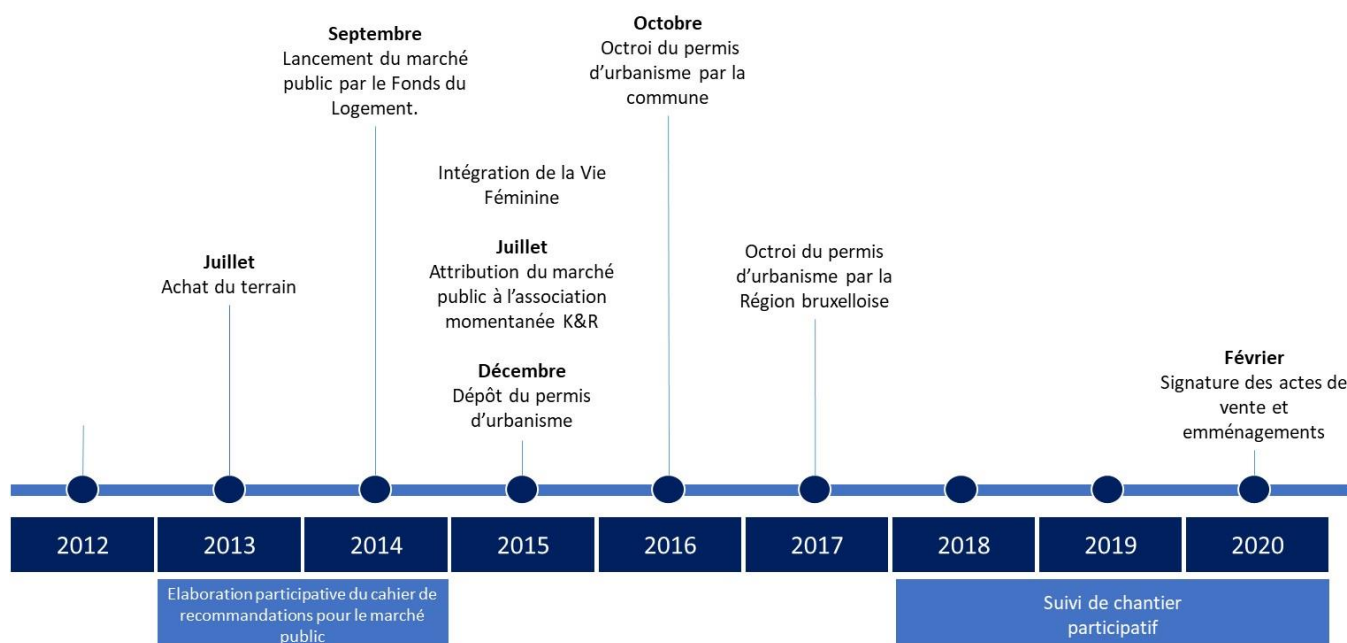


FIGURE 23 : ETAPES CLÉS DU PROCESSUS DE MONTAGE D'ARC-EN-CIEL

Il est nécessaire de préciser préalablement à la description du processus de montage d’Arc-en-Ciel qu’il fait un peu exception à la façon de fonctionner actuelle du CLTB. En effet, Arc-en-Ciel étant l’un des deux projets-pilotes du CLTB, la méthodologie n’était pas encore tout à fait au point. Comme nous l’avons vu précédemment dans le chapitre sur le processus de montage des projets, il y avait au tout début cette volonté d’associer dès le lancement de l’étude du projet tous les futurs habitants du projet et de prendre toutes les décisions collégialement et façon très participative.

Pour réaliser ce projet le CLTB a collaboré avec le Fonds du Logement, la Maison de quartier Bonnevie et le CIRE. Ces différentes associations ont travaillé en collaboration avec l’« ancêtre » du CLTB pour encadrer le processus participatif de montage du projet et accompagner les futurs habitants durant celui-ci. Le montage du projet Arc-en-Ciel a donc débuté alors que le CLTB n’existait pas encore officiellement. Ce projet a d’abord été étudié par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l’étude de faisabilité de la transposition du modèle américain du CLT à Bruxelles.

En 2012, le CLTB, le CIRE et la maison de quartier Bonnevie créent un groupe-projet composé de 32 familles intéressées par ce projet-pilote qui commencent dès lors à épargner ensemble.

En 2013, alors que le terrain n’a pas encore été acheté, le projet est lancé. Dès lors, au travers de différents ateliers, les 32 ménages membres du groupe-projet sont impliqués dans le processus de montage du projet, bien que certains aient été remplacés par d’autres en cours de processus. En effet, au vu de la longueur du processus, certains ménages qui se trouvaient

dans l'urgence de trouver un logement ont été contraints de quitter le groupe et ont donc été remplacés par d'autres.

Dès le début du processus de montage de projet et tout au long de celui-ci, ces associations partenaires ont organisé différents ateliers par groupes de thématiques.

- La Maison de Quartier Bonnevie a créé le groupe « énergie/vivre le passif » au cours duquel les familles ont été familiarisées par les conseillères en énergie de l'association aux différents gestes écologiques quotidiens permettant l'économie d'énergie
- Le CIRE a mis sur pied le groupe « copropriété - vivre ensemble » qui a pris la forme d'ateliers et formations sur ce thème qui ont abouti à la rédaction collective d'un ROI et à l'élaboration d'un budget concernant les charges de la copropriété.
- Le CLTB a encadré le groupe « quartier ». Ce dernier nous intéresse plus particulièrement puisqu'il avait pour objectif d'engager une réflexion concernant les liens qu'Arc-en-Ciel pouvait nouer avec son quartier afin de développer la cohésion sociale. Conformément à sa philosophie, les chargés de projet ont mené ce groupe de façon participative. Il avait également pour objectif de contribuer au développement du mouvement du CLT en Belgique puisqu'il étudiait également les échanges possibles et partages d'expériences à faire avec les autres projets de CLT et les manières de faire valoir le côté exemplaire d'Arc-en-Ciel pour susciter le développement d'autres projets similaires.

Chaque habitant a pu choisir l'une de ces trois thématiques, participer aux ateliers et ainsi devenir « spécialiste » en la matière. Les ménages ont ainsi été formés à la gestion de leur bien commun et de l'énergie dans leur logement, à la vie en copropriété et au fait de devenir propriétaires. Ensemble, ils ont écrit une charte ratifiant les règles de la vie collective au sein de leur copropriété et les valeurs qu'ils partagent de façon à se préparer à la gestion de leur bien en autonomie. Ces groupes de travail se réunissent tout au long du processus et des comptes rendus sont faits aux autres groupes durant les assemblées générales.

Ce groupe-projet s'est réuni régulièrement dès le début du processus avec les associations partenaires ainsi que les chargés de projet du CLTB, notamment des architectes mais aussi des invités. Ces réunions ont pris différentes formes : balades, visites, de présentations de spécialistes, ateliers, échanges collectifs, etc.

Description des ateliers visant à l'élaboration d'un cahier de recommandations pour le marché public

Le premier atelier avait pour objet une visite du quartier au cours de laquelle le groupe-projet, accompagné par les chargés de projet du CLTB et des associations partenaires, a pu découvrir son futur quartier et le voisinage, identifier ses atouts et ses faiblesses et échanger ses premières impressions. Il comprenait également une visite de l'Espoir, premier ensemble de logements réalisés sur base du modèle du CLT et encadrés par le CIRE et la Maison de quartier Bonnevie.

Un second atelier, encadré par une architecte, avait pour thème l'architecture et a permis aux futurs habitants de se familiariser avec le vocabulaire architectural, les notions de programme

et le concept d'habitat collectif. L'objectif était de leur donner les outils pour leur permettre de penser leur futur logement et d'exprimer leur avis concernant les décisions architecturales.

Un troisième avait pour thème la visite d'ensembles de logements similaires à leur projet, afin de permettre aux familles de se familiariser avec le concept d'espaces partagés, les relations au quartier, l'aspect extérieur des bâtiments, les aménagements spatiaux et la qualité de ce type de logements ainsi que l'aspect de la gestion énergétique. Cet atelier, avec le précédent, ont permis aux familles de formuler quelques premières envies : réaliser un ensemble de logements passif, partager des espaces collectifs, soigner l'image que renverra le bâtiment au quartier, privilégier les logements duplex et apporter une attention particulière à la sécurité d'accès d'Arc-en-Ciel.

Durant le quatrième atelier, les différentes familles du groupe Arc-en-Ciel ont réfléchi individuellement à leur futur logement afin de cibler leurs besoins.

Au cours du cinquième atelier qui avait pour objet le vivre ensemble, le groupe a étudié les spécificités de l'habitat collectif et les activités qu'ils souhaitent et ne souhaitent pas faire en commun pour ensuite réfléchir à la forme spatiale qu'elles pourraient prendre. Le désir d'apprendre à se connaître entre futurs voisins a été formulé et différents rassemblements sociaux ont été imaginés tels que des repas, des écoles de voisins ou des journées découverte des cultures. Les charges partagées, l'entretien et les réparations dans les espaces communs et la gestion du bien commun sont également discutés. Durant cet atelier, l'envie de s'intégrer au quartier a été formulée par le groupe et différentes activités ont été imaginées pour créer des liens avec celui-ci : organiser des fêtes, mener des actions de nettoyage du quartier ou encore rencontrer les commerçants et les associations actives dans le quartier. Le groupe souhaite présenter son projet au quartier pour échanger, voire rassurer. Des espaces ouverts au quartier sont aussi imaginés afin d'y développer des activités utiles aux voisins.

Un dernier atelier est organisé en 2013 durant lequel un architecte stagiaire au CLTB est venu discuter avec le groupe de différentes possibilités d'implantation du futur projet ainsi que du jardin collectif à l'aide de maquettes. Finalement, au vu des réticences formulées par les familles concernant un jardin ouvert au quartier, pour des raisons de sécurité principalement, c'est la proposition d'un jardin réservé à la collectivité qui a été retenue.

Tous ces ateliers ont permis d'éveiller les futurs habitants à l'architecture, à la gestion d'une copropriété, d'un logement ainsi qu'aux responsabilités liées au fait d'être propriétaires. À l'issue de ces ateliers, le groupe-projets et tous les partenaires ont dressé un ensemble de recommandations relatives à leur projet qui a été incluse au cahier des charges pour le marché public.

Lancement et attribution du marché public

En juillet 2013, le terrain est acheté par le Fonds du Logement grâce au subside octroyé par la Région suite à l'étude de cas du projet Arc-en-Ciel dans le cadre de l'étude de faisabilité de la transposition du modèle du CLT à Bruxelles. Le marché public est donc lancé par le Fonds du Logement en septembre 2014 sous la forme d'un « Design & Build », c'est-à-dire un consortium qui associe des architectes et des entrepreneurs pour la réalisation globale du projet.

En juillet 2015, le marché est attribué à l'association momentanée K&R. Des réunions ont été organisées entre le groupe, les associations partenaires et le Fonds du Logement pour étudier les sept projets soumissionnés. Le choix du projet gagnant, désigné par le maître de l'ouvrage, coïncidait avec l'avis du groupe projet qui avait préalablement étudié les différentes propositions. En effet, au cours de différents ateliers, le groupe, avec l'aide des différents partenaires, avait défini une série de critères et élaboré une grille d'analyse afin de départager objectivement les différentes propositions. Cette démarche leur a aussi permis d'apprendre à lire des plans d'architecture. Bien que le prix était un critère prédominant de l'attribution du marché, la qualité est également entrée en considération et c'est finalement sur le projet présentant le meilleur rapport qualité prix, selon le Fonds du Logement et le groupe-projet, que le choix s'est porté.

Développement du projet et permis d'urbanisme

L'élaboration du projet se poursuit par l'équipe d'architecte avec le groupe projet de manière participative. Tous les futurs habitants ont eu l'occasion de participer à la conception du projet d'architecture ainsi que de choisir leurs logements respectifs. C'est en décembre 2015 que le permis d'urbanisme est finalement déposé.

C'est également en 2015 que Vie féminine rejoint le projet pour occuper la salle polyvalente qui devient un espace associatif, et que le terrain est revendu par le Fonds du Logement au CLTB.

La délivrance du permis d'urbanisme se faisant attendre, en juin 2016, différents membres du groupe-projet et l'architecte vont présenter leur projet auprès de la commune de Molenbeek. Après un passage en comité de concertation en octobre 2016 et quelques petites modifications du projet, il est finalement approuvé par la Commune. Il faudra encore attendre un an pour obtenir le permis d'urbanisme de la part de la Région.

Lancement des travaux et suivi de chantier participatif

Finalement, après 1an de retard causé par le permis d'urbanisme, les travaux commencent tout début 2018. Concernant le suivi de chantier, chaque ménage y prend part. Chaque semaine, une famille différente va sur chantier afin de suivre l'avancement des travaux et se familiariser avec le monde de la construction. Pour célébrer la fin du gros œuvre et remercier les corps de métiers, une fête est organisée sur le chantier par le groupe.

Parallèlement à cela, des réunions sont organisées au sein des groupes thématique, mais aussi pour élaborer collectivement la charte ou encore pour la formation d'un syndic en interne et l'organisation des tâches d'entretien de l'immeuble. On peut voir sur les comptes rendus des différentes réunions que la relation au quartier est également abordée.

Emménagement

En octobre 2019, les derniers appartements vacants suite au départ de certaines familles sont attribués et en novembre, les familles visitent pour la première fois leur appartement terminé après quoi ils vont signer leur offre d'achat auprès du Fonds du Logement.

En février 2020, les actes sont signés au Fonds du Logement après quoi les familles emménagent enfin dans leurs logements à Arc-en-Ciel, 7ans après le lancement du projet.

Accompagnement du CLTB après l'emménagement

Conformément au principe de Stewardship, après l'emménagement des familles d'Arc-en-Ciel dans leurs logements respectifs, un chargé de projet de l'équipe du CLTB continue de les accompagner dans la gestion de leur copropriété. Durant les AG suivantes, les familles organisent ensemble la répartition des tâches de nettoyage et d'entretien pour les mois à venir, mettent sur pied un syndic provisoire et fixent les charges mensuelles.

Des groupes thématiques sont constitués au sein de la copropriété : groupe jardin, groupe bazar festival, groupe technique, groupe propreté, groupe communication, groupe comité de suivi, groupe propriété ou encore groupe énergie.

Des réunions et des comités de suivis sont organisés entre eux. Ces derniers sont des réunions comprenant six délégués du groupe Arc-en-Ciel qui prennent les décisions ensemble. Aujourd'hui, les habitants gèrent leur bien commun de façon collective et surtout autonome.

e. Développement d'un esprit de communauté au sein de la copropriété

Dispositifs spatiaux

Afin de favoriser la création de cette communauté et les interactions sociales entre les habitants, les architectes expliquent dans la description du projet qu'ils font sur leur site officiel les différentes stratégies spatiales qu'ils ont imaginées :

- Au niveau de l'implantation, celle-ci a été dessinée de façon à générer un espace creux entre les deux entités bâties pour en faire un jardin collectif pour l'ensemble des habitants. Il comporte différentes zones : un coin barbecue, des zones d'assises avec des bancs, un compost et un coin pour enfants avec des jeux.
- Les entrées sont limitées à une par bâtiment et bénéficient d'une vue directe sur le jardin collectif.
- Un espace associatif composé d'une salle polyvalente et de bureaux se trouve directement ouvert sur ce jardin collectif. Il peut également être converti en logement. Cet espace profite d'un patio ce qui lui permet de recevoir des personnes extérieures

sans déranger les habitants. Cet espace devait à l'origine être partagé uniquement entre les habitants. Il est né d'une volonté commune d'avoir un espace ou se rassembler mais pour des raisons financières elle est actuellement louée à l'association Vie Féminine qui la prête ou la loue aux habitants ponctuellement.

- Les logements sont accessibles par des circulations qualifiées de « sociabilisantes » par les architectes sur leur site. Afin de favoriser les rencontres, de larges coursives couvertes sont imaginées. Ces « balcons communautaires » sont orientés côté rue, et permettent de créer un lien visuel avec la rue et le quartier. Ces espaces, encore qualifiés de « trottoirs suspendus » se veulent aussi lieu de rencontre entre voisins. C'est pourquoi des banquettes y ont été aménagées. Elles permettent aussi de limiter le nombre d'escaliers et d'ascenseurs.
- Ils partagent également des locaux fonctionnels tels que des locaux vélo et poussettes ainsi qu'un parking.

Comme dans chaque projet, on retrouve une grande mixité dans les typologies de logements afin de favoriser la mixité sociale, bien que les ménages ayant accès aux logements du CLT soient tous des ménages dans les conditions d'accès à un logement social.

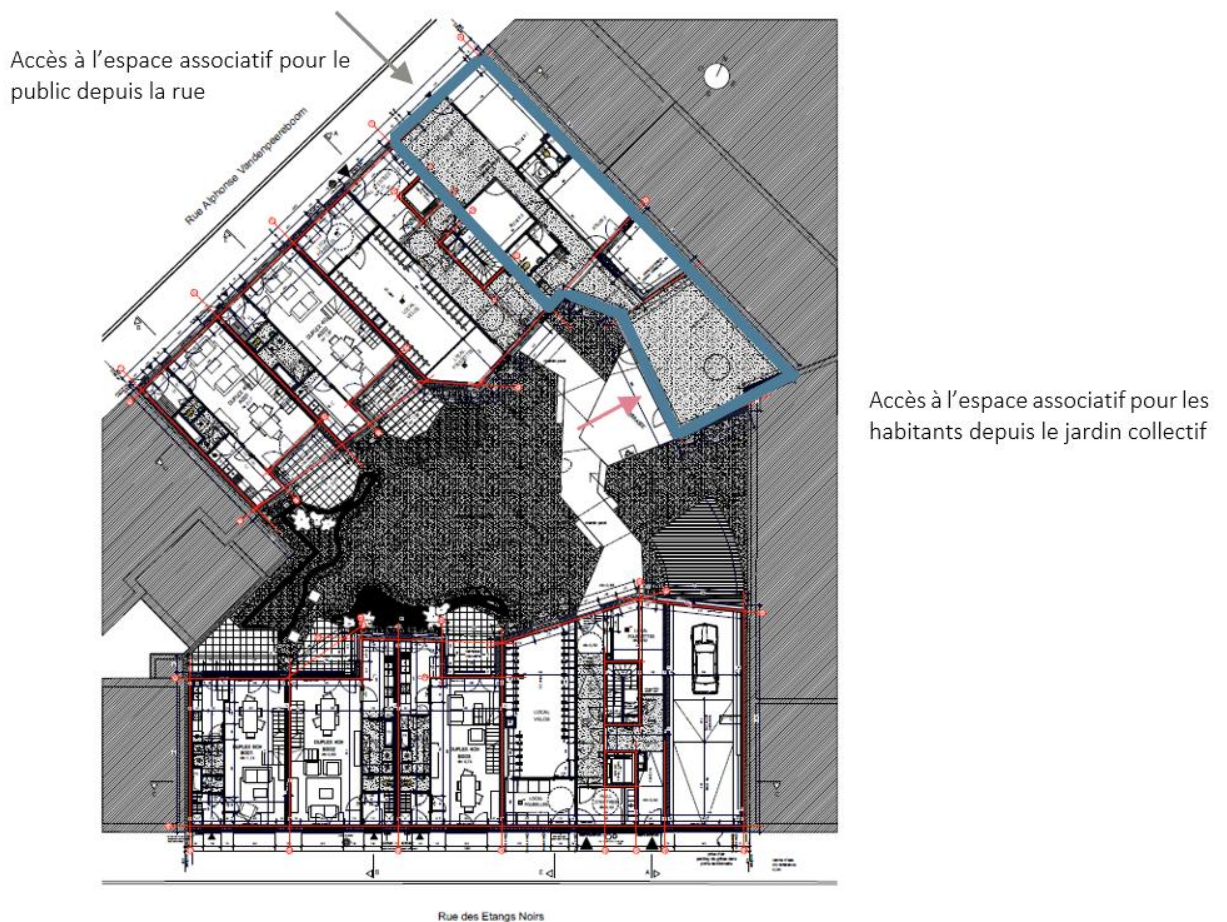


FIGURE 24 : ACCÈS PUBLIC ET COLLECTIF À L'ESPACE ASSOCIATIF

FIGURE 25 : ESPACE ASSOCIATIF VU DEPUIS LA RUE ALPHONSE VANDENPEEREBOOM



FIGURE 26 : SALLE COMMUNE DE L'ESPACE ASSOCIATIF VUE DEPUIS LE JARDIN COLLECTIF

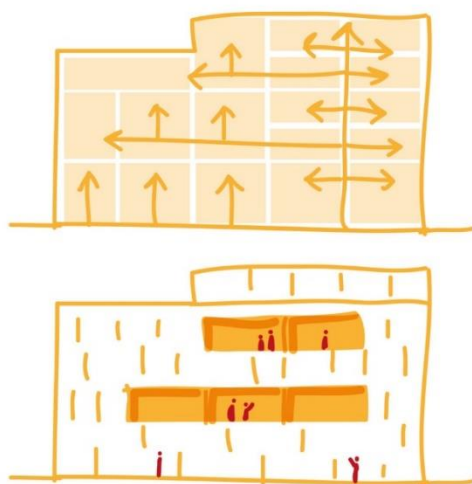


FIGURE 27 : SCHÉMAS DE PRINCIPE DES "TROTTOIRS SUSPENDUS"

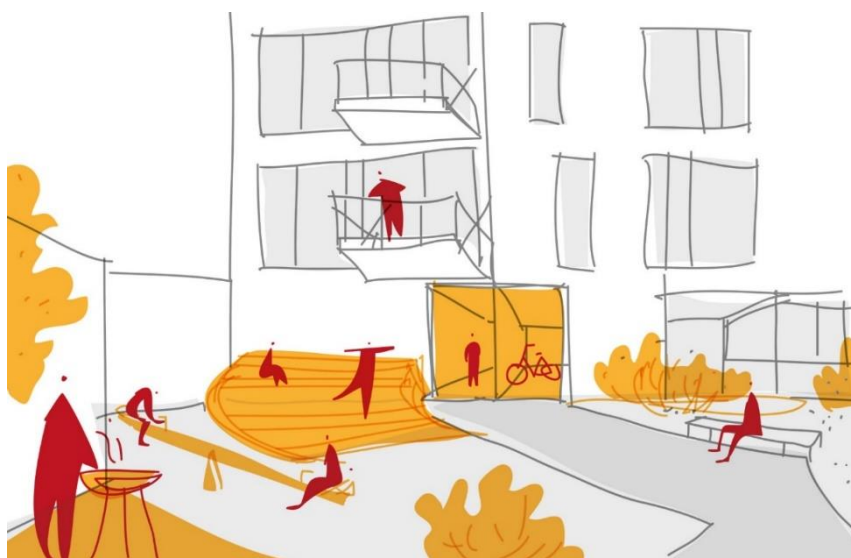


FIGURE 28 : CROQUIS D'AMBIANCE DANS LE JARDIN COLLECTIF

Organisation d'évènements entre habitants et gestion collective du bien commun

Durant le montage du projet, les habitants se réunissaient régulièrement dans la petite maison qui se trouvait auparavant sur le terrain d'Arc-en-Ciel pour les ateliers et réunions relatifs à l'élaboration du projet que nous venons d'exposer.

Parallèlement à cela, les habitants, encadrées par le CLTB, réalisent toutes sortes d'activités ensemble : pique-niques, visites d'habitats groupés, certains prennent part aux cours de vélo organisés dans le cadre de « Roue Libre » par des membres du CLTB, etc.

A certaines étapes clés du projet, des petites fêtes sont également organisées entre les habitants : au moment du dépôt du permis d'urbanisme par exemple, ou encore une fois les travaux du gros œuvre terminés.

Comme nous l'avons vu, les habitants d'Arc-en-Ciel sont également amenés à se rencontrer régulièrement par plus petit groupes dans le cadre des groupes thématiques qui ont été formés dès le lancement du projet afin d'organiser la gestion de leur bien commun en amont. Cette organisation a été initiée par les chargés de projet du CLTB et les associations partenaires durant le montage du projet et encadrée par eux durant les deux années suivant l'emménagement comme le veut le principe de Stewardship du CLTB.

Des cours de néerlandais et une école des devoirs sont respectivement organisés une fois semaine pour les habitants dans la salle polyvalente de l'espace associatif loué par Vie Féminine. Pour l'instant, elle se tient une fois par semaine le jeudi après l'école et est seulement ouverte aux enfants d'Arc-en-Ciel. Ils sont une douzaine à y prendre part. Ce projet a bénéficié d'un budget participatif octroyé par le CLTB grâce à la fondation Roi Baudouin qui ont permis d'acheter du matériel comme des ordinateurs et des imprimantes.

En dehors de cela, cette salle peut être louée par les habitants pour y organiser des réunions entre eux ou des évènements privés.

Ils ont également l'occasion de se rencontrer pour leurs journées d'entretien des communs. Ils conviennent entre eux d'un jour où ils se rassemblent tous et œuvrent tous ensemble à l'entretien des espaces partagé. A la fin de la journée, ils partagent un repas ensemble.

Conclusion

A travers cette analyse, nous constatons que les habitants d'Arc-en-Ciel semble former une communauté assez forte. Comme l'a dit Driss Soussi lors de notre rencontre : « à Arc-en-Ciel, tout le monde se connaît, c'est comme une grande famille ». Il a notamment donné l'exemple du mariage de deux habitants d'Arc-en-Ciel auquel tous les habitants ont été conviés.

f. Intégration d’Arc-en-ciel dans son quartier

Comme nous le verrons, l’intégration d’Arc-en-Ciel et de ses habitants dans le quartier est un aspect du projet qui a été traité avec beaucoup d’attention. Dès le lancement du projet, les habitants d’Arc-en-Ciel ont manifesté leur volonté de tisser des liens avec leur quartier. D’ailleurs, on retrouve la mention de l’implication des familles dans leur quartier dans la description d’Arc-en-Ciel sur le site officiel du CLTB.

Ouverture du processus de montage à la communauté locale

Dans le processus de montage du projet Arc-en-Ciel, il ne semble pas avoir eu de rencontre avec le voisinage. Cependant, comme pour chaque projet, la communauté locale d’Arc-en-Ciel a été représentée durant toute la longueur du processus par les associations partenaires du CLTB dans le cadre de ce projet : la Maison de quartier Bonnevie et le CIRE.

Organisation d’évènements et d’activités ouverts à la communauté locale

Si les voisins n’ont pas pris part au processus de montage en tant que tel, ils ont été invités à toute une série d’évènements et d’activités organisées par les habitants durant celui-ci :

Par exemple, avant que les travaux ne débutent, les habitants ont mis en place le Bazar Festival, une brocante ouverte au quartier qui prenait place une fois par mois sur le terrain où allait se construire Arc-en-Ciel. Cette occupation temporaire du terrain est née d’une volonté de la part de ces futurs habitants de créer des liens avec leurs futurs voisins. Après le début des travaux, elle a continué à s’organiser dans la rue Alphonse Vandenpeereboom. Les emplacements sont gratuits et des animations telles que des concerts, des chorales, des bricolages, ou encore des barbecues sont organisées. En 2018, suite à une demande formulée fin 2016 par le groupe projet pour développer cette activité, un subside sera même octroyé par le Vlaams Gemeenschap Commissie afin de financer différentes activités dans le cadre de ces évènements telles que la location de châteaux gonflables. Depuis, il s’est développé et propose à chaque édition une « cuisine du monde » qui fait découvrir une cuisine différente à chaque fois. D’après Driss Soussi, les habitants souhaitent réorganiser cette brocante dès que la situation sanitaire le permettra.

Des journées d’action de nettoyage du quartier ont également été organisées par des futurs habitants d’Arc-en-Ciel et à laquelle ont pris part quelques voisins. Cette initiative a entraîné un petit mouvement dans le quartier puisque suite à cela, un terrain appartenant à la SNCB qui était abandonné et envahie par des déchets en tous genres a été nettoyé également.

Pour fêter le dépôt du permis, le groupe Arc-en-Ciel a organisé une grande fête de quartier qui a rassemblé tous les futurs habitants, les voisins, les associations du quartier et partenaires et l’équipe du CLTB afin de faire découvrir le projet. D’autres fêtes ont également été organisées tout au long du processus de montage de projet auxquelles la communauté locale a également été conviée.

En ce qui concerne l'organisation d'évènements et d'activités ouverts à la communauté locale depuis l'emménagement des familles d'Arc-en-Ciel, elles sont à notre connaissance assez peu nombreuses. L'emménagement des familles coïncidant avec le début de la pandémie de Covid-19, Driss Soussi explique que toutes les activités que les habitants avaient imaginées ont été suspendues. D'après lui, elles seront organisées dès que la situation sanitaire le permettra. Par ailleurs, les activités organisées par Vie féminine génèrent également un certain nombre d'interactions avec les habitantes d'Arc-en-Ciel et du quartier.

Espaces ouverts au quartier

Le seul espace ouvert au quartier au sein d'Arc-en-Ciel est l'espace polyvalent occupé par l'association Vie Féminine. Cette association organise toute une série d'activités et d'actions ouvertes aux habitantes d'Arc-en-Ciel et au quartier autour de la thématique du droit des femmes. D'après le rapport du CLTB sur Arc-en-Ciel, elle a vu dans ce partenariat l'opportunité d'organiser ses activités dans un espace agréable et adapté mais aussi l'occasion de créer des liens intéressants avec les habitants d'Arc-en-Ciel ainsi que le quartier.

g. Evaluation de l'intégration d'Arc-en-Ciel dans son quartier

A travers l'ouverture du processus de montage à la communauté locale

Nous l'avons vu, les habitants du quartier n'ont pas pris part au processus. Ils ont été représentés par les associations partenaires actives dans le quartier, le CIRE et la Maison de quartier Bonnevie. Cette absence de participation des habitants du quartier au processus de montage du projet s'explique peut-être par le fait qu'il n'y avait pas dans le projet Arc-en-Ciel de réelle volonté d'ouvrir certains espaces aux habitants du quartier. En effet, pour des raisons de sécurité, nous avons vu que les habitants ont préféré implanter leur jardin en intérieur d'îlot et limiter son accès aux habitants d'Arc-en-Ciel. Et l'espace associatif a quant à lui été conçu dans un premier temps pour être partagé uniquement par les habitants également. C'est dans un second temps seulement qu'il a été décidé de le louer à l'association Vie Féminine pour des raisons financières.

A travers l'organisation d'évènements et d'activités ouverts à la communauté locale

Si les habitants du quartier n'ont pas directement pris part au processus de montage de projet en tant que tel, ils ont été invités à toute une série d'activités et d'évènements organisés tout au long de celui-ci. D'après Driss Soussi, l'organisation du Bazar Festival a permis de créer des liens avec les voisins du quartier. Les voisins venaient, vendaient des affaires, prenaient un café et discutaient ensemble. Malheureusement, à cause du Covid il a été suspendu mais le groupe d'habitants responsable du Bazar festival est en contact avec la commune afin de discuter de son organisation. Le CLTB qualifie sur son site officiel cette initiative de « point d'interaction et

d'échange dynamique dans et avec le quartier » (<https://www.cltb.be/vandenpeereboom-arc-en-ciel/>).

A travers l'ouverture de certains espaces au quartier

Le seul espace accessible au quartier au sein d'Arc-en-Ciel est l'espace associatif loué par Vie féminine. Durant notre entretien, Geert de Pauw explique que les habitants restent prudents en ce qui concerne l'ouverture de leurs espaces collectifs à la communauté locale. Cette prudence s'était déjà fait ressentir lors des ateliers traitant de l'implantation des bâtiments et du potentiel lien entre le jardin et la rue. Les propositions ouvrant celui-ci sur l'espace public avaient été rejetées par les futurs-habitants pour des raisons de sécurité. Cette préoccupation pour la sécurité a été confirmée par Driss Soussi qui a expliqué la crainte de certaines familles d'Arc-en-Ciel vis-à-vis d'un quartier « chaud » à proximité, du côté de la rue des Etangs Noirs. Cela explique d'après lui cette réticence de la part de certains habitants à ouvrir leurs espaces au quartier. Il souligne par ailleurs que l'accès à chaque espace nécessite un badge. En tout, il y a quatre « barrières » à franchir entre l'espace public jusqu'à la porte du logement.

Conclusion

En analysant un par un la façon dont les différents dispositifs du CLTB destinés à favoriser l'intégration des ensembles de logements à leur territoire ont été mis en pratique dans le cas d'Arc-en-Ciel, nous constatons que c'est principalement à travers l'organisation d'événements et d'activités ouverts aux habitants du quartier que celui-ci s'y intègre. En effet, les habitants d'Arc-en-Ciel ont développé toute une série d'initiatives pour intégrer la communauté locale à leur projet et tisser des liens avec elle, et ce dès le lancement du projet. Cela est d'ailleurs relayé un peu partout : sur le site du CLTB, sur le site d'Arc-en-ciel ou encore sur le site du CIRE. Sur ce dernier, on peut notamment retrouver, dans le compte rendu de l'atelier qui avait pour objet la visite du quartier en 2013, cette citation d'un participant : « notre quartier, c'est nous qui allons le rendre bien! ». Durant notre rencontre, Driss Soussi soulignait aussi que cette préoccupation était présente dès le départ au sein du groupe habitant, ce qui a été confirmé par Philippe Voglaire.

Enfin, il est également intéressant de relever l'illustration d'un aspect de l'intégration territoriale exposé dans le chapitre IV, à savoir le fait que l'émancipation individuelle des habitants favorise le développement d'un réflexe d'ouverture à l'autre et ce à différentes échelles. Par exemple, Driss Soussi expliquait lors de notre entretien à quel point il était reconnaissant envers le CLTB qui lui a permis d'accéder à la propriété et de stabiliser sa famille. Cela lui a donné l'envie de s'impliquer encore plus dans l'organisation et de prendre plus de responsabilité au sein de celle-ci. Ainsi, en plus d'avoir le rôle de représentant du groupe Arc-en-Ciel, il est devenu l'un des représentants du tiers habitant au conseil d'administration du CLTB. D'autres habitants ont également pris des initiatives, à l'échelle de leur quartier notamment : en se présentant aux élections communales par exemple, ou en œuvrant au développement du « Bazar festival » en faisant une démarche de demande de subsides.

4. Le Nid

a. Présentation générale

Localisation : Rue Verheyden 121, 1070 Anderlecht.

Lancement du projet : 2013

Emménagement des familles : 2020

Présentation : L'ensemble de logements Le Nid est une rénovation et transformation d'un ancien cercle paroissial répondant aux standards passifs. Avec Arc-en-Ciel, ils sont les deux projets pilote du CLTB.

Composition : Il se compose de sept appartements, dont un PMR, comprenant entre deux et quatre chambres. Chaque appartement possède sa terrasse et sa cave individuelle. Le Nid dispose d'un jardin semi-public ainsi qu'un local polyvalent actuellement loué qui est composé d'une salle polyvalente, d'une cuisine et de bureaux. Les habitants partagent également un espace poussette, un local poubelle, et une buanderie. D'autres espaces collectifs sont prévus au sous-sol mais ne sont pas encore aménagés.

Montage financier : Le CLTB a obtenu des subsides de la part de la Région de Bruxelles-Capitale et les familles ont bénéficiés de prêts hypothécaires octroyés par le Fonds du Logement

Acteurs du projet :

- **Région Bruxelles capitale** : octroi de subsides
- **Maître d'ouvrage** : Société civile « Le Nid ». Elle est le fruit de l'association des sept ménages habitant le Nid avec le CLTB.
- **Bureau d'architecture** : LOW-A pour le bâtiment et le Collectif ipé pour le jardin
- **Entrepreneur** : l'entreprise de rénovation Balcaen & Fils
- **Associations partenaires** :
 - Convivence asbl : organisation qui lutte pour l'accès au logement, l'amélioration de l'état de ceux-ci et le maintien des habitants dans leurs quartiers
 - Fonds du Logement : il a octroyé les prêts hypothécaires aux ménages du Nid

b. Contexte urbain et site

Le Nid s'implante dans la commune d'Anderlecht, au sud-ouest de Bruxelles.

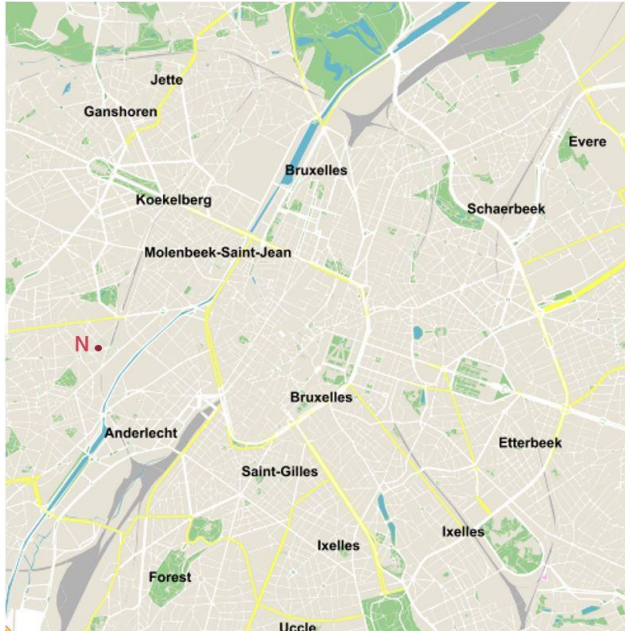


FIGURE 29 : SITUATION DU NID À BRUXELLES

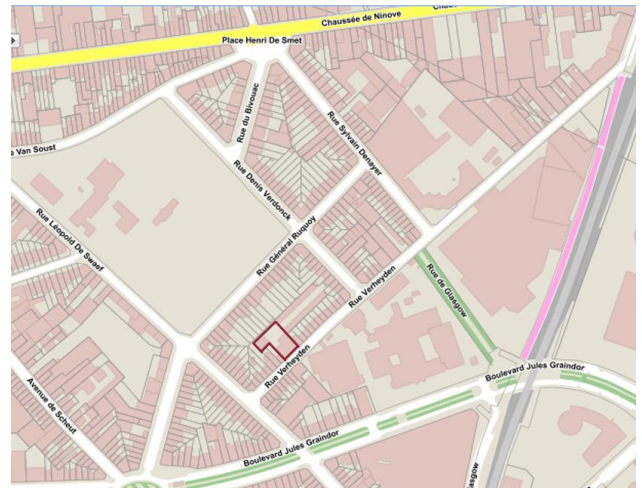


FIGURE 29 : IMPLANTATION DU NID À ANDERLECHT

La rue Verheyden ainsi que les rues entourant l'îlot du Nid sont à sens unique et à vocation résidentielle principalement. On y retrouve des maisons de type unifamilial comptant en moyenne deux étages. La clinique Sainte-Anne, qui se trouve un peu plus loin dans la rue Verheyden, fait exception à ce gabarit. Elle entraîne également un certain passage, d'ambulances notamment. Cet îlot est assez densément bâti.

Dans les îlots voisins, la fonction résidentielle domine toujours, mais il s'agit plutôt de logements collectifs implanté dans des bâtiments plus hauts, de type R+4 ou R+5.

Au moment du lancement du projet, la rue Verheyden faisait l'objet du Contrat de quartier durable « Scheut », de 2011 à 2015. Une collaboration avait été envisagée avec le Nid au niveau de l'aménagement du jardin mais cela a été compromis à cause du retard qu'a pris le chantier de rénovation.

En ce qui concerne la mobilité, le quartier du Nid est très bien desservi par les transports en commun, ce qui d'après Tsevi Adomayakpor et Philippe Voglaire représente un gros avantage du quartier. Il se trouve à cinq min à pied de la gare de l'Ouest. Bus, tram et métros sont également présents dans ce quartier.

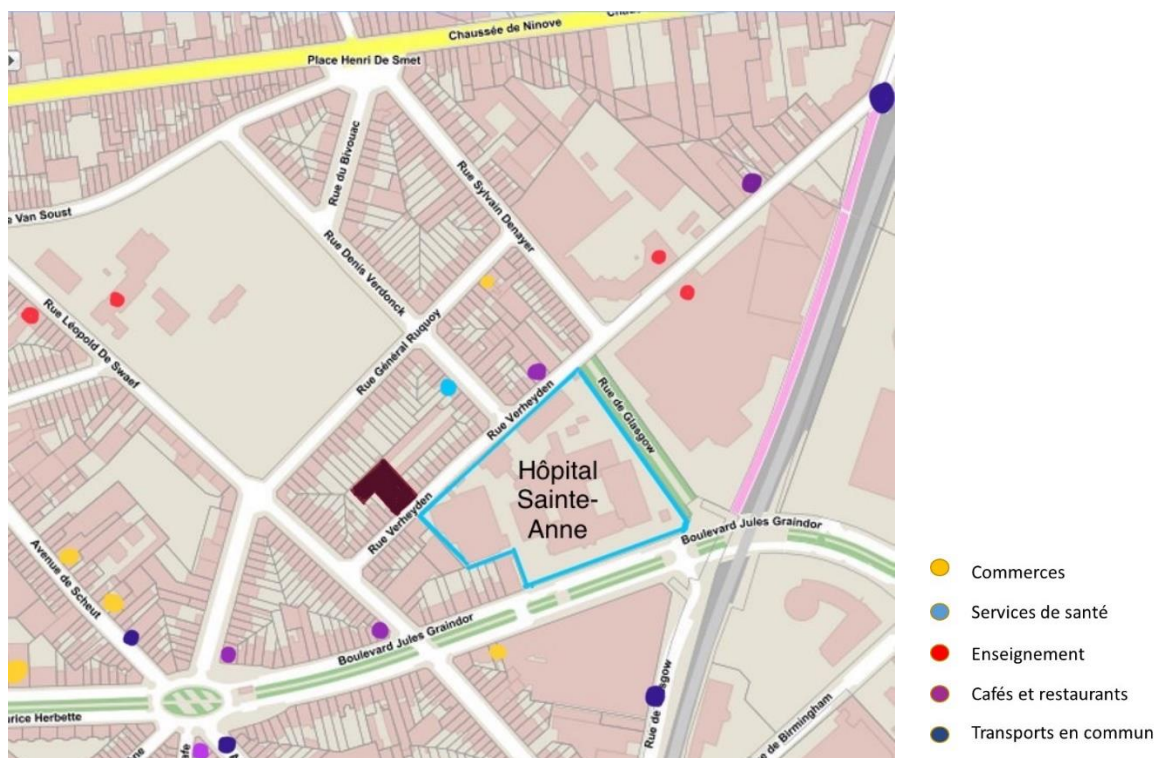


FIGURE 30 : FONCTIONS REPRÉSENTÉES DANS LE QUARTIER DU NID



FIGURES 31 ET 32 : RUE VERHEYDEN

c. Plans et photos du projet



FIGURE 33 : ANCIEN CERCLE PAROISSIAL



FIGURE 34 : FAÇADE CÔTÉ JARDIN



FIGURE 35 : FAÇADE RUE VERHEYDEN



FIGURE 36 : ESPACE POLYVALENT



FIGURE 37 : JARDIN SEMI-PUBLIC

5/ DIAGNOSTIC DES ENVIES

Plan schématique
propositions des habitants
Remarques recueillies lors
des entretiens individuels avec
les habitants en octobre 2020

“Un jardin d’agrément
et de beauté.”

USAGES SOUHAITES

S'ASSEOIR

Mettre des bancs
Avoir une chaise pour papoter dans la cour.

CONVIVIALITE

- Installer un barbecue fixe pour que tous les
habitants du nid puissent l'utiliser.
- 2 tables avec bancs (pour aller dehors en
inté v d i e l ou q l l e t t i f)

JEUX pour les enfants

JARDINAGE

1 bac de plantation accessible en fauteuil
(à haut air)

STATIONNER LES VELOS

sur les U + besoin d'une couverture (un toit)?

AMENAGEMENTS SOUHAITES

PLUS DE VERDURE

Enlever la haie et mettre du gazon partout.
Faire un jardin uniforme, plus vert.

METTRE DES COULEURS

Des jardinières à cultiver fixées aux murs (faciles à entretenir et
pas encombrants). Des plantes grimpantes. Peindre le mur

POULE

une cage pour la poule (ouvrir de temps en temps et surveiller
pour qu'elle n'abîme pas).

Le jardin du Nid - processus participatif

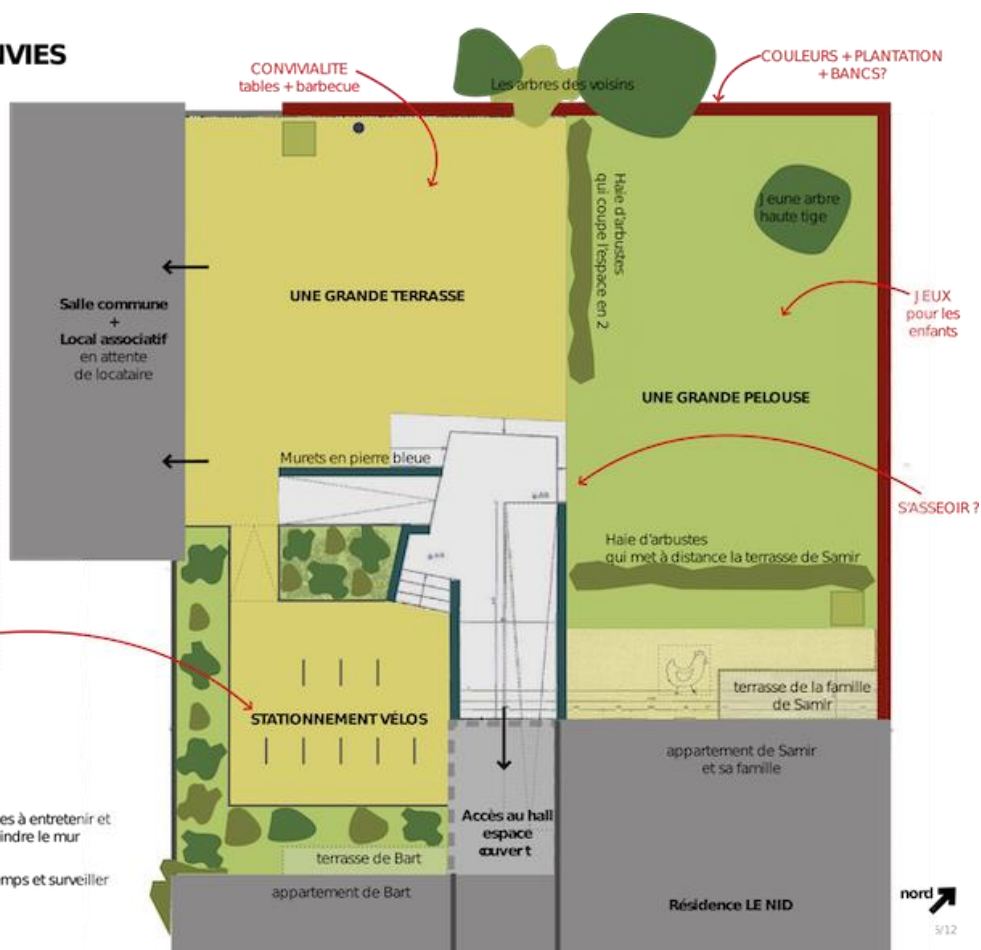


FIGURE 38 : PLAN D'AMÉNAGEMENT DU JARDIN RÉALISÉ SUITE AU PROCESSUS DE MONTAGE PARTICIPATIF DU PROJET

d. Processus de montage du projet



FIGURE 39 : ETAPES CLÉ DU PROCESSUS DE MONTAGE DU NID

Le Nid est le deuxième projet pilote du CLTB. C'est la raison pour laquelle, comme pour Arc-en-Ciel, le processus de montage du Nid fait un peu exception à la façon de fonctionner actuelle du CLTB, exposée dans le chapitre III.5.c, et intègre dès le lancement de l'étude du projet tous les futurs habitants de l'ensemble de logements.

En 2013, le bâtiment dans lequel s'implante le Nid est acquis par le CLTB grâce à des subsides de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'un ancien cercle paroissial appartenant auparavant à l'association des œuvres paroissiales. Il n'était presque plus utilisé à l'époque, excepté pour quelques activités organisées ponctuellement, par le comité de quartier notamment. L'entretien, le financement et la gestion de cet espace étant problématiques, il a donc été mis en vente.

En 2013, les futurs habitants du Nid sont sélectionnés, et le groupe-projet est formé. Ensuite, les futurs habitants du Nid et la Fondation d'Utilité Publique du CLTB s'associent pour créer la société civile « Le Nid » qui est le maître d'ouvrage du projet.

Le processus du montage est encadré durant toute sa durée par Convivence. Cette asbl continue à soutenir les habitants du Nid dans la gestion collective de leur bien commun pendant deux ans après l'emménagement des ménages, conformément au principe de Stewardship du modèle du CLT.

En 2013, l'étude du projet est lancée et tous les futurs habitants y prennent part. Différents ateliers sont organisés et rassemblent les futurs habitants du Nid, les membres de l'asbl Convivence chargés de suivre le projet et les chargés de projet du CLTB. Ensemble, ce groupe-projet travaille à l'élaboration du cahier de recommandations pour le marché public. Comme cela a été le cas pour Arc-en-Ciel, différents ateliers sont également organisés afin de préparer les futurs habitants à la gestion collective du bien commun.

Les chargés de projet du CLTB ont fait la démarche d'informer le comité de ce quartier qu'ils prévoyaient d'y réaliser un projet. Il n'y a pas de date précise de cette démarche mais d'après Philippe Voglaire, elle a été réalisée très tôt dans le processus. C'est principalement Philippe

Voglaire, qui a représenté les intérêts du quartier dans le traitement de cette question en tant que responsable du comité de quartier. Le groupe-projet a exprimé la volonté d'insérer une fonction non résidentielle et utile pour le quartier dans le Nid et a donc interrogé les voisins sur les besoins du quartier. Comme le Nid s'implante dans l'ancien cercle paroissial où des événements étaient parfois organisés par le comité de quartier, celui-ci a émis la volonté de conserver un espace pour continuer à se réunir et organiser des activités. Cette demande a été respectée puisqu'au fond de la cour du Nid se trouve un espace polyvalent auquel le comité de quartier peut avoir accès sur demande et dans lequel peuvent se tenir différentes activités. C'est également à ce moment-là que l'idée a été proposée de partager le jardin collectif existant en cœur d'îlot avec le quartier. Après cette démarche de concertation avec le comité de quartier, une visite du quartier avec les futurs habitants a été organisée par Philippe Voglaire qui faisait partie du conseil d'administration du CLTB en tant que représentant de la société civile à cette époque, afin de leur présenter le quartier.

Une fois le cahier des charges du Nid terminé, les membres du groupe-projet et le CLTB lancent le marché public. C'est le bureau d'architecture Low-A qui remporte le marché.

Les travaux débutent en 2016. Le chantier a connu beaucoup de difficultés et pris beaucoup de retard, notamment à cause de différents obstacles rencontrés durant les travaux.

C'est en 2020 que les logements s'achèvent finalement et que les familles peuvent emménager. Cependant, l'aménagement du jardin collectif n'a pas encore commencé et celui des locaux partagés prévus au sous-sol non plus.

Fin 2020, le projet d'aménagement du jardin-semi public est lancé. C'est le Collectif Ipé qui s'en charge. En premier lieu, des entretiens individuels avec chaque ménage sont organisés par les chargés de projet du Collectif Ipé. Ensuite, en mars 2021, trois réunions collectives sont organisées. La première a pour objet l'élaboration de principes d'aménagement, les envies et les motivations de chacun. La réunion suivante vise à l'élaboration d'un avant-projet comprenant une esquisse d'aménagement avec une liste d'interventions à faire. La dernière réunion a pour but d'opérationnaliser ; c'est à dire de choisir le mobilier précis, de définir les plantations, pour pouvoir budgétiser. Ces réunions collectives rassemblaient des habitants du Nid et les chargés de projet du CLTB et elles étaient aussi ouvertes au quartier. L'aménagement du jardin a lieu en automne 2021.

e. Développement d'un esprit de communauté au sein de la copropriété

Dispositifs spatiaux

Les habitants disposent d'un espace polyvalent, composé d'une salle polyvalente, d'une petite cuisine et de bureaux, accessible par le jardin du Nid. Il a été créé afin que les habitants disposent d'un endroit où se réunir entre eux, mais aussi pour pouvoir organiser des événements ouverts à la communauté locale. Il est actuellement loué par des logopèdes et une psychomotrice qui en ont donc la responsabilité et le gèrent. Dans le contrat qui les lie au Nid, il est stipulé qu'elles doivent prêter la salle polyvalente de ce local aux habitants du Nid et

éventuellement au quartier, à la demande, le soir ou en week-end. Pour ce faire, un calendrier partagé a été mis en place auquel ont accès l'un des habitants les plus impliqués du Nid, Tsévi Adomayakpor, mais aussi Philippe Voglaire en tant que responsable du comité de quartier. Si quelqu'un désire occuper les lieux pour organiser une activité, il doit payer une indemnité pour les charges aux locataires.

Ils disposent également du jardin semi-public pour se réunir entre eux, lui aussi destiné à être ponctuellement ouvert au quartier.

En plus de ces deux espaces collectifs qui sont destinés à être ponctuellement ouvert au quartier, les habitants avaient prévu la mise en place d'espaces strictement collectifs au sous-sol de leur bâtiment, telles qu'une salle de réunion et une buanderie partagée. Cependant, ils n'ont pas encore été réalisés.

Organisation d'évènements entre habitants et gestion collective du bien commun

Durant le montage du projet, les habitants se réunissaient régulièrement dans l'ancien cercle paroissial dans le cadre des ateliers et réunions relatifs à l'élaboration du projet.

En plus de cela, des activités et évènements ont été organisés dès le lancement et durant tout le processus de conception du projet dans l'ancien cercle paroissial avant que les travaux ne débutent : des cinéclubs, des fêtes, des expo d'art, des concours de pétanque, etc. C'était une initiative des futurs habitants du Nid et des chargés de projet du CLTB. Les voisins et le comité de quartier y étaient parfois aussi conviés.

Une fois le Nid habité, d'autres évènements ont été organisés à commencer par un petit drink d'accueil pour célébrer l'emménagement ou encore un atelier de cuisine par exemple.

Début 2022, un chantier participatif a été organisé afin de réveiller le jardin après l'hiver. Il rassemblait la logopède qui loue l'espace communautaire, l'architecte du Collectif Ipé qui a suivi le projet d'aménagement, des chargés de projet du CLTB et des habitants.

Conclusion

Nous constatons donc que toute une série de dispositifs ont été mis en place en amont de l'emménagement afin de favoriser la création de liens entre les habitants du Nid, tels que la conception de plusieurs lieux collectifs où ils peuvent se réunir et l'organisation de toute une série d'activités durant le processus de montage du projet. Cependant, il ressort de beaucoup d'interviews que l'esprit de communauté du Nid a été quelque peu fragilisé par la longueur du processus de montage du projet et les différents obstacles rencontrés durant celui-ci.

En effet, huit années se sont écoulées entre le lancement de l'étude du Nid et l'emménagement des familles. Cela s'explique d'une part par le fait qu'à l'époque de l'élaboration du Nid, le processus de montage participatif du CLTB impliquait les futurs habitants dès le lancement du

projet. Cette grande implication des futurs habitants a des aspects positifs comme des aspects négatifs. Comme l'a fait remarquer Tsevi Adomayakpor, ce montage participatif a permis à chaque habitant de s'impliquer dans le projet dès le départ, de découvrir le fait d'être maître d'ouvrage, de participer personnellement à la conception de son futur logement, jusque dans les détails liés à l'organisation spatiale, mais aussi de partager son point de vue et d'être entendu. Cependant, il a tout de même souligné le fait que pour la plus part des habitants, tout ce processus, le dialogue avec les différents intervenants, architectes, entrepreneurs, et le fait d'être propriétaire est nouveau et beaucoup d'entre eux qui ne s'attendaient pas à cette charge de travail et de responsabilités. Il explique également que le nombre de réunions auxquelles devaient prendre part tous les futurs habitants tout au long du processus était assez conséquent ce qui, d'une part, a épuisé les habitants et d'autre part a rendu le processus très lent. En plus de la longueur et de la difficulté du processus de montage du projet, une série d'obstacles ont également été rencontrés durant le chantier avec les entrepreneurs ce qui a freiné la construction du projet.

La longueur du processus a entraîné diverses conséquences : les futurs habitants ont dû prolonger le bail du logement qu'ils louaient en attendant, il a épuisé certaines familles, ce qui a créé des tensions dans le groupe et a eu un impact sur l'investissement des habitants dans le projet. Tsevi Adomayakpor et Philippe Voglaire l'ont tous les deux souligné, l'implication des futurs habitants dès le départ et à chaque étape du projet ainsi que les différents obstacles rencontrés durant le chantier ont rendu le processus très long et périlleux.

Et finalement, quand les familles ont enfin pu emménager dans le bâtiment, il restait encore des éléments inachevés ou pas fonctionnels ce qui a également engendré des tensions au sein du groupe. Par ailleurs, la gestion des espaces collectifs semble également générer des tensions au sein de la copropriété. En outre, la pandémie de Covid-19 qui s'est déclarée au moment de l'emménagement n'a pas amélioré les relations entre les habitants puisqu'ils ont été contraints de s'isoler.

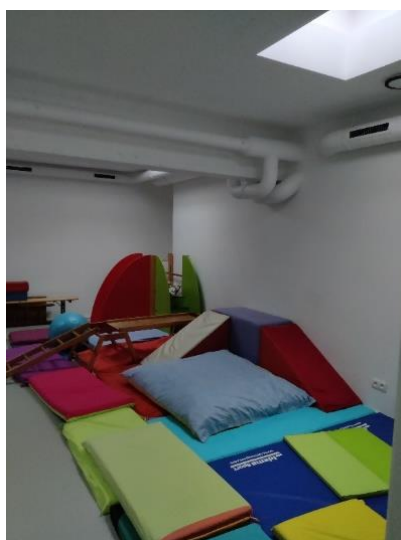
Philippe Voglaire et Tsevi Adomayakpor constatent tous les deux que la dynamique participative peine à se mettre en place au sein de la copropriété du Nid. D'après Tsévi Adomayakpor, les habitants ont trop souffert de la longueur du processus et ne digèrent pas les difficultés rencontrées ce qui entrave leur implication dans le Nid et la relation entre les habitants. Toutes ces épreuves les ont épuisés, notamment parce qu'ils ne s'attendaient pas à tant d'obstacles. D'après lui, les habitants du Nid sont un peu réticents à l'organisation d'activités et il constate que les activités qu'ils avaient imaginées réaliser entre eux, telles que des barbecues dans le jardin collectif par exemple, peinent à se concrétiser. Finalement, d'après Philippe Voglaire, ce sont surtout les enfants qui insufflent ce caractère communautaire au Nid aujourd'hui.

Cela s'est également fait ressentir au cours du processus participatif mené pour l'aménagement du jardin. D'après Amélia Ribeiro, excepté deux habitants très motivés qui se sont présentés à chaque réunions, très peu d'habitants ont manifesté leur motivation pour participer à l'élaboration de cet espace collectif. L'intérêt pour le processus n'a pas forcément augmenté au fil des réunions. D'après Amélia Ribeiro, ce manque d'implication s'explique d'une part, par le fait que certaines familles souffraient toujours des obstacles évoqués précédemment et d'autre part par la courte durée de ce processus participatif qui était limité dans le temps par le budget octroyé pour la réalisation des aménagements qui devait être

dépensé dans un délais bien précis. En outre, tout était organisé en ligne à cause de la pandémie, ce qui représentait une difficulté pour certains habitants du Nid et rendait le processus moins participatif. En revanche, le chantier participatif organisé pour réveiller le jardin en février a suscité plus d'intérêt. Pour Amélia Ribeiro, qui se tracassait du fonctionnement de ce jardin au sein de la collectivité, ce chantier a marqué le début d'une vraie appropriation du jardin par ses habitants.



FIGURES 40 ET 41 : CUISINE DE L'ESPACE POLYVALENT



FIGURES 42 ET 43 : SALLE POLYVALENTE
INVESTIE PAR LA PSYCHOMOTRICE

f. Intégration du Nid dans son quartier

Ouverture du processus de montage à la communauté locale

Comme nous l'avons vu, les chargés de projets du CLTB ont fait la démarche de contacter le comité de quartier pour échanger sur les besoins du quartier très tôt dans le processus de montage du Nid. Certaines personnes ont répondu à l'invitation, ont participé à différentes réunions et ont formulé des besoins. Par exemple, les membres du comité de quartier ont avancé l'idée d'intégrer un espace polyvalent au projet dont ils pourraient également profiter afin d'y organiser des activités.

Les voisins du quartier ont également été conviés à participer aux réunions relatives à l'aménagement du jardin semi-public. Les membres de la communauté locale susceptibles d'être intéressés par l'aménagement de ce jardin ont été contactés par mail par Philippe Voglaire qui a également affiché des prospectus aux fenêtres du Nid mais aussi aux fenêtres des voisins qui expliquaient les objectifs des différentes réunions.

Organisation d'évènements et d'activités ouverts à la communauté locale

Durant l'élaboration du projet, les voisins du Nid ont été invités à certaines activités organisées par les futurs habitants dans l'ancien cercle paroissial avant que les travaux ne débutent.

Ensuite, les voisins ont été invités au drink d'accueil du Nid pour célébrer leur emménagement avec les habitants. Un atelier de cuisine ouvert à la communauté locale est en cours d'élaboration. Pour l'instant, les habitants organisent des activités uniquement entre eux mais ils prévoient de les ouvrir aux voisins ensuite. Excepté l'ouverture du jardin semi-publique aux habitants du quartier une demi-journée par semaine, ces évènements sont seuls qui sont ouverts à la communauté locale à notre connaissance.

Espaces ouverts au quartier

Il y a deux espaces destinés à être ponctuellement ouverts au quartier au sein du Nid : le jardin et le local polyvalent.

Depuis le mois d'avril, le jardin est ouvert au quartier. Pour l'instant, cette ouverture se limite à une demi-journée par semaine. Cette ouverture au quartier a posé de nombreuses questions, notamment au niveau de la gestion mais aussi de la sécurité. Il est important pour les habitants d'avoir un certain contrôle sur la fréquentation de leur jardin. C'est pourquoi ils ont décidé ensemble que le jardin serait ouvert par moments : une fois par semaine et lors de l'organisation d'évènements, mais pas en permanence et surtout, que cela serait encadré au niveau de l'ouverture et de la fermeture. Il a aussi été décidé que les enfants de moins de 12ans devraient être accompagnés, pour des questions de sécurité et de surveillance. Pour l'instant, c'est Philippe Voglaire qui se charge de l'organisation de cette demi-journée, en tant que responsable du comité de quartier et aussi voisin direct du Nid mais principalement parce qu'il est proche des habitants du Nid. Pour profiter du jardin du Nid, il faut au préalable s'inscrire

auprès de Philippe Voglaire. Comme il se trouve en intérieur d'îlot, on y accède par la porte d'entrée se trouvant sur la rue Verheyden, grâce à un badge ou en sonnant. Il n'a pas vraiment de vitrine sur la rue, excepté la porte qui est légèrement poreuse et suggère une perspective sur le jardin. Ce jardin possède un parking vélo, des bancs, une table de pique-nique et de grands parasols. On y retrouve une zone minéralisée et une zone herbacée où sont plantées différentes variétés d'arbres.

En ce qui concerne le local polyvalent, il est destiné à être occupé ponctuellement par les habitants du Nid ou du quartier. Par exemple, le comité de quartier s'est organisé avec les locataires de cet espace pour y organiser son souper annuel. Cet espace est séparé du bâtiment principal du Nid et est accessible par un seul accès, via le jardin collectif. On y entre par une porte donnant sur un sas. D'une part se trouve une salle assez grande qui est actuellement occupée par une psychomotrice et d'autre part se trouvent des bureaux qui sont loués par des logopèdes, avec une petite cuisine.

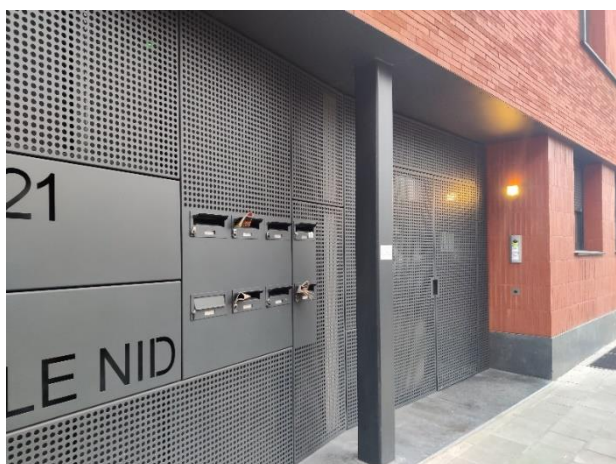


FIGURE 44 : PORTE D'ENTRÉE DU NID
ET D'ACCÈS VERS LE JARDIN RUE
VERHEYDEN

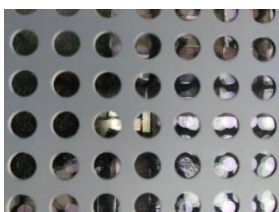


FIGURE 46 : MATÉRIALITÉ DE LA PORTE

FIGURE 45 : POROSITÉ DE LA PORTE ET PERSPECTIVE VERS LE JARDIN



FIGURE 47 : COULOIR D'ACCÈS VERS LE JARDIN



FIGURE 48 : RAMPE D'ACCÈS VERS LE JARDIN

g. Evaluation de l'intégration du Nid dans son quartier

A travers l'ouverture du processus de montage à la communauté locale

Comme on l'a vu, les chargés de projet du CLTB ont fait la démarche assez tôt de contacter les habitants du quartier pour les concerter au sujet du Nid. Certains voisins, principalement des membres du comité de quartier, ont été séduit par le projet du Nid et ont participé à certaines réunions. D'après Philippe Voglaire, ils étaient motivés à s'impliquer dans le projet du car ils voyaient le CLTB plutôt comme un outil, une source d'opportunités pour réaliser développer leur comité de quartier, en disposant d'une salle polyvalente par exemple. Cependant, la durée du processus a quelque peu essoufflé leur implication d'après Philippe Voglaire.

En outre, on constate la persistance de cette stigmatisation envers l'implantation de logements accessibles au bas revenus dans un quartier. Malgré les efforts fournis par le CLTB pour déjouer le réflexe NIMBY, certaines personnes ont quitté le comité de quartier suite à l'annonce de l'implantation du Nid, car c'était « *encore du social, nos maisons vont perdre de la valeur* » a répété Philippe Voglaire. Cela a été confirmé par Patrick Bodart : « *la réaction du comité de quartier n'a pas été débordante d'enthousiasme* ».

En ce qui concerne le processus participatif mené pour l'aménagement du jardin, qui a eu lieu bien après celui de l'élaboration du Nid puisque les familles avaient déjà emménagé, les habitants du quartier ont été conviés à chaque fois à prendre part aux réunions collectives. Cependant, très peu de personnes du quartier ont manifesté leur intérêt, excepté une voisine et Philippe Voglaire. Au vu du peu de réactions de la part du quartier, Philippe Voglaire a envoyé une petite enquête à travers la mailing list du comité de quartier pour sonder l'intérêt du quartier vis-à-vis du projet et demander s'ils souhaitaient partager leur avis sur le sujet. Seulement deux personnes ont répondu à cette enquête.

A travers l'organisation d'évènements et d'activités ouverts à la communauté locale

Dès le lancement du projet, des activités ont été organisées dans l'ancien cercle paroissial afin de développer l'esprit de communauté entre les futurs habitants du Nid et le quartier. Cela a permis d'une part aux futurs habitants de mieux connaître leurs voisins et de déjà créer des liens avec eux et d'autre part, que le lieu soit activé bien avant que le Nid ne soit construit. Comme l'a souligné Thomas Dawance, cela a une importance aux yeux du quartier. Les futurs habitants s'investissent dans leur quartier bien avant d'y habiter, apprennent à connaître leurs voisins, participent à la vie de quartier, etc. Elles démontrent également un certain dynamisme au quartier ce qui permet d'entamer l'intégration avant même que le bâtiment ne soit construit.

En ce qui l'organisation d'évènements et d'activités ouverts à la communauté locale depuis que les habitants du Nid ont emménagé, certains se mettent en place progressivement mais peu d'évènements sont organisés jusqu'à présent à notre connaissance.

A travers l'ouverture de certains espaces au quartier

Le jardin a été ouvert pour la première fois en avril, ce qui rend compliqué une évaluation de ce dispositif.

En ce qui concerne le local qui devait servir de salle communautaire à côté des bureaux, il est loué et les habitants n'en disposent qu'à des moments bien précis, selon un calendrier partagé, et doivent payer des charges lorsqu'ils l'utilisent, ce qui restreint son utilisation pour les habitants du Nid et du quartier.

Conclusion

Dans le projet du Nid, tous les dispositifs destinés à favoriser l'intégration dans le quartier ont été largement exploités : les voisins ont été impliqués dans le processus dès le lancement du projet et à nouveau, après l'emménagement des familles, dans le processus participatif lié à l'aménagement du jardin semi-public. Le comité de quartier a également été impliqué et Philippe Voglaire a largement joué le rôle de relais entre les habitants du Nid et la communauté locale. Parallèlement à ce processus, toute une série d'événements ouverts à la communauté locale ont également été organisés. En plus de cela, le Nid dispose de deux espaces destinés à être partagés avec le quartier : le jardin semi-public et l'espace polyvalent.

Pourtant, depuis que les habitants ont emménagé dans leurs logements, les relations avec la communauté locale peinent à se mettre en place. Philippe Voglaire explique que l'ouverture du jardin semi-public aux habitants du quartier une fois par semaine génère très peu de succès. Quant à l'organisation d'activités et d'événements ouverts à la communauté locale, depuis que les habitants ont emménagé dans leurs logement, elles sont peu nombreuses. En parlant avec Tsevi Adomayakpor et avec Philippe Voglaire, nous sentons que les habitants cherchent à développer une relation avec le quartier et les voisins mais que ces intentions peinent à se concrétiser car, selon eux, les habitants du Nid ont toujours des séquelles du processus périlleux qu'a été la réalisation du Nid ce qui entraîne indubitablement des conséquences sur la façon dont ils s'ouvrent au quartier.

Cela pourrait s'expliquer par le fait que l'esprit de communauté au sein du Nid a été quelque peu fragilisé par la longueur du processus de montage du projet et les obstacles rencontrés durant celui-ci. Comme cela avait été expliqué dans le chapitre IV.2.a, la création d'une relation entre les habitants d'un ensemble et la communauté locale dépend également de la volonté de ces habitants à s'ouvrir à leur quartier. Et celle-ci prend racine dans l'émancipation individuelle et collective au sein de l'ensemble de logements dans un premier temps.

En réalité, la relation entre le Nid et le quartier repose à l'heure actuelle beaucoup sur l'implication de Philippe Voglaire. Il s'est investi dans le Nid dès le lancement de l'étude du projet et il continue de soutenir ce projet aujourd'hui. Par exemple, il a possédé les clés de la porte d'entrée du Nid et du local polyvalent, et c'est lui qui s'est occupé du jardinier qui est venu planter le jardin. C'est également lui qui assure l'ouverture du jardin au quartier une demi-journée par semaine. Les personnes interrogées à propos du Nid sont assez unanimes quant au fait que c'est une réelle bénédiction pour le développement du Nid que Philippe Voglaire se soit ainsi investi dans le projet. En tant que voisin direct et assez proche des habitants du Nid,

il a beaucoup œuvré à la mise en place d'une relation entre les habitants du quartier et du Nid. Il connaît très bien le projet et les enjeux liés, et il est très impliqué dans la vie de quartier. Il a même été qualifié de "cadeau" pour le Nid par Amélia Ribeiro.

5. Calico

a. Présentation générale

Localisation : Rue du Delta 59-61, 1190 Forest

Lancement du projet : 2018

Emménagement des familles : 2021

Présentation : Calico signifie « Care and Living in Community ». Sur son site officiel, il se définit comme « un projet de logement intergénérationnel et social en interaction avec le quartier. Ses priorités sont la prise en compte du genre de manière transversale dans l'habitat, l'accueil de la naissance et de la mourance au cœur du vivre ensemble, le « care », et l'accès au logement dans le cadre d'un « Community Land Trust », soit un terrain géré en bien commun » (<https://calico.brussels/fr/>).

Ce projet est le fruit d'une collaboration entre trois associations : le CLTB, Angela. D. et Pass-ages. Angela. D. est une association féministe qui œuvre pour l'égalité de genres et soutient les femmes précarisées. Pass-age est une association centrée sur le soin au cœur du vivre ensemble intergénérationnel. Le CLTB apporte la dimension du bien commun et de l'accès à un logement décent pour tous. C'est lui qui coordonne le partenariat.

Composition : Il s'agit d'un ensemble de logements composé de 34 logements de typologies très variées répartis entre les 3 associations partenaires. On y retrouve des appartements comptant une à trois chambres, des studios et des logements de transit. Certains sont en locatif et d'autres sont en acquisitif.

- 10 logements sont gérés par Angela. D. et occupés par des femmes en situation de précarité.
- 10 logements sont gérés par Passage qui propose un habitat groupé intergénérationnel composé de 10 logements, des espaces de consultations, des espaces collectifs, une maison de naissance et une maison de mourance. Il s'agit d'espaces où l'on peut venir pour mettre au monde ou pour mourir. L'objectif est d'offrir un environnement familial aux personnes qui le désire afin de se réapproprier ces moments clés de la vie
- Le CLTB possède deux logements de transits qui seront gérés par le CPAS de Forest qui les mettra à disposition de familles en situation précaire. Il possède également quatre logements dont il gardera la propriété pour les louer à des personnes de plus de 55ans ne pouvant plus bénéficier de prêts hypothécaires, et huit seront vendus à des membres du CLTB en attente d'un logement. C'est également le CLTB qui possède le terrain et les espaces communs de Calico en dehors des logements.

Calico possède différents espaces collectifs ainsi qu'un espace associatif occupé par Rézone et un jardin semi public qui sont tous deux ouverts au quartier.

Montage financier : Calico a coûté 10 millions d'euros. Un subside d'environ 5 millions a été octroyé par le FEDER, le CLTB a acheté le terrain et le reste est réparti entre les habitants des différentes associations.

Acteurs du projet :

- **Union Européenne** : Calico a reçu des subsides à hauteur de presque cinq millions d'euros de la part de l'Union Européenne dans le cadre de l'initiative « Actions innovatrices Urbaines » du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER). Ce fonds soutient les projets innovants qui proposent des solutions innovantes face aux défis urbains que rencontrent les villes.
- **Maître d'ouvrage** : Belgian Land
- **Bureau d'architecture** : urban platform
- **entrepreneur** : l'entreprise de construction est Herpain.
- **partenaires** :
 - Région de Bruxelles-Capitale : elle est l'autorité urbaine
 - FEDER : Fonds Européen de Développement Régional qui a octroyé un subside
 - Le CPAS de Forest : il possède des logements dans Calico
 - Eva Bxl : laboratoire social qui développe des projets liés à l'accès au logement, à l'emploi ou encore à l'éducation et à l'aide sociale. Cette association a accompagné le développement participatif de la dimension « care » du projet.
 - L'université VUB : deux centres de recherches de la VUB sont chargés du suivi et de l'évaluation de l'impact social du projet
 - Perspective. Brussels : c'est un centre d'expertise multidisciplinaire qui travaille au développement de la ville de Bruxelles au sens large. Il a réuni les différents partenaires bruxellois et a assuré le suivi du projet.
 - Bruxelles logement : c'est l'administration du logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui œuvre pour l'accès à un logement de qualité pour tous. Elle est co-coordinatrice de Calico avec le CLTB et se charge des aspects financiers et administratifs.
 - Rézone : c'est un réseau bruxellois qui travaille dans le domaine de la santé mentale et loue un espace associatif au CLTB au sein de Calico.
 - Commune et CPAS de Forest : le CPAS de Forest met les 2 logements de transit du CLTB à disposition de familles en situation précaire

b. Contexte urbain et site

Calico s'implante dans la commune de Forest qui se situe dans le sud de Bruxelles, près de Forest National. Calico se trouve à proximité de la place Saint-Denis, de l'Abbaye de Forest et du Parc Duden.

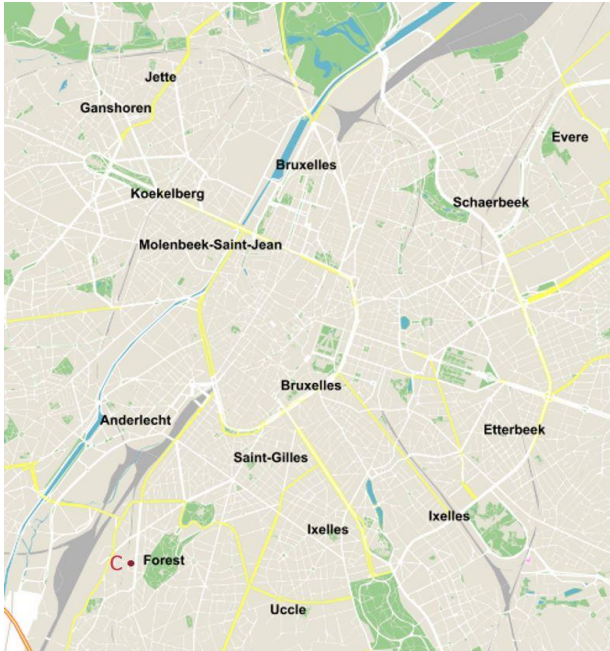


FIGURE 48 : SITUATION DE CALICO À BRUXELLES



FIGURE 49 : IMPLANTATION DE CALICO À FOREST

Cet ensemble de logements se situe dans un nouveau quartier résidentiel de Forest en pleine construction. Il compte majoritairement des immeubles de trois ou quatre étages, comme Calico. Ce quartier compte peu de commerces.

La commune est assez vivante d'après Isabelle Verbist, différentes activités sont organisées, des associations et coopératives y sont actives ainsi que des comités de quartier.



FIGURE 51 : RUE DU DELTA

Il est très bien desservi par les transports en commun, à savoir le tram et le bus et se trouve à moins d'un kilomètre de la gare du Forest.

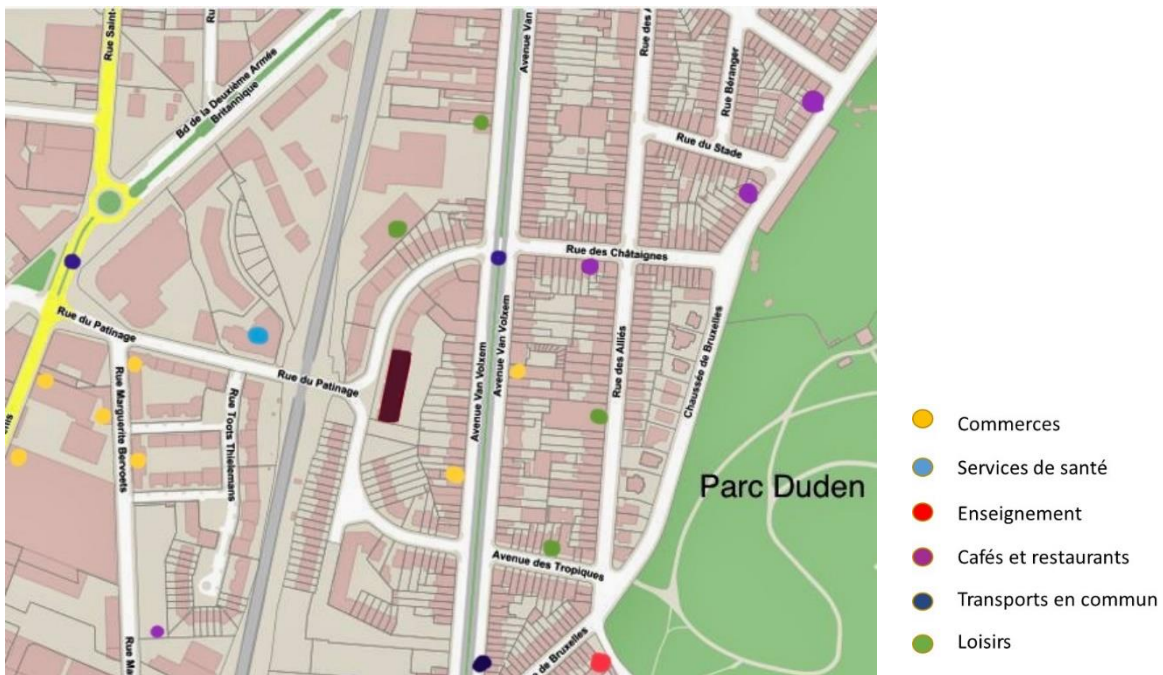


FIGURE 51 : FONCTIONS REPRÉSENTÉES DANS LE QUARTIER DE CALICO

c. Plans et photos du projet

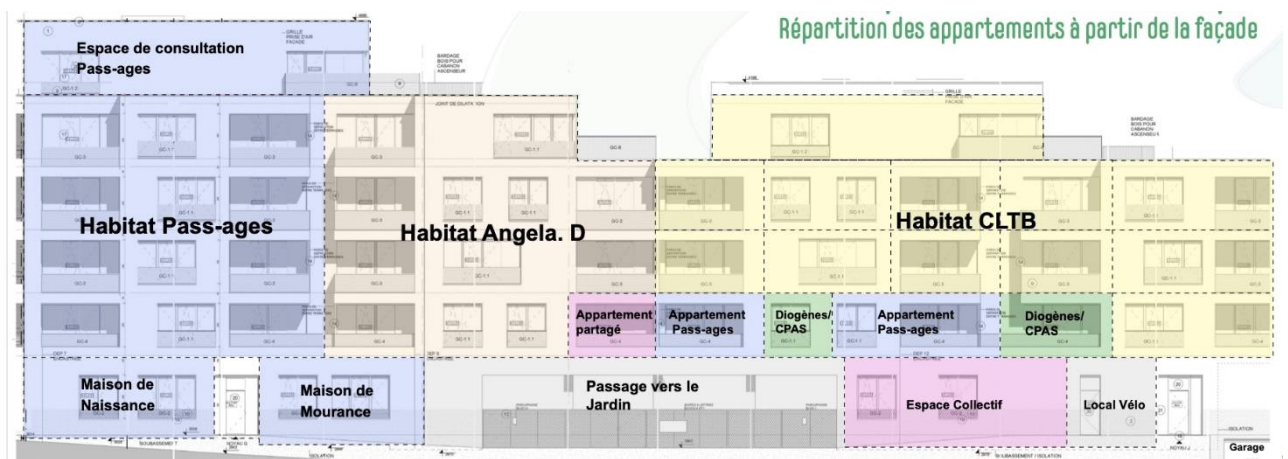


FIGURE 52 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS ENTRE LES PARTENAIRES ET ESPACES PARTAGÉS



FIGURE 54 : FAÇADE RUE DU DELTA

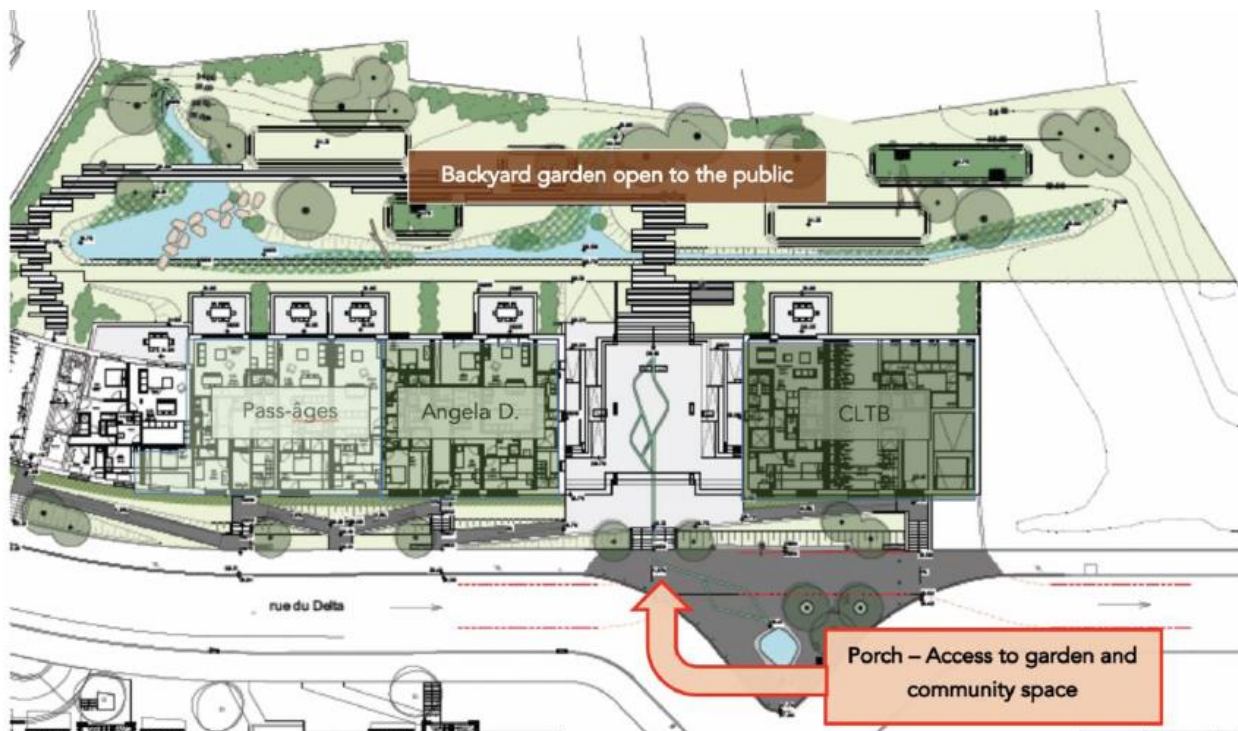


FIGURE 53 : PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

d. Processus de montage du projet

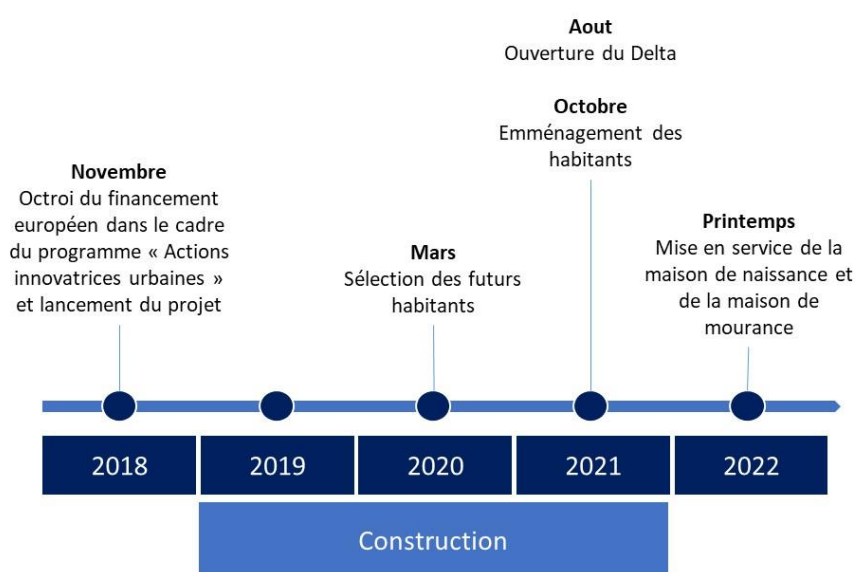


FIGURE 55 : ETAPES CLÉS DU PROCESSUS DE MONTAGE DE CALICO

Calico est une initiative de Pass-ages, du CLTB et d'Angela. D. Ces associations œuvrent toutes pour des causes très différentes mais sont complémentaires dans leur réponses aux défis urbains actuels. C'est pour quoi elles ont uni leurs forces. La taille de ce projet né d'initiatives citoyennes a nécessité des subsides. C'est pourquoi ces association se sont associées pour répondre à l'appel à projet de « Urbain innovante actions » de l'Union Européenne. L'octroi de ce subside de la part de l'Union Européenne a imposé la réalisation de ce projet en seulement trois ans. C'est pourquoi il a été acheté « sur plans ». L'immeuble Calico faisait partie d'un projet de construction d'ensemble de logements plus large implanté autours de la rue du Delta à Forest qui avait déjà obtenu un permis d'urbanisme et dont l'entrepreneur était déjà désigné.

Ce temps limité est la raison pour laquelle le processus de montage de Calico se distingue de celui des deux autres cas d'étude. Il n'y a pas eu de réunions et d'ateliers visant à l'élaboration d'un cahier de recommandations pour le marché public. Le projet a été proposé par le promoteur et accepté tel quel par les associations partenaires, à l'exception de modifications mineures comme le remplacement de baignoires par des douches ou la suppression d'une salle de bain dans l'appartement du rez-de-chaussée destiné à être occupé par une association.

En mars 2020, les futurs habitants de Calico sont sélectionnés au sein des membres des différentes associations partenaires. Dès lors, comme pour chaque projet du CLTB, toute une série de réunions et d'ateliers ont été organisées afin de continuer de développer le projet de façon participative autour de thèmes tels que l'écriture d'une charte, l'organisation pratique du projet autour des différents partenaires, la communication, le care, la copropriété, la gestion de l'énergie, etc. Ces réunions étaient organisées en sous-groupes et séparément par les différentes associations partenaires. Durant tout le processus, des comités de direction ont eu lieu tous les deux mois durant lesquels un rapport de toutes les activités des différents sous-groupes étaient présentés aux autres.

Les futurs habitants ont également suivi des formations afin d'apprendre à gérer leur bien collectivement et à s'organiser ensemble.

L'importance des subsides octroyés par l'Europe a également imposé un certain contrôle sur le processus de montage de projet ce qui a beaucoup structuré ce dernier. Il était prévu dans le cadre du financement européen que soit organisée une fois par an durant tout le processus une réunion appelée « comité stratégique ». Celle-ci avait pour objet de rassembler des gens extérieurs au projet Calico autour de problématiques qui leurs étaient proches. En septembre 2020, alors que Calico étaient en cours de construction, un comité stratégique autour du care intitulé « comment articuler le care bénévole et le care professionnel » a rassemblé 30 personnes concernées par la question du care dans le quartier de Forest ainsi que le coordinateur du comité de quartier notamment. Ces personnes se sont rencontrées et ont travaillé ensemble sur la notion du care dans le cadre de ce comité stratégique. C'est le seul moment où la communauté locale du quartier de Calico est intervenue durant le processus de montage du projet.

Avant son ouverture en Août 2021, l'espace associatif le Delta a fait l'objet d'un chantier participatif qui a été ouvert à tous ceux qui le souhaitaient.

En octobre 2021, les familles ont emménagé dans leurs logements et depuis, comme c'est le cas pour tous les projets du CLTB, un chargé de projet du CLTB accompagne les habitants dans la gestion de leur bien commun conformément au principe du Stewardship. Cette gestion s'organise autour de groupes thématiques formés avec l'aide de l'équipe du CLTB : gouvernance, communication, jardin, care, etc.

e. Développement d'un esprit de communauté au sein de la copropriété

Il est intéressant de souligner que la communauté d'habitants de Calico est assez atypique et différente de celle des deux cas d'étude précédents. Tout d'abord, Calico est un projet intergénérationnel qui s'est fixé l'objectif de compter une moitié d'habitant âgés de moins de 55ans et l'autre moitié âgée de plus de 55ans. De plus, il est le fruit de la collaboration de trois associations dont les membres ont des profils très différents. Enfin, en plus de cette mixité générationnelle et sociale, la solidarité et le vivre ensemble sont deux des valeurs principale de Calico.

Dispositifs spatiaux

Les habitants disposent de deux espaces où se rassembler pour organiser des activités entre eux. D'une part, ils ont accès deux fois par semaine à l'espace associatif du Delta loué par Rézone le reste du temps. D'autre part, ils disposent également d'un appartement collectif au premier étage, pour lequel ils se cotisent tous. Cet appartement possède deux chambres. L'une sert de chambre d'amis partagée entre les habitants, l'autre sert d'espace de travail, pour du coworking ou pour une école des devoir. Il possède aussi un espace de vie avec une cuisine ouverte.

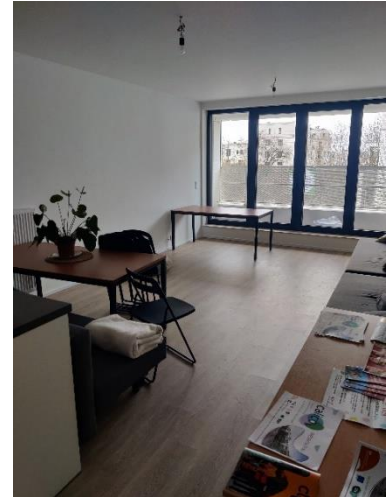


FIGURE 56, 57 ET 58 : APPARTEMENT PARTAGÉ

En plus de ces espaces, les habitants de l'habitat groupé intergénérationnel de Pass-ages disposent d'un espace de consultation dont la salle d'attente est en réalité un lieu de vie collective.



FIGURE 59, 60 ET 61 : SALLE D'ATTENTE DE L'ESPACE DE CONSULTATIONS DE L'HABITAT GROUPÉ INTERGÉNÉRATIONNEL

Organisation d'évènements et gestion collective du bien commun

La participation et le vivre ensemble sont des valeurs chères à Calico. Cet esprit de communauté est mis en œuvre à travers différents moyens.

En ce qui concerne la gestion collective du bien commun, dès le lancement du projet, les habitants ont eu l'occasion de se répartir par petits groupes autour de différentes thématiques. Depuis l'emménagement, ces groupes continuent de travailler ensemble.

Peu après leur emménagements, les habitants de Calico ont eu l'occasion de participer ensemble à la création de fresques artistiques dans les cages d'escalier de Calico, financées par Eva bxl, l'une des associations partenaires de Calico.

Lors de la visite, il a été expliqué par une habitante que les habitants de Calico se réunissent entre eux une fois par mois. Une fois, de façon formelle pour discuter de thématiques liées au bien commun et la fois suivante c'est plutôt un repas informel organisé pour permettre aux habitants de Calico de passer du temps ensemble. L'un des groupes thématique est chargé de l'organisation d'activités pour les habitants.

Différentes activités sont également organisées par les associations partenaires. Par exemple, l'association Angela. D. propose des activités autour de la thématique du genre au sein de l'habitat. Les habitants ont également l'opportunité de participer à des ateliers autour de la dimension du care qui visent à mettre en place collectivement une dynamique de vivre ensemble à la fois bienveillante, solidaire et où l'on prend soin les uns des autres, au sein de calico mais aussi au-delà, en lien avec le quartier. Comme nous le verrons dans le chapitre suivant, les habitants ont également l'opportunité de participer à toute une série d'activités organisées par Rézone dans l'espace associatif de Calico.

En dehors de cela, les habitants de Calico se retrouvent régulièrement entre eux pour des réunions ou des petites fêtes dans leur appartement partagé. Ils y ont organisé la Saint-Nicolas pour les enfants par exemple.

Conclusion

Malgré le fait que le processus participatif de montage du projet ait été restreint par l'achat du projet sur plan, un esprit de communauté entre les habitants de Calico semble se développer. Cela a été confirmé par Isabelle Verbist qui expliquait lors de notre entretien que des dynamiques solidaires et de partage se développent entre les habitants. Par exemple, les habitants s'entraident pour la garde de leurs enfants. Un autre élément intéressant quant à cette communauté est qu'elle rassemble des membres d'associations aux profils très différents. Si ces organisations s'organisaient entre elles à la base, Isabelle Verbist explique que progressivement, les habitants se mélangent : les habitants entrés dans le projet Calico via une association vont s'investir dans les activités d'une autre, etc. De plus, il a également été expliqué lors de la visite que les habitants investissent et s'approprient petit à petit leur appartement partagé en achetant des meubles par exemples et en y organisant toutes sortes d'activités.

f. Intégration de Calico dans son quartier

Ouverture du processus de montage à la communauté locale

Nous l'avons vu, le processus de montage de Calico diffère de celui des autres projets du CLTB car il a été acheté sur plans. Dès lors, le comité stratégique organisé en septembre 2020 autour de la notion du care représente le seul moment durant le processus de montage de Calico où la communauté locale a été impliquée. En plus de cela, un petit chantier participatif a également été organisé par Rézone pour transformer l'appartement dans lequel il s'implante en espace associatif.

Organisation d'événements et d'activités ouverts à la communauté locale

Une fois le chantier terminé, les chargés de projets des différentes associations partenaires ont organisé une inauguration de Calico qui était ouverte à toute personne intéressée afin de faire connaître Calico par les habitants du quartier. Il est également prévu qu'une inauguration soit organisée lorsque la maison de naissance et de mourance seront en service.

Depuis le mois d'août 2021, toute une série d'activités sont organisées par Rézone, au sein du « lieu de liens », le Delta. Le Delta est un lieu d'accueil ouvert à tous, personnes atteintes de troubles mentaux ou non, qui a été mis sur pied pour favoriser les rencontres dans un environnement bienveillant, pour prendre soin les uns des autres, dans le prolongement de cette idée du care. Différentes activités y sont organisées chaque semaine et ouvertes à tous : Un petit déjeuner tous les mercredi matin, une activité « tricot-papote », des projections de films etc. Et en dehors de ces activités, des permanences sont organisées tous les jours, excepté certains moments où il est réservé aux habitants de Calico. Ce lieu est ouvert et accessible à tous, habitants de Calico, du quartier ou même au-delà. Il fonctionne comme un café participatif, c'est-à-dire qu'on peut y prendre une boisson et payer ce que l'on souhaite en contrepartie. Certaines personnes donnent plus, d'autres moins, et cela s'équilibre. Ce lieu est géré de manière participative par des membres de Rézone et des bénévoles que ce soit des habitants de Calico, du quartier et même au-delà. Ce sont les personnes présentes qui prennent l'initiative d'organiser des activités : jeu de société, quizz musical, ou encore cuisine. On peut même y profiter d'un ordinateur et d'une connexion internet. Des assemblées participatives sont organisées par Rézone au cours desquelles les personnes qui le souhaitent peuvent proposer de nouvelles activités à organiser au Delta. Bientôt des œuvres d'artistes seront exposées au Delta pour les aider à faire connaître leurs créations.

De son côté, l'association Angela. D. est également en train de mettre en place des activités destinées à être ouvertes à la communauté locale.

Au-delà de l'organisation d'événements et d'activités ouverts à la communauté locale, les associations partenaires ont développés différentes initiatives afin d'aller à la rencontre de la communauté locale. Par exemple, durant les travaux, certains membres des associations partenaires ont pris part à une fête de quartier organisée à Forest afin d'initier la création de liens avec le quartier de faire connaître le projet Calico.

Espaces ouverts au quartier

Comme le projet a été acheté sur plan pour des questions de temps, les espaces ouverts au quartier n'ont pas été imaginés par les associations et les habitants de Calico. En ce qui concerne le jardin, il avait déjà été conçu quand le projet a été acheté. Le promoteur avait conclu un accord avec la commune pour aménager un espace vert et il a été convenu qu'il serait géré par elle et ouverte au quartier. Il n'est pas encore aménagé mais quand il le sera, il est prévu qu'il soit ouvert tous les jours de 9h à 18h aux habitants du quartier.

Concernant l'espace associatif du Delta, il est donc ouvert presque tous les jours aux habitants du quartier. Il s'implante au rez-de-chaussée, dans ce qui était un appartement une chambre dans les plans initiaux du promoteur. Il garde donc certaines de ces caractéristiques : il possède une cuisine ouverte sur un grand espace avec une grande table qui est l'espace d'accueil principal. Cette pièce de vie dispose de sa propre terrasse qui est séparée du jardin par une barrière. Il possède aussi une plus petite pièce, l'ancienne chambre, où peuvent se tenir différentes activités, et qui donne de l'autre côté, à rue. Comme il s'agit originellement d'un appartement, on accède à cet espace via le portail à l'entrée de Calico qui nécessite un code. Une fois sous le préau, qui fait l'interface entre la rue et le jardin, on entre dans un petit hall où se trouve la porte d'entrée du Delta. Il faut sonner pour entrer. Depuis la rue, on ne distingue du Delta que le drapeau qui signifie sa présence. Les fenêtres qui donnent sur la rue sont les mêmes que celles des autres appartements donc on voit difficilement la différence.

Les maisons de naissance et de mourance se trouvent également au rez-de-chaussée et sont destinées à être ouvertes au quartier. Il faut cependant noter que ces deux infrastructure n'ont pas été proposées par Calico en réponse à des besoins de ce quartier précisément, c'est plutôt le projet qui cherchait un endroit pour s'établir dans la Région de Bruxelles-Capitale, et qui a saisi cette opportunité.

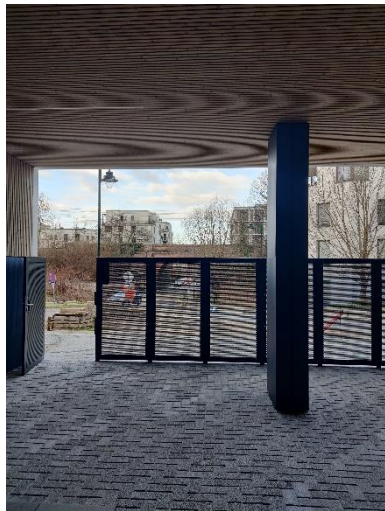


FIGURE 62, 63 ET 64 : ACCÈS VERS LE JARDIN ET L'ESPACE ASSOCIATIF DEPUIS LA RUE DU DELTA



FIGURE 65 ET 66 : VUES DU JARDIN DEPUIS LE PRÉAU

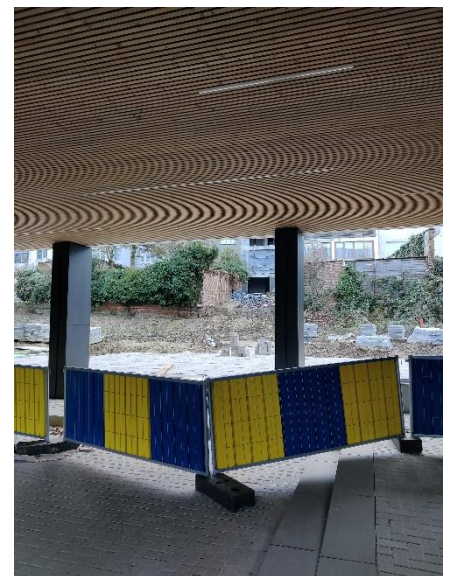


FIGURE 67, 68 ET 69 : ACCÈS À L'ESPACE ASSOCIATIF

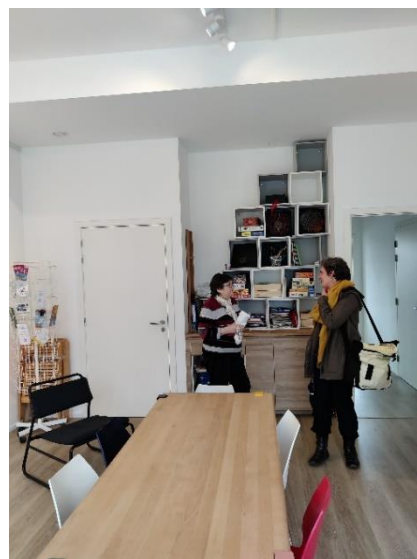


FIGURE 70 : L'ESPACE ASSOCIATIF DU DELTA

a. Evaluation de l'intégration de Calico dans son quartier

A travers l'ouverture du processus de montage à la communauté locale

Comme le projet a été acheté sur plan, aucun atelier n'a été organisé pour concevoir le projet. Il a été proposé par le promoteur et accepté tel quel. Les associations partenaires et les futurs habitants n'ont pas pu participer à sa conception ce qui est, selon Isabelle Verbist, l'une des faiblesses du projet. Cependant, cela a eu l'avantage d'être réalisé beaucoup plus rapidement, ils en ont eu pour seulement trois ans, ce qui limite forcément les abandons de ménages en cours de route.

Le comité stratégique de 2020 est le seul moment où la communauté locale a été invitée à participer au processus de montage de Calico. Il a rassemblé une trentaine de personnes autour de la notion du care. D'après Isabelle Verbist ce comité a été significatif et a d'emblée positionné le projet à l'intérieur d'un réseau du care.

L'absence d'ateliers signifie également que les futurs voisins du projet n'ont donc pas eu l'occasion de participer à l'élaboration d'un cahier de recommandations pour le marché public comme c'est le cas pour les autres projets du CLTB. Pourtant, d'après les témoignages recueillis auprès de certains habitants de Calico lors de la visite de celui-ci, toute une série de liens sont en train de se créer avec les habitants du quartier, au travers des deux autres dispositifs notamment. Il semblerait donc que le fait que le processus de montage n'ait pas pu être organisé par le CLTB selon sa méthodologie habituelle n'a pas impacté les relations entre les habitants de Calico et la communauté locale. Cela s'explique peut-être partiellement par le fait que, comme expliqué en début de chapitre, cet ensemble de logements fait partie d'un projet plus large de construction de logements dans ce quartier de Forest. Ce quartier étant en pleine construction, ses habitants ont certainement un regard différent sur l'implantation d'un nouvel ensemble de logements que dans le cas d'un quartier moins récent, tel que celui du Nid par exemple.

A travers l'organisation d'évènements et d'activités ouverts à la communauté locale

A notre connaissance, la majorité des événements et activités ouverts à la communauté locale organisés au sein de Calico sont de l'initiative de Rézone. D'après les différents témoignages recueillis en visitant le Delta, il semblerait qu'elles aient un certain succès dans le quartier car le nombre de participants augmente de plus en plus. Il génère même de l'intérêt au-delà du quartier puisqu'il a été mentionné durant la visite qu'une personne originaire de Jette se rend régulièrement au Delta. au travers du Delta, l'espace associatif de Calico.

A travers l'ouverture de certains espaces au quartier

Le Delta est une interface importante entre Calico et son quartier. Il est d'ailleurs souligné sur son site officiel à quel point le Delta a à cœur son ancrage dans celui-ci. Son activité dépasse même le quartier puisque n'importe qui peut y venir, même en dehors de Forest. Parallèlement à cela, ce lieu fait également le relai avec le tissu associatif local, en s'y associant pour l'organisation de certaines activités mais aussi tout ce qui concerne la santé mentale, notamment par le biais de la coordination Sociale de Forest.

Cet espace associatif semble générer une certaine interaction avec le quartier. D'après les personnes présentes lors de la visite, il génère de plus en plus d'intérêt dans le quartier et même au-delà. Pourtant, cet espace implanté dans ce qui devait initialement être un appartement ne bénéficie par forcément d'une grande vitrine sur le quartier. D'après les différents témoignages recueillis lors de la visite du Delta, il semblerait que le bouche à oreille contribue beaucoup au développement de cet espace.

Lors de la visite, le Delta semblait assez bien investi : il y avait un peu de désordre, des dessins et des bricolages d'enfants étaient exposés, une armoire débordait de jeux de société et un habitué du Delta s'activait dans la cuisine à préparer un Waterzoï pour tout le monde.

Selon Isabelle Verbist, les maisons de naissance et de mourance seront également des éléments forts en lien avec le quartier puisqu'elles ne sont pas seulement ouvertes au habitants de Calico mais bien à toute personne qui le souhaite.

Le jardin n'étant pas encore aménagé, il n'est pas possible d'évaluer sa capacité à favoriser la création de liens avec la communauté locale.

Conclusion

Comme Calico est un projet assez récent, tous les dispositifs favorisant l'intégration de cet ensemble de logements à son quartier ne sont pas encore en place. Actuellement c'est principalement à travers le Delta que se développe la relation entre Calico et la communauté locale. Comme nous l'avons vu, celui-ci semble générer un certain nombre d'interactions avec le quartier, ce qui s'explique certainement par le nombre d'activités qui y sont organisées. En effet, les membres de Rézone ainsi que les bénévoles semblent être assez dynamiques. Le fait que Calico loue son espace associatif à une association telle que Rézone, qui organise de nombreuses activités, semble assez bénéfique au développement d'une relation avec le quartier.

Il est intéressant de noter que la dimension du care propre à Calico fait de ce projet un cas à part en ce qui concerne son intégration au quartier. Isabelle Verbist expliquait durant notre échange qu'une relation au quartier et au territoire se joue également à ce niveau, avec cette volonté d'intégrer la dimension du care dans un réseau plus large, au sein d'un territoire, afin d'y créer un réseau de spécialistes des soins. L'objectif est de ne pas devoir passer par les professionnels du secteur médical classique mais lui donner une dimension d'entraide et de solidarité moins institutionnalisée. Cela a généré différentes démarches comme celle d'aller à

la rencontre d'acteurs locaux du care tels que des home, des maisons médicales, etc. qui d'une certaine façon, participent également à intégrer Calico dans son quartier.

VI. Analyse transversale

Sur base de l'étude de ces trois réalisations du CLTB, instruite à la lumière du volet théorique qui a précédé, nous allons à présent apporter des éléments de réponse à notre question de recherche à savoir : Quels dispositifs le CLTB mobilise-t-il pour favoriser les interactions entre un ensemble de logements et son quartier ?

En analysant en détail le fonctionnement du CLTB, nous avons constaté qu'il pousse assez loin la réflexion autour de l'intégration de ses différents projets à leur territoire. Pour rappel, il vise à la fois à une bonne intégration des habitants à leur territoire, en proposant un cadre favorable aux interactions avec la communauté locale et à la fois, par le développement d'infrastructures ouvertes au quartier et répondant aux besoins de celle-ci, à constituer un levier de développement du quartier. Pour ce faire, le CLTB mobilise trois types de dispositifs :

- Premièrement, le CLTB postule que l'intégration des différents ensembles de logements dans leur quartier repose en grande partie sur le développement d'un réflexe d'ouverture chez les habitants de cet ensemble qui leur insuffle l'envie de s'ouvrir à leur quartier. Le développement de ce réflexe prend racine dans l'émancipation individuelle de chaque habitant dans un premier temps qui favorise dans un second temps l'implication dans les dynamiques collectives. Souvent, cette implication commence à l'échelle de la copropriété et puis s'étend plus largement à l'organisation du CLTB et au quartier. Afin de soutenir tout ce processus, les employés du CLTB mènent tout un travail social que nous avons étudié dans le chapitre IV.2.a.
- Deuxièmement, le CLTB exploite les deux dispositifs propres au modèle original, à savoir l'ouverture de l'organisation des CLT et de leur gouvernance à la communauté locale. Cela permet à toute personne intéressée par l'activité du CLTB d'en devenir membre et de participer à sa gestion.
- Troisièmement, afin d'accentuer l'ancrage de chaque ensemble de logements à son quartier, il a développé toute une série de nouveaux dispositifs en lien avec la communauté locale. Le premier dispositif consiste à ouvrir le processus de montage de chaque projet à la communauté locale, ce qui permet aux personnes intéressées par le développement d'un projet dans leur quartier d'être impliquées dans celui-ci en amont, en participant à sa conception. Ensuite, il accompagne les habitants dans l'organisation d'activités et d'événements ouverts à la communauté locale et ce dès le lancement du processus de montage du projet. Enfin, à chaque fois que cela est possible, le CLTB inclut dans ses ensembles de logements des espaces non résidentiels destinés à être ouverts au quartier.

A présent, nous allons analyser l'impact, les succès et les obstacles relatifs à ces différents dispositifs de façon transversale et à la lumière des études de cas et des différents témoignages recueillis.

1. Les dispositifs relatifs au développement d'un réflexe d'ouverture

Les dispositifs relatifs au développement d'un réflexe d'ouverture chez les habitants des ensembles de logements du CLTB dont il est question dans le premier point sont relativement abstraits et dépassent le cadre de ce mémoire. Comme nous l'avons vu dans le chapitre IV.2.a., il se base sur toute une série d'initiatives développées par le CLTB dont nous ne sommes pas en mesure d'évaluer l'impact. Ainsi nous nous contenterons de relater certains faits évoqués par les personnes interviewées illustrant le développement de ce réflexe. Gardons cependant à l'esprit qu'ils ne sont certainement pas représentatifs de la façon dont ce réflexe d'ouverture se développe chez les différents habitants et favorise leur ouverture au quartier.

Durant notre entretien, Thomas Dawance a expliqué en détail toute la philosophie du CLTB relative au développement de ce réflexe d'ouverture exposé dans le chapitre IV.2. Il expliquait également que les dynamiques collectives propres au fonctionnement du CLTB permettent de développer un grand réseau autour de l'organisation. Ce réseau est générateur d'opportunités : il permet de développer un tissu de rencontres, d'événements et de petits échanges informels. Les personnes interviewées étaient assez unanimes à ce propos, l'intégration de l'ensemble de logements dans son quartier tient principalement de l'informel et de l'opportunité saisie.

C'est par exemple via ce réseau que Philippe Voglaire a intégré l'organisation du CLTB. Il a été contacté par une connaissance commune avec l'équipe du CLTB pour participer aux réunions de conception du Nid en tant que représentant de son comité de quartier. Il est aujourd'hui beaucoup plus largement investi dans l'organisation.

Une autre illustration est le fait que l'école des devoirs d'Arc-en-Ciel ait été initiée et soit encadrée en partie par des habitants et voisins du Nid, dont Philippe Voglaire. Ces derniers souhaitaient organiser une école des devoirs au Nid mais l'espace polyvalent d'Arc-en-Ciel s'y prêtant mieux, et les enfants étant aussi plus nombreux à Arc-en-Ciel, il a été décidé qu'elle s'organiserait plutôt là.

A travers ces quelques exemples, nous pouvons supposer que le travail social mené par le CLTB afin de développer des dynamiques collectives au sein de sa communauté de membres contribue à intégrer les habitants dans un tissu social au-delà de leur ensemble de logements.

2. Les dispositifs adaptés du modèle du CLT par le CLTB

a. La possibilité pour la communauté locale de devenir membre du CLTB

Les différentes rencontres et entretiens réalisés dans le cadre de ce mémoire ne permettent pas d'évaluer concrètement l'impact de ce dispositif permettant à toute personne intéressée par l'organisation du CLTB d'en devenir membre. Cependant, en comparant le nombre de familles logées par le CLTB, 104 familles soit environ 280 personnes d'après le site du CLTB (<https://www.cltb.be/>), au nombre total de membres du CLTB, qui dépasse le millier, il semble que le CLTB est largement soutenu au-delà des habitants des différents ensembles de logements. Cela s'explique certainement en partie par le fait que le CLTB est actif à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale et que ces projets s'implantent dans différentes communes.

b. Le mode de gouvernance tripartite

Comme Geert de Pauw, l'un des fondateurs du CLTB l'a expliqué durant notre entretien, le mode de gouvernance tripartite dans le cas du CLTB n'est pas LA solution qui permet à la communauté locale de s'impliquer dans un projet d'ensemble de logements implanté dans son quartier et de développer des interactions avec ses habitants. Différentes raisons l'expliquent.

L'échelle régionale

Pour commencer, cela s'explique par le fait que le CLTB est une organisation active à l'échelle régionale. Nous l'avons vu, il produit des ensembles de logements dans toute la Région de Bruxelles-Capitale. Il a été décidé, de manière pragmatique, que sa gouvernance serait donc à cette échelle et non à celle des quartiers dans lesquels s'implantent les différents projets. Ainsi, les deux organes composant le CLTB, la Fondation d'Utilité Publique et l'asbl disposent toute deux de leur conseil d'administration tripartite. Comme expliqué dans le chapitre III.5, les sujets qui sont traités par ces conseils sont assez généraux. Ils concernent le développement de l'organisation, les futurs projets, la gestion du budget, etc. Dès lors, cette gouvernance tripartite n'a pas grande incidence sur la façon dont ceux-ci vont s'ouvrir à leur quartier et interagir avec la communauté locale. Toutes les décisions à prendre concernant les ensembles de logements sont prises par les habitants eux-mêmes. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle ils sont formés en amont à la gestion de leur bien commun, à son entretien, à l'organisation d'activités, etc. et accompagnés pendant deux ans après leur emménagement par des chargés de projet du CLTB, selon le principe du Stewardship du modèle. L'objectif de cette intendance est de les aider à devenir autonomes dans la gestion de leur bien commun. Par conséquent, la manière dont leur ensemble de logements va s'intégrer dans son territoire, les espaces qu'il va partager avec le quartier et les liens que ses habitants vont tisser avec la communauté locale, reposent beaucoup sur les initiatives des habitants eux-mêmes.

Composition du tiers représentant la société civile

Comme l’a mis en évidence Patrick Bodard, le modèle original aux Etats-Unis prévoyait que le tiers représentant la société civile dans le conseil d’administration soit composé de personnes directement impactées par l’implantation d’un CLT dans leur territoire. Il s’agit donc de voisins ou d’acteurs locaux qui ont un intérêt dans ce CLT et ont envie de participer à son développement et de le soutenir. Nous l’avons vu à travers l’histoire du modèle, cette intégration de la société civile, la communauté locale, prend racine dans le mouvement pour les droits civiques des communautés afro-américaines qui a soutenu ces dernières dans leur émancipation alors qu’ils n’étaient pas directement concernés. Ce large soutien de la communauté locale consolide un CLT et joue donc un rôle dans la façon dont il s’intègre à son territoire (Davis, 2014).

Cependant, dans la version bruxelloise, ce tiers représentant la société civile dans les deux conseils d’administration est principalement représenté par des associations actives dans les domaines du développement territorial, de la finance solidaire ou encore du droit au logement. Notons tout de même que certaines des associations qui font partie de ce tiers sont des actives dans les quartiers dans lesquels le CLTB développe des projets. Par exemple, le CPAS de Forest, avec lequel le CLTB a collaboré dans le cadre de Calico, est représenté au conseil d’administration de l’asbl. On y retrouve également le CIRE, qui est l’une des associations avec laquelle le CLTB a collaboré pour le montage et l’accompagnement d’Arc-en-Ciel.

Ainsi, la transposition du modèle américain a perdu cette dimension de proximité puisqu’aujourd’hui, le tiers représentant la société civile est un tiers principalement associatif. A l’exception de Philippe Voglaire, le seul véritable « voisin » qui a représenté les intérêts de la société civile pendant six ans au conseil d’administration. Dès le départ, il s’est beaucoup impliqué dans l’ouverture du Nid à son quartier, mais aussi dans l’organisation du CLTB. Son profil est unanimement considéré comme atypique.

Conclusion sur le mode de gouvernance tripartite

Ainsi, même si les tiers représentant la société civile des deux conseils d’administration du CLTB n’impactent pas de façon directe la façon dont chaque ensemble de logements s’intègre à son quartier, Geert de Pauw souligne lors de notre entretien que ce mode de gouvernance tripartite constitue tout de même un moyen d’obliger le CLTB à tenir compte de la société civile. Il intègre le point de vue d’associations qui travaillent sur le terrain et apportent leur expertise à ce niveau-là, ainsi que leur réseau.

Un autre éclairage sur la question de l’échelle de la gouvernance du CLTB et de la composition du tiers représentant la société civile a été apporté par Patrick Bodard. D’après lui, si le modèle américain a quelque peu été adapté en Belgique en raison de l’échelle d’action régionale du CLTB, sa gouvernance n’en est pas moins riche. En effet, elle ne permet peut-être pas aux voisins de tous les ensembles de logements de participer aux prises de décisions, cependant, cette dimension régionale contribue à l’élaboration d’un grand réseau et plus encore, d’une grande communauté autour du CLTB. Par exemple, elle permet, à travers le tiers représentant les habitants, la rencontre de membres du CLTB vivant dans des communes différentes de se

rencontrer, d'échanger et de créer des liens. Nous l'avons vu précédemment, le CLTB a à cœur la création d'une grande communauté à travers tous ses membres. Ce conseil d'administration à l'échelle régionale permet de ne pas se focaliser sur une implantation et son quartier, mais de s'ouvrir beaucoup plus largement. D'après Patrick Bodard, d'une certaine façon, la création de ce réseau, de cette communauté, qui brave les limites communales pour se tisser à travers toute la région d'implantation du CLTB permet de « faire ville ».

Par ailleurs, Patrick Bodard, Isabelle Verbist et Philippe Voglaire sont tous les trois unanimes quant à la richesse de ce mode de gouvernance tripartite et des dynamiques qu'il génère, notamment au niveau de la confrontation qu'il occasionne entre les intérêts des habitants, des personnes à faibles revenus, et le monde politique. En effet, ce projet d'initiative citoyenne, approprié et soutenu par la Région qui l'a d'ailleurs englobé dans sa politique du logement, permet d'instaurer un réel dialogue entre ces deux parties dans un cadre constructif.

c. Conclusion

Au travers de cette analyse, nous constatons que les deux dispositifs destinés à favoriser l'intégration territoriale des ensembles de logements issus du modèle original sont inclus dans le fonctionnement du CLTB et génèrent toute une série de dynamiques intéressantes. Cependant, ils ne permettent pas à eux seuls d'assurer l'intégration de chaque ensemble de logements à son quartier. Cela s'explique notamment par le fait que le CLTB est actif à l'échelle régionale ce qui confère à ces deux dispositifs une dimensions plus large et globale et non ciblée par quartier. En réalité, Pour Geert de Pauw comme pour Patrick Bodard, ce qui fait que la société civile est réellement intégrée dans les différents projets, qu'elle est plus qu'un tiers associatif au conseil d'administration, ce sont tous les dispositifs supplémentaires que le CLTB met en place pour chaque ensemble de logements expliqués au point IV.2.b. Analysons à présent l'impact, les succès et les obstacles relatifs à ces différents dispositifs développés par le CLTB sur l'intégration des différents ensembles de logements à leur quartier.

3. Les dispositifs propres au CLTB

a. Ouverture du processus de montage du projet à la communauté locale

Cette démarche systématique de la part du CLTB est assez inédite par rapport à la façon de procéder habituelle dans le secteur de la production de logements abordables. Pour rappel, elle consiste à proposer aux acteurs locaux et aux personnes habitant le quartier d'un futur projet de participer aux ateliers et réunions destinés à l'élaboration du cahier de recommandations pour le marché public. Ainsi, la communauté locale est d'emblée intégrée au projet et a l'occasion de tisser des liens avec les futurs habitants bien avant qu'ils n'emménagent dans le quartier. Cela permet également au projet d'intégrer des besoins du quartier. Par exemple, dans le cas du Nid, le fait d'inviter la communauté locale à participer au processus de montage a permis au comité de quartier de formuler le besoin d'une salle polyvalente dans le quartier où organiser leurs activités. Cela a effectivement été réalisé.

Soulignons cependant que ce dispositif est mis en place dans la mesure du possible. Dans le cas de Calico par exemple, cela n'a pas été le cas. Néanmoins, d'après les témoignages recueillis auprès de certains habitants de Calico lors de la visite de celui-ci, cela n'entrave pas la création d'une relation entre les habitants de Calico et la communauté locale. En effet, il semblerait d'après les témoignages recueillis que toute une série de liens sont en train de se créer avec les habitants du quartier, notamment au travers du Delta, l'espace associatif de Calico. Ce dispositif ne constitue donc pas la condition sine qua none de l'intégration d'un ensemble de logements à son quartier.

A l'inverse, l'exploitation de ce dispositif n'assure pas forcément la création de liens entre les habitants d'un ensemble de logements et la communauté locale. Comme nous l'avons vu à travers l'étude du Nid, bien que les habitants du quartier aient été impliqués entre autres dans le processus de montage dès le lancement du projet ainsi que dans le processus participatif lié à l'aménagement du jardin semi-public, les relations avec la communauté locale peinent à se mettre en place. D'après Tsevi Adomayakpor, habitant du Nid, ce phénomène s'explique en partie par la fragilité de la communauté habitante du Nid.

De plus, l'analyse du Nid a également montré que la longueur du processus de montage peut constituer un frein à la participation de la communauté locale. Nous l'avons vu, le Nid est l'un des deux projets pilotes du CLTB, avec Arc-en-Ciel. A l'époque du lancement de ces projets, la méthodologie employée par le CLTB impliquait les futurs habitants, dès le lancement du projet. Cet effet de groupe a eu pour effet de ralentir ce processus et par conséquent d'essouffler ses participants. Ainsi, Philippe Voglaire explique que, même si certains voisins s'impliquaient au début du projet, leur motivation s'est essoufflée avec le temps. Comme expliqué dans le chapitre III.5.c, le canevas du processus de montage de projet a été revu suite à cela. Dès lors, la communauté locale est invitée à participer à des « archi-lab » auxquels prennent part des candidats-acquéreurs mais plus forcément ceux qui habiteront le projet dont il est question. Si ces réunions destinées à l'élaboration d'un cahier de recommandations pour le marché public permettent à la communauté locale de participer à la réflexion, elle ne sont cependant plus l'occasion de rencontrer les futurs habitants en amont de leur emménagement.

Par ailleurs, si l'ouverture du processus de montage à la communauté locale contribue à limiter sa méfiance quant à l'implantation d'un ensemble de logements abordables dans le quartier, cela n'est pas toujours suffisant. Par exemple, dans le cas du Nid, où la communauté locale a pourtant largement été invitée à participer au processus de montage, le réflexe NIMBY s'est fait ressentir de manière beaucoup plus forte que dans le cas de Calico. Pourtant, ce dernier ayant été acheté sur plan, la communauté locale n'a pas été invitée à participer au processus de montage du projet.

Notons également que ce dispositif a récemment été complété par un nouveau principe qui consiste à organiser des séances d'information dans les quartiers où s'implantent des projets du CLTB en attendant l'octroi du permis d'urbanisme. Cette nouvelle démarche n'existant pas encore au moment de l'élaboration des trois cas étudiés, il est difficile d'analyser son impact. Cependant, sur le site du CLTB, il est expliqué que cette rencontre a déjà permis d'initier l'intégration de certains projets dans leur quartier. Durant ces permanences, certains voisins ont manifesté de l'intérêt pour le projet en venant échanger avec le CLTB à propos de l'impact du projet dans le quartier et sur leur habitation au niveau ensoleillement, stabilité etc. tandis que d'autres ont émis l'idée de partager des équipements avec le projet.

b. Organisation d'évènements et d'activités ouverts à la communauté locale

Comme nous l'avons vu, ce dispositif est exploité dès le lancement du projet, bien avant que l'ensemble de logements ne soit habité. Ce sont les chargés de projets qui donnent l'impulsion pour organiser ces évènements. Dans le cas du Nid et d'Arc-en-Ciel par exemple, cela débute par une occupation temporaire du bâtiment ou du terrain où sera construit le projet. Dans les deux cas, les futurs habitants et les chargés de projet ont organisé toute une série d'évènements parallèlement au montage du projet. D'après Philippe Voglaire, Driss Soussi et Thomas Dawance, cela a permis d'activer les lieux bien avant l'emménagement des familles et d'initier la création d'une relation avec la communauté locale.

En ce qui concerne la réalisation d'évènements et d'activités dans l'ensemble de logements depuis que les familles y ont emménagé, il est plus difficile de tirer des conclusions. Nous le savons, les chargés de projets continuent d'accompagner les habitants encore deux ans après leur emménagement. Cette intendance comprend notamment le soutien dans la mise en place d'évènements et d'activités ouvertes au quartier. L'objectif est d'aider les habitants à développer une série d'activités mais surtout de leur en donner l'envie afin qu'au terme de ces deux ans, ils continuent à le faire de leur propre initiative. Comme cette intendance vient seulement d'arriver à son terme pour le Nid et Arc-en-Ciel, et que Calico en bénéficie toujours, il est difficile d'évaluer les effets de ce dispositif qui, jusqu'il y a peu, était soutenu par les chargés de projet de ces ensembles de logements. Chez Arc-en-Ciel par exemple, Driss Soussi évoque lors de notre entretien la volonté des habitants d'organiser à nouveau le Bazar Festival, qui a été suspendu à cause de la crise sanitaire, mais cette initiative est en attente de réponse de la commune. En réalité, nous manquons de recul sur ce dispositif. Il serait intéressant de réétudier la question dans quelques années afin de voir si les habitants de ces ensembles de

logements continuent d'organiser des événements et des activités ouverts à la communauté locale de leur propre initiative.

Une piste à étudier en ce qui concerne l'organisation d'événements et d'activités ouverts à la communauté locale à long terme, au-delà des deux ans d'accompagnement par les chargés de projet, est la collaboration avec une association. Si nous disposons de peu d'informations en ce qui concerne l'impact généré par les activités de Vie Féminine dans le quartier d'Arc-en-Ciel, il semblerait que la collaboration avec Rézone soit assez bénéfique dans le cas de Calico. Comme nous l'avons vu, les activités organisées par Rézone au Delta génèrent un certain intérêt chez les habitants du quartier. Bien sûr, les habitants de Calico organisent également leurs propres activités ouvertes au quartier, telles que les fêtes d'inauguration par exemple, mais l'ensemble de l'organisation d'activités et d'événements ouverts à la communauté locale ne repose pas uniquement sur eux.

c. Espaces ouverts au quartier

Comme nous l'avons vu, pour chaque projet, le CLTB essaie d'intégrer une fonction non résidentielle et ouverte au quartier. L'objectif est que les habitants disposent d'un espace où se réunir qu'ils peuvent également ouvrir à la communauté locale et qui constitue une interface entre l'ensemble de logements et le quartier.

Parmi les 3 cas étudiés, le Delta, l'espace associatif de Calico, semble générer une certaine interaction avec le quartier. D'après les différents témoignages recueillis lors de la visite du Delta, il est de plus en plus fréquenté. Il semblerait que ce succès soit plus lié à l'activation du lieu par Rézone qui y organise toute une série d'activités que par son architecture et son lien spatial avec l'espace public. En effet, cet espace implanté dans ce qui devait initialement être un appartement ne bénéficie pas d'une grande vitrine sur le quartier. Ses ouvertures étant les mêmes que celles des autres appartements, sa présence est uniquement signifiée par un drapeau placé devant sa fenêtre.

Au travers de l'étude du Nid et d'Arc-en-Ciel, nous constatons cependant que dans la pratique, ce dispositif rencontre un certain nombre d'obstacles. Cela peut s'expliquer par le fait que la réalisation d'espaces ouverts au quartier nécessite des moyens d'un tout autre ordre qu'inviter la communauté locale à participer au processus de montage du projet ou à des événements.

Le financement de ces espaces ouverts au quartier constitue l'un des obstacles majeurs. Rappelons que le CLTB fonctionne principalement grâce à des subsides octroyés par la Région de Bruxelles-Capitale. Ces subsides sont destinés principalement à la réalisation de logements abordables. Le financement d'espaces non résidentiels, à vocation communautaire notamment, est plutôt secondaire. Pour réaliser ces espaces, il faut donc trouver des fonds ailleurs. Dans le cas du jardin du Nid par exemple, il a fallu faire des demandes de subsides pour réaliser le jardin, ce qui a notamment imposé des délais assez stricts pour engager les dépenses et par conséquent restreint la durée du processus participatif de conception du jardin. Dans le cas d'Arc-en-Ciel, l'espace polyvalent avait été conçu dans un premier temps uniquement pour les habitants qui désiraient disposer d'un lieu où se réunir entre eux. Seulement, certaines familles ne pouvant se permettre de participer au financement de cet espace, il a été décidé

qu'il serait conçu mais loué à une association. Un accord est passé avec cette dernière pour qu'elle partage cet espace en dehors de ses heures d'activité avec les habitants selon certaines conditions. Le même accord a été passé avec les logopèdes qui occupent l'espace polyvalent du Nid, ainsi qu'avec Rézone à Calico.

Ainsi, le parti est souvent pris de louer les espaces collectifs à une association locale. Cela présente des avantages et des inconvénients. D'une part, la location de ces espaces a pour conséquence que les familles n'en disposent que ponctuellement. L'organisation d'activités, entre elles ou ouvertes au quartier, dans cet espace est donc contrainte. Par contre, cet accord permet aux habitants de disposer d'un espace communautaire à beaucoup plus faible coût que si elles avaient dû le financer elles-mêmes. Par ailleurs, Geert de Pauw expliquait que la mise à disposition de ces espaces à des associations locales constitue une forme de réponse à un besoin du quartier, c'est-à-dire proposer un espace associatif à faible coût à une association qui cherche à s'implanter dans le quartier. Et en contrepartie, la location de cet espace par une association permet à la fois de réduire son coût et de l'animer. Cela représente un compromis intéressant d'après Geert de Pauw qui rappelle lors de notre entretien que, si le CLTB souhaite « épouser les besoins des quartiers où il s'implante » (Dawance et Louey, 2014, p175) la relation qui se crée entre un ensemble de logements et son quartier n'est pas une relation à sens unique, où le CLTB tente de répondre à des besoins du quartier dans lequel va s'implanter un projet. Rappelons d'ailleurs que l'objectif premier du CLTB est de produire des logements abordables pour des personnes à faibles revenus et que celui de proposer des espaces non résidentiels est secondaire.

Un autre élément qui complique l'ouverture de certains espaces au quartier est la question de la gestion et de la responsabilité de ces espaces qui se pose sitôt qu'ils deviennent accessibles à tout le monde. Cette question est centrale dans le cas du jardin du Nid puisqu'il constitue le seul espace destiné à être ouvert au quartier qui ne soit pas géré par une ou plusieurs personnes extérieures parmi les différents cas d'études. Ce sont les habitants qui ont la responsabilité de sa gestion et de son entretien. Ouvrir cet espace au quartier nécessite la présence d'une personne responsable qui ouvre la porte aux voisins, surveille le jardin, etc. C'est la raison pour laquelle le Nid n'ouvre son jardin qu'une seule demi-journée par semaine pour commencer. Nous voyons donc que dans le cas du Nid, cet obstacle constitue un facteur limitant l'ouverture. Tandis que dans le cas de Calico, l'ouverture de l'espace associatif étant assuré par Rézone et des bénévoles sous forme de permanences quotidiennes, l'ouverture au quartier est bien plus large.

Pour finir, un autre élément qui est revenu lors de nombreux entretiens est la question de la sécurité de ces espaces ouverts au quartier. On constate en effet une certaine méfiance de la part des habitants vis-à-vis de la communauté locale, notamment dans les cas d'Arc-en-Ciel et du Nid. Par exemple, en analysant le processus de montage d'Arc-en-Ciel sur le site, nous avons constaté que c'est la question de la sécurité qui est à l'origine de l'implantation du jardin en cœur d'îlot, inaccessible depuis la rue. Cette même méfiance est manifestée chez les habitants du Nid quant à l'ouverture de leur jardin aux habitants du quartier pour lequel le choix a été fait l'ouvrir une fois par semaine et sur inscription. Chloé Mercenier l'a également souligné lors de notre entretien, la méfiance et la crainte vis-à-vis du voisinage peut constituer un frein à la création de liens avec le quartier.

d. Conclusion

Nous avons pu voir à travers cette analyse transversale de chaque dispositif que leur efficacité, les obstacles qu'ils rencontrent et leur succès dépendent d'une multitude de facteurs. Comme l'a souligné Chloé Mercenier lors de notre échange, ils sont d'ailleurs toujours en train de se développer. Nous avons vu dans le chapitre III.5.c que ces dispositifs se perfectionnent au fil des expériences, comme cela a été le cas pour le canevas du processus de montage des projets qui a été amélioré suite à l'expérience du Nid par exemple.

Par ailleurs, il semblerait qu'aucun des différents dispositifs ne soit indispensable à la création d'une relation entre les habitants et la communauté locale. Nous avons pu voir au travers de l'étude de Calico que, même si le processus de montage du projet a été restreint par l'achat du projet sur plans à un promoteur, il semble tout de même interagir avec son quartier, notamment à travers l'espace associatif.

A l'inverse, aucun des dispositifs n'assure le développement d'une relation au quartier. Le Nid par exemple, qui a pourtant mobilisé largement les trois dispositifs, peine à s'ouvrir à la communauté locale et à créer des liens avec elle.

La question de l'impact de la combinaison de tous ces dispositifs sur l'intégration de l'ensemble de logements à son territoire d'un point de vue global pourrait également être étudiée. Pour différentes raisons, cela s'avère toutefois complexe. Premièrement, et les personnes interviewées étaient assez unanimes à ce sujet, il est trop tôt pour tirer des conclusions. Certains des projets du CLTB ne sont même pas habités depuis un an, comme c'est le cas de Calico. Il faudrait beaucoup plus de recul pour pouvoir évaluer l'impact réel et sur le long terme de tout ce qui a été mis en place. Le jardin du Nid est-il toujours ponctuellement ouvert au quartier ? Génère-t-il plus d'intérêt dans le quartier après quelques années ? Le Bazar Festival d'Arc-en-Ciel est-il toujours organisé ? Il serait intéressant de se poser ces questions dans quelques années. En outre, l'accompagnement par les chargés de projet du CLTB d'Arc-en-Ciel et du Nid viennent à peine d'arriver à leur terme et celui de Calico est toujours en cours. Il se peut que cet accompagnement biaise un peu l'évaluation de l'impact des différents dispositifs, puisqu'il a, entre autres, pour but de soutenir les habitants dans le développement d'initiatives en lien avec leur quartier. Isabelle Verbist et Tsevi Adomayakpor soulignaient aussi que la pandémie de Covid-19, qui atteignait ses pics au moment de l'emménagement dans les deux projets-pilotes, limite également le recul dont nous disposons sur l'impact des dispositifs sur le développement d'une relation au quartier. Cela a d'une part suspendu l'organisation de nombreuses activités destinées à développer les liens entre les habitants du quartier et les habitants des ensembles de logements du CLTB et d'autre part compromis le développement du vivre ensemble au sein de la copropriété à ce moment crucial dans le développement d'une dynamique de groupe qui se met en place durant les premiers mois de cohabitation.

VII. Conclusion

Les CLT sont à la fois des organisations constituées de membres, et à la fois des infrastructures bâties composées principalement de logements abordables. Lorsque nous parlons d'intégration territoriale d'un CLT, nous parlons donc de l'intégration sociale des habitants du CLT au sein de la communauté locale et de l'intégration de ses infrastructures dans son territoire d'action.

Nous avons pu voir au travers de l'étude du modèle du CLT que l'intégration territoriale constitue l'un des enjeux de ce modèle. Cette considération pour le territoire prend racine dans la volonté d'impliquer la communauté locale du CLT à son activité et est à l'origine de la création de deux principes fondamentaux du modèle, à savoir l'ouverture de l'organisation des CLT et de leur gouvernance à la communauté locale. Cela permet à toute personne intéressée par l'activité d'un CLT de devenir membre de son organisation et de participer à sa gestion. Dans les faits, les principes du modèle relatifs à l'intégration des CLT à leur territoire sont principalement axés sur la création de liens avec la communauté locale. Cependant, en analysant l'activité du *Champlain Housing Trust* en lien avec son territoire, nous avons constaté que l'intégration territoriale des CLT dépasse l'exploitation de ces deux dispositifs et se déploie au cas par cas, en fonction dudit territoire.

Afin d'instruire plus précisément la question de l'intégration territoriale des CLT, nous nous sommes penchés sur un cas concret : le Community Land Trust Bruxelles. Cette organisation sans but lucratif basée sur le modèle du CLT produit des ensembles de logements abordables dans la Région de Bruxelles-Capitale. En analysant en détail son fonctionnement, nous avons constaté que le CLTB pousse assez loin la réflexion autour de l'intégration de ses différents ensembles de logements à leur territoire. En effet, le CLTB vise à la fois à une bonne intégration des habitants dans leur quartier, en proposant un cadre favorable aux interactions avec la communauté locale et à la fois, par le développement d'infrastructures ouvertes au quartier en réponse aux besoins de celle-ci, à constituer un levier de développement.

Pour ce faire, le CLTB mobilise trois types de dispositifs. Premièrement, il fournit tout un travail social et communautaire afin de favoriser le développement d'un réflexe d'ouverture chez les habitants d'un ensemble de logements pour leur donner l'envie de s'ouvrir à leur quartier. Deuxièmement, il s'approprie les dispositifs du modèle original du CLT mentionné ci-dessus. Troisièmement, il développe trois autres dispositifs afin d'intégrer de manière plus ciblée les différents ensembles de logements à leurs quartiers respectifs. Ceux-ci sont l'ouverture du processus de montage du projet à la communauté locale, l'organisation d'activités et d'événements ouverts à la communauté locale et l'ouverture de certains espaces au quartier. Ces trois dispositifs ont été développés par le CLTB et font partie de la démarche qu'il adopte pour chacun des projets qu'il réalise, dans la mesure du possible.

Sur base de l'étude de trois réalisations du CLTB à Bruxelles ; Arc-en-Ciel, le Nid et Calico ; nous avons pu nous faire une idée de la façon dont cette dernière catégorie de dispositifs se traduit sur le terrain. Cela nous a permis de dresser quelques constats dans un premier temps, en ce qui concerne leur impact sur les relations qui se tissent entre ces trois ensembles de logements et leurs quartiers respectif, et dans un second temps de façon transversale en étudiant les obstacles, succès et limites propres à chacun.

A travers cette analyse transversale, nous constatons que le fait d'ouvrir le processus de montage d'un projet à la communauté locale permet à celle-ci de formuler des besoins, auxquels le CLTB tente de répondre. En cela, il contribue au développement territorial. De plus, quand le processus de montage des projets intégrait encore leurs futurs habitants, comme c'est le cas pour le Nid et Arc-en-Ciel, le fait que la communauté locale y soit conviée permettait qu'elle rencontre les futurs habitants en amont. Si cela amorçait l'intégration des futurs habitants dans le tissu social du quartier, cela ne les protégeait cependant pas toujours de la stigmatisation.

En ce qui concerne le fait d'organiser des événements et des activités ouverts à la communauté locale, il semblerait que cela contribue également à la création de liens avec la communauté locale en amont de l'emménagement des familles. Cependant, l'organisation de ces événements et activités une fois les logements habités apparaît plus compliquée. Toutefois, il a été observé que l'occupation des espaces ouverts au quartier par des associations actives dans l'organisation d'événements soit bénéfique à ce niveau-là. A cet égard, la collaboration avec une association constitue une piste intéressante concernant l'exploitation de ce dispositif sur la durée, plus particulièrement pour les projets qui ne bénéficient plus de l'accompagnement des chargés de projets du CLTB pour les soutenir dans l'organisation d'événements et activités ouverts à la communauté locale.

Enfin, en ce qui concerne l'intégration d'espaces ouverts au quartier dans les ensembles de logements, il semble qu'ils constituent un levier de développement du quartier. Toutefois, nous avons pu observer ces espaces sont sujets à de nombreux obstacles. À nouveau, il semblerait que la collaboration avec une association constitue un compromis intéressant face à ces obstacles.

Finalement, cette recherche a démontré que, même si ces dispositifs sont employés pour chaque projet, les ensembles de logements du CLTB s'intègrent tous de façon singulière à leur territoire. Dans les faits, ces dispositifs permettent surtout la construction d'un cadre favorable au développement d'interactions entre les habitants et la communauté locale. Comme Geert de Pauw le soulignait lors de notre entretien, tous ces dispositifs constituent des tremplins, des portes ouvertes sur le quartier, dont le succès repose beaucoup sur la volonté des habitants et de la communauté locale de saisir ces opportunités.

Au-delà de tout cela, nous avons constaté à travers différents témoignages que prendre part à « l'aventure » du CLTB est véritablement vecteur d'émancipation individuelle, mais aussi collective. Si le CLTB a été créé à Bruxelles en réaction à la crise du logement, il est en réalité bien plus qu'un outil de production de logements abordables. Basé sur un modèle expérimental de l'habiter, il constitue un outil à la fois de développement territorial et d'émancipation sociale.

Bibliographie

Articles

Attard, J. (2013). Un logement foncièrement solidaire : le modèle des *community land trusts*. *Mouvements*, 2(2), 143-153. doi : 10.3917/mouv.074.0143

Bernard, N. (2018). Le *community land trust* comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou les communs appliqués à la propriété du logement). *Revue interdisciplinaire d'études juridiques* 2(2), 243-266. [doi : 10.3917/riej.081.0243](https://doi.org/10.3917/riej.081.0243)

Bernard, N., De Pauw, G., & Géronnez, L. (2010). Coopératives de logement et *Community Land Trusts*. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 28(28), 5-52. doi : 10.3917/cris.2073.0005

Beurthey, R., & Costes, L. (2019). Vers une ville plus « convivialiste » : la voie de l'habitat participatif ? *Revue du MAUSS*, n°54(2), 215. doi : 10.3917/rdm.054.0215

Dawance, T., & Louey, C. (2015). L'exemple du Community Land Trust – Bruxelles. *Les échos du Logement*, 1/2015, SPW éditions

Menu, F. (2020). Transformer la culture de l'habiter. *Tous urbains*, 2(2-3), 22-29. doi : 10.3917/tu.030.0022

Cardon, D. (1996). L'entretien compréhensif (Jean-Claude Kaufmann). *Réseaux*, 79(5), 177-179. Cairn.info.

Livre

Swann, R. (1972). *The Community Land Trust : A Guide to a New Model of Land Tenure in America*. Center For Community Economic Development.

Chapitres de livre

Davis, E. J. (2014). Les philosophes de terrain et les pionniers. Dans E. J. Davis (dir.), *MANUEL D'ANTISPECULATION IMMOBILIERE (GUIDES PRATIQUES) (French Edition)* (pp. 19-44). ECOSOCIETE.

Davis, E. J. (2014). L'essor d'un mouvement. Dans E. J. Davis (dir.), *MANUEL D'ANTISPECULATION IMMOBILIERE (GUIDES PRATIQUES) (French Edition)* (pp. 45-62). ECOSOCIETE.

Dawance, T., & Louey, C. (2014). Quand l'Europe s'inspire des États-Unis. L'expérience du Community Land Trust Bruxelles. Dans E. J. Davis (dir.), *MANUEL D'ANTISPECULATION IMMOBILIERE (GUIDES PRATIQUES) (French Edition)* (pp. 169-178). ECOSOCIETE.

Sites internet

<https://slrb-bghm.brussels/fr/societe-du-logement-de-la-region-de-bruxelles-capitale/nos-missions/construction> consulté le 02/04/2022

<https://www.newcommunitiesinc.com/> consulté le 04/04/2022

<https://www.cltb.be/> consulté le 04/04/2022

<https://www.cire.be/> consulté le 05/04/2022

<http://www.bonnevie40.be/bonnevie.php?IDhoofdstuk=13&IDproject=118> consulté le 05/04/2022

<https://fonds.brussels/fr/a-propos/notre-organisation> consulté le 05/04/2022

<https://www.citizendev.be/> consulté le 05/04/2022

<https://www.habitat-arcenciel.be/> consulté le 05/04/2022

<https://ibsa.brussels/themes/population/mouvement-de-la-population> consulté le 07/04/22

<http://www.molenbeek.irisnet.be/fr/je-vis/developpement-urbain/contrats-de-quartier-durable> consulté le 08/04/22

<https://www.viefeminine.be/> consulté le 10/04/2022

<https://www.convivence-samenleven.be/> consulté le 10/04/2022

<https://architecture.urban.brussels/fr/interviews/loic-geronnez> consulté le 12/04/2022

<https://www.low-a.be/lenid> consulté le 12/04/2022

<https://dev.cltb.be/fr/projets-de-logements/mariemont/> consulté le 12/04/2022

<https://balcaen.net/realisation/immeuble-le-nid/> consulté le 12/04/2022

<https://www.saamo.be/koepelsite/cltb-wint-prestigieuze-internationale-prijs-voor-huisvesting/> consulté le 12/04/2022

<https://www.archiurbain.be/?p=8406> consulté le 12/04/2022

<http://www.ipecollectif.be/projnid.htm> consulté le 12/04/2022

<https://calico.brussels/fr/> consulté le 17/04/2022

<https://collectiv-a.be/> consulté le 17/04/2022

<https://uia-initiative.eu/fr/news/calico-brussels-capital-region-journal-1> consulté le 20/04/2022

<https://www.belgianland.be/fr/> consulté le 20/04/2022

<https://www.pass-ages.be/2021/03/02/le-projet-calico-a-un-nouveau-site-web/>

consulté le 20/04/2022

<https://angela-d.be/> consulté le 20/04/2022

<https://quartiers.brussels/1/q/61> consulté le 21/04/2022

Vidéos

<https://www.youtube.com/watch?v=HVqunQamq3Y>

<https://www.youtube.com/watch?v=Qby7KNG8lXY&t=11s>

<https://www.youtube.com/watch?v=xkQXWqvXRzM&t=275s>

https://vimeo.com/95494996?embedded=true&source=vimeo_logo&owner=7842091#at=0

Rapports

Rapport du CLTB sur le projet Le Nid

Rapport du CLTB sur le projet Arc-en-Ciel

Rapport du CLTB sur le projet Calico

Table des figures

Figure 1 : Composition d'un CLT.

Source : schéma personnel.

Figure 2 : Mécanisme de revente et d'utilisation de la plus-value d'un logement du CLT

Source : Article de Bernard, N., De Pauw, G., & Géronnez, L. : Coopératives de logement et Community Land Trusts. Courrier hebdomadaire du CRISP (2010).

Figure 3 : Implantation des projets du CLTB à Bruxelles.

Source : Site du CLTB, <https://www.cltb.be/projets-realises/>.

Figure 4 : Mode de gouvernance tripartite du CLTB.

Source : Site du CLTB, <https://www.cltb.be/notre-gouvernance/>.

Figure 5 : Schéma récapitulatif du fonctionnement du CLTB.

Source : Schéma personnel.

Figure 6 : Localisation des 3 cas d'étude.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise, <https://geobru.irisnet.be/>.

Figure 7 : Situation d'Arc-en Ciel à Bruxelles.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise, <https://geobru.irisnet.be/>.

Figure 8 : Implantation d'Arc-en-Ciel à Molenbeek.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise, <https://geobru.irisnet.be/>.

Figures 9 & 10 : Typologie d'habitat dans le quartier.

Source : Photos personnelles.

Figure 11 : Fonctions représentées dans le quartier d'Arc-en -Ciel.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise, <https://geobru.irisnet.be/>.

Figures 12 & 13 : Terrain vague longeant la rue Alphonse Vandenpeereboom.

Source : Photos Personnelles.

Figure 14 : Commerces dans la rue Alphonse Vandenpeereboom.

Source : Photos Personnelles.

Figure 15 : Place l'Ouest.

Source : Photos Personnelles.

Figure 16 : Café sur la Place de l'Ouest.

Source : Photo partagée par Driss Soucci.

Figure 17 : Façade donnant en intérieur d'îlot.

Source : Site du Bureau Atelier 229 Architectes,
<https://a229.be/post/123975287371/clt-a229-stekke-fraas-creation-dun-ensemble-de>.

Figure 18 : Façade rue Alphonse Vandenpeereboom.

Source : Site du Bureau Atelier 229 Architectes,
<https://a229.be/post/123975287371/clt-a229-stekke-fraas-creation-dun-ensemble-de>.

Figure 19 : Plan du Rez-de- Chaussée.

Source : Site officiel d'Arc- en Ciel, <https://www.habitat-arcenciel.be/>.

Figure 20 : Panneau de chantier réalisé par les enfants d'Arc-en Ciel.

Source : <https://www.habitat-arcenciel.be/>

Figure 21 : Schéma de principe du projet.

Source : Site du Bureau Atelier 229 Architectes,
<https://a229.be/post/123975287371/clt-a229-stekke-fraas-creation-dun-ensemble-de>.

Figure 22 : Coupe de principe du projet.

Source : Site du Bureau Atelier 229 Architectes,
<https://a229.be/post/123975287371/clt-a229-stekke-fraas-creation-dun-ensemble-de>.

Figure 23 : Etapes Clés du processus de montage d'Arc-en Ciel.

Source : Ligne du temps personnelle.

Figure 24 : Accès public et collectif à l'espace associatif.

Source : Plan annoté issu du site d'Arc-en-Ciel, <https://www.habitat-arcenciel.be/>.

Figure 25 : Espace associatif vu depuis la rue Alphonse Vandenpeereboom.

Source : Photo personnelle.

Figure 26 : Salle commune de l'espace associatif vue depuis le jardin collectif.

Source : Photo personnelle.

Figure 27 : Schémas de principe des « Trottoirs suspendus ».

Source : Site du Bureau Atelier 229 Architectes,
<https://a229.be/post/123975287371/clt-a229-stekke-fraas-creation-dun-ensemble-de>.

Figure 28 : Croquis d'ambiance dans le jardin collectif.

Source : Site du Bureau Atelier 229 Architectes,
<https://a229.be/post/123975287371/clt-a229-stekke-fraas-creation-dun-ensemble-de>.

Figure 29 : Situation du Nid à Bruxelles.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise,
<https://geobru.irisnet.be/>.

Figure 29 : Implantation du Nid à Anderlecht.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise,
<https://geobru.irisnet.be/>.

Figure 30 : Fonctions représentées dans le quartier du Nid.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise,
<https://geobru.irisnet.be/>.

Figures 31 & 32 : La rue Verheyden.

Source : Photos issues de Google Maps.

Figure 33 : Ancien cercle paroissial

Source : Site du Bureau LOW-A Architecture, <https://www.low-a.be/lenid>.

Figure 34 : Façade côté jardin.

Source : Photo personnelle.

Figure 35 : Façade rue Verheyden.

Source : Site de CLTB, <https://www.cltb.be/verheyden-le-nid/>.

Figure 36 : Espace polyvalent.

Source : Photo personnelle.

Figure 37 : Jardin semi-public.

Source : Photo personnelle.

Figure 38 : Plan d'aménagement du jardin réalisé suite au processus de montage participatif du projet.

Source : site du Collectif Ipé, <http://www.ipecollectif.be/projnid.htm>.

Figure 39 : Etapes clés du processus de montage du Nid.

Source : Ligne du temps personnelle.

Figures 40 & 41 : Cuisine de l'espace polyvalent.

Source : Photos personnelles.

Figures 42 & 43 : Salle polyvalente investie par la psychomotrice

Source : Photos personnelles.

Figure 44 : Porte d'entrée du Nid et d'accès vers le jardin rue Verheyden.

Source : Photo personnelle.

Figure 45 : Porosité de la porte et perspective vers le jardin.

Source : Photo personnelle.

Figure 46 : Matérialité de la porte.

Source : Photo personnelle.

Figure 47 : Rampe d'accès vers le jardin.

Source : Photo personnelle.

Figure 48 : Situation de Calico à Bruxelles

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise, <https://geobru.irisnet.be/>.

Figure 49 : Implantation de Calico à Forest.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise, <https://geobru.irisnet.be/>.

Figure 50 : Rue du Delta.

Source : Photo personnelle.

Figure 51 : Fonctions représentées dans le quartier de Calico.

Source : Carte personnelle créée à partir du géoportail de la Région bruxelloise, <https://geobru.irisnet.be/>.

Figure 52 : Répartition des logements entre les partenaires et espaces partagés.

Source : site de Calico, <https://calico.brussels/fr/>.

Figure 53 : Plan du rez- de-chaussée.

Source : premier rapport de la VUB sur Calico téléchargé à partir du site de Calico, <https://calico.brussels/fr/>.

Figure 54 : Façade rue du Delta.

Source : site du CLTB, <https://www.cltb.be/calico/?lang=nl>.

Figure 55 : Etapes clés du processus de montage de Calico.

Source : Ligne du temps personnelle.

Figures 56, 57 & 58 : Appartement partagé.

Source : Photos personnelles.

Figures 59, 60 & 61 : Salle d'attente de l'espace de consultations de l'habitat groupé intergénérationnel.

Source : Photos personnelles.

Figures 62,63 & 64 : Accès vers le jardin depuis la rue Delta.

Sources : Photos personnelles.

Figures 65 & 66 : Vues du jardin depuis le préau.

Sources : photos personnelles.

Figures 67,68 & 69 : Accès à l'espace associatif.

Source : Photos personnelles.

Figure 70 : L'espace associatif du Delta.

Source : Photo personnelle.