
Common Ground Brussels

Securing land for the future we want



© Catherine Antoine



.....

Etat d'avancement - novembre 2020

L'initiative pour Common Ground a été prise par le CLTB. Alors que jusque-là il était principalement actif dans le domaine du logement acquisitif social, en 2019 il a commencé à réfléchir à l'élargissement de ses activités vers d'autres types de logement et vers d'autres fonctions que le logement. Pour ce faire, il voulait diversifier ses moyens et faire aussi appel aux investissements privés. Pour permettre l'accès à ces capitaux, il a été décidé de créer une coopérative, qui suivrait les mêmes principes fondamentaux qu'un community land trust.

Petit à petit, après des échanges avec d'autres acteurs, l'initiative du CLTB s'est élargie. D'autres organismes qui sentaient les mêmes besoins et partageaient les mêmes valeurs ont rejoint l'initiative. Plusieurs échanges avec des partenaires potentiels ont été organisés.

Suite à ces échanges, un Comité de pilotage, composé

du CLTB, l'Illot, Home Sweet Coop, Les Petits Riens, Logement pour Tous, Communa, Renovassistance et Credal a été créé.

Ce comité prépare la création de la coopérative.

Un groupe d'une quinzaine de fondateurs potentiels est identifié. Au-delà des associations représentées dans le comité de pilotage, il s'agit notamment de Solidarité Logement, Angela D, Samenlevingsopbouw, Convivence, le RBDH, Une Maison en plus, EVA, Hefboom et bien d'autres.

Le 22 octobre 2020, le comité de pilotage a présenté une proposition de charte, de statuts et de plan financier au fondateurs potentiels.

Le but est de créer la coopérative avant la fin de l'année 2020.

3 opérations concrètes attendent déjà le financement de la coopérative :

les 10 logements qui seront gérés par Angela D dans le cadre de CALICO à Forest, un

.....

espace associatif au rez-de-chaussée du projet CLTB « Arc-en-Ciel » à Molenbeek, et l'achat d'une parcelle rue Raphaël à Anderlecht, pour y développer un espace de quartier au rez et des logements aux étages (collaboration avec Solidarité Logement).
Le CLTB a reçu un subside de Bruxelles Economie Emploi

pour un an, qui permettra d'accompagner la création de la coopérative et le développement de projets socio-économiques.



© CLTB

Constat - La problématique de la ville abordable

Les grandes villes européennes souffrent toutes d'une problématique commune: l'augmentation des prix de l'habitat et des terrains et un décrochage de plus en plus important entre le revenu des ménages et le budget à allouer au logement, ainsi que des prix des espaces commerciaux et les moyens des acteurs associatifs et de l'économie sociale.

La crise de 2008, la récession économique qui lui a fait suite et l'abondance de capitaux ont renforcé la brique et la terre comme valeurs refuges. Elles sont de plus en plus considérées comme des solutions d'investissement et de spéculation.

Cette dynamique est en contradiction avec le principe du droit au logement et à l'habitat.

Elle a aggravé la précarisation et l'exclusion d'une partie de plus en plus importante de la société, surtout des plus vulnérables (familles monoparentales,

personnes racisées, femmes,...). Elle a également conduit à l'émergence d'un nouveau phénomène: les travailleurs pauvres.

Cette situation est particulièrement exacerbée à Bruxelles, où seulement 40% des habitants sont propriétaires de leur logement, et 50% des locataires vivent sous le seuil de pauvreté.

50% de la population bruxelloises est dans les conditions d'accès au logement social.

Les listes d'attente reprennent 48 000 ménages et s'étendent sur 20 années, alors qu'il n'y a que 36 000 logements occupés. A cela il faut ajouter le sans-abrisme qui touche plus de 4 000 personnes et le problème du sans-abrisme caché, qui touche de plus en plus les femmes.

Afin de garantir que les villes restent accessibles à tous, il faut inverser la logique et transformer le sol en un bien commun. Le Community Land

Trust est un modèle qui permet de garantir l'accessibilité des

logements et des locaux pour différents usages à long terme.



© Ines Vansteenkiste Muylle

Common Ground - Une vision de la Ville

La vision de la ville de Common Ground est une ville où tout le monde a droit de cité.

Une ville où le droit au logement est garanti pour toutes et tous et où tout le monde a accès à un environnement sain et a la possibilité de développer des projets humains, qu'ils soient sociaux, associatifs ou culturels.

Une ville dont les habitants sont les décideurs, parties

prenantes respectées et écoutées, quel que soit leur catégorie sociale et économique, leur genre ou leurs origines.

Une ville mixte, où les différentes catégories sociales coexistent au sein des différents quartiers et des immeubles. Des quartiers et immeubles qui intègrent enjeux écologiques, cohésion territoriale et inclusion sociale,



© Sophie Nuytten – VGC

afin d'éliminer les inégalités de classes sociales, de genre et des personnes racisées.

Une ville où l'accès et l'abordabilité des logements et des locaux pour projets économiques, sociaux et culturels sont garantis sur le long terme.



© Jochen Kloeck

Ambitions du projet Common Ground

Extraire le foncier du marché et le sécuriser comme bien commun.

Augmenter la capacité d'action du secteur de l'immobilier social, sur base du modèle des Community Land Trust, par-delà le financement public, et cultiver son autonomie au travers de l'épargne citoyenne et de l'emprunt.

Produire des logements acquisitifs et locatifs abordables sur le long terme et garantir que ces logements restent abordables à perpétuité. Par la mise en oeuvre de ces ambitions, la création d'une ville où l'accès à un logement décent et abordable permet l'émancipation de tous, y compris des ménages les moins fortunés.

Soutenir le développement de projets socio-culturels ou socioprofessionnels, et notamment de l'économie sociale, par la mise à disposition de terrains ou d'espaces.

Permettre aux citoyens de jouer un rôle actif dans la construction et l'accessibilité à tous de Bruxelles. Le projet permettra aux Bruxellois de construire la ville ensemble, de développer des morceaux de ville où ce ne sont pas les règles du marché qui s'appliquent, mais celle du bien commun.



© Ines Vansteenkiste Muylle

Le modèle de Community Land trust

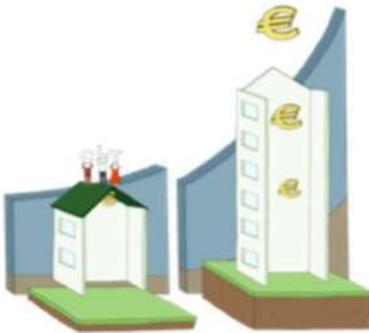
Common Ground se base sur le modèle des Community Land Trust. Les bases de ce modèle sont les suivants :

MODÈLE DE PROPRIÉTÉ HYBRIDE



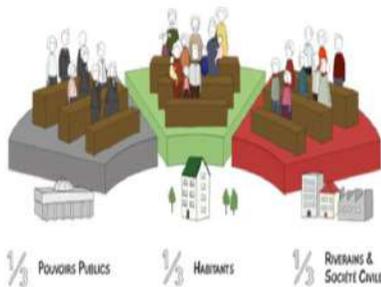
Un CLT acquiert des terrains pour les gérer dans l'intérêt de la communauté. Il s'engage à ne jamais se dessaisir de ces terrains. Les bâtiments sur ces terrains sont eux la propriété individuelle des résidents, ou dans certains cas d'une organisation, comme une association ou une coopérative.

PRIX PERPÉTUELLEMENT ABORDABLE



Les propriétaires de logements CLT peuvent vendre leur maison, mais à un prix plafonné: le vendeur pourra récupérer ce qu'il a investi, et un petit montant complémentaire. Cette limitation du prix de vente garantit que l'accès à la propriété reste abordable pour les acheteurs successifs, revente après revente.

GÉRÉ PAR LA COMMUNAUTÉ



Les occupants de logements CLT et toute personne du quartier, peuvent devenir membre, participer au développement du CLT, et élire leurs représentants au CA. En général, un tiers des administrateurs représente les résidents, un autre tiers les voisins et la société civile, et le dernier tiers l'intérêt public ou le gouvernement.

Un nouvel outil citoyen – principes coopératifs

Cet outil fonctionnera sur le principe de la mutualisation des moyens, propre aux coopératives. Au-delà des principes de fonctionnement du CLT, Common Ground suivra les principes et objectifs suivants:

Créer des synergies de compétences et mutualisation des moyens, qu'ils soient humains, techniques ou financiers, entre les différents acteurs

Si possible et pertinent, développer des projets mixtes, où différentes organisations membres partagent des bâtiments et mutualisent des espaces.

Une gestion commune et raisonnée du parc immobilier de la coopérative, de manière à satisfaire les besoins en logements et espaces professionnels des associations membre et des habitants. La coopérative favorisera la satisfaction des besoins de ses membres, associations comme habitants, et la mobilité au sein du parc immobilier, notamment de manière à répondre aux besoins du parcours de vie des habitants (par exemple vers un logement de taille adapté, ou du locatif vers l'acquisitif).

Activation des liens entre les coopérateurs, notamment entre investisseurs, acteurs de l'immobilier social et habitants et autres utilisateurs des terrains et immeubles.



© Ines Vansteenkiste Muylle

Missions de la coopérative

Pour atteindre ces objectifs, la coopérative pourra jouer plusieurs rôles, effectuer plusieurs missions.

Alliance foncière: Acquisition et gestion de terrains en vue de créer sur ces terrains des habitations accessibles et des équipements tels que des espaces économiques, des lieux socio-culturels, etc.

Patrimoniaire immobilière : Acquisition, pérennisation et mise en location de logements abordables et de locaux pour des associations, commerces, projets culturels, services de quartier...

Développement immobilier : création, développement et vente de logements acquisitifs et locatifs accessibles financièrement et de locaux pour associations et activités économiques, sur des terrains qui restent propriété de l'organisation.

Montage de projet :

Identification des besoins, demandes et attentes des futur.es habitant.es et associations partenaires, identification et sécurisation du foncier, étude de projet, sécurisation des moyens financiers (épargne privée, fondations, dons, legs,...) et mise en oeuvre de projet.

Suivi, entretien et rénovation du parc existant : Constitution d'un fonds de réserve destiné au financement des travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments du parc immobilier locatif; suivi de l'état du parc immobilier (acquisitif et locatif), planification des besoins en entretien et rénovation et planification et supervision des travaux d'entretien et de rénovation.

Développement de nouveaux modèles économiques et sociaux : la coopérative devra être à même de développer de nouveaux modèles, notamment en intégrant la société civile, le secteur

.....

associatif et des activités économiques, en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, et en mélangeant logements acquisitifs et locatifs et projets sociaux, économiques et professionnels au sein d'un même immeuble.

Sensibilisation et mobilisation du grand public : faire

connaître au grand public les spécificités du marché immobilier bruxellois, le fait que le logement a été détourné de son objet de base pour être devenu une solution d'investissement, les difficultés pour les ménages les plus précaires à se loger. Créer un mouvement citoyen autour de ces enjeux.



© CLTB

.....

Principes de base de fonctionnement de Common Ground

Principe 1 - De l'implication des habitants dans la gouvernance de la coopérative

Les habitants et les autres utilisateurs auront une place importante dans la gouvernance de la coopérative, aux différents niveaux, où cela sera possible, notamment dans

le conseil d'administration et dans la gestion des différents projets développés sur des terrains de la coopérative.

Principe 2 - Approche transversale

La coopérative s'attachera à développer des projets de qualité, qui répondent aux enjeux urbains actuels que sont:

La qualité architecturale des projets:

Leur intégration dans une vision de quartier ;

Les normes en vigueur concernant la qualité de l'habitat et de performance énergétique ;

Lorsque des immeubles seraient amenés à être vacants pour une certaine durée, la mise en place d'occupations temporaires;

Les principes d'économie circulaire ; et

Les clauses sociales dans les marchés, en favorisant les entreprises d'intégration et en contribuant à la lutte contre le travail en noir et le dumping social.

La coopérative veillera également à fournir des espaces professionnels et associatifs, notamment au sein de ses immeubles de logements lorsque cela s'avère opportun.

Principe 3 – De l'intendance

En tant que propriétaire des terrains, responsable de la pérennité des projets qui y sont développés, la coopérative met tout en oeuvre pour que les projets soient durables. Elle assurera que les bâtiments

produits ou acquis répondent aux standards de salubrité et environnementaux. Elle veillera également à l'entretien des bâtiments en bon père de famille, qu'elle soit propriétaire ou non de la brique.

Principe 4 – Egalité entre les hommes et les femmes

La coopérative prendra les actions nécessaires pour assurer et favoriser la participation égalitaire des femmes et des hommes dans tous les organes de gestion

et de gouvernance de la coopérative (ex : recherche active de candidat.e.s, adaptation des horaires de réunions, etc) et emploiera une communication inclusive.



© CLTB

.....

Un projet de logement mixte, développé par le CLTB



Je quitte une maison d'accueil. Je peux louer un appartement à un prix social.



Notre société a investi dans l'achat de cinq logements, qui sont donnés en gestion d'une AIS.



La ville doit être accessible pour tous. J'ai acheté quelques parts de Common Ground. Je suis donc propriétaire d'une petite partie de terre, qui me sera accessible pour toujours.



Nous avons acheté un logement CLT. Nos voisins pensionnés gardent les enfants de temps en temps.



Nous sommes trop âgés pour un crédit hypothécaire, mais nous sommes contents de pouvoir louer un logement dans ce projet intergénérationnel.

.....

Le CLTB construit des logements acquisitifs pour des familles à faibles revenus. Des subsides régionaux lui permettent d'acheter le terrain et d'en déduire le coût du prix d'achat des logements. Pour avoir des projets plus mixtes, le CLTB voudrait permettre à des personnes âgées ou à des personnes en situation précaire d'habiter dans ces projets. Des logements locatifs seraient la solution, mais le CLTB ne reçoit pas de subsides pour ceux-là. Common Ground achètera le

sol correspondant aux logements locatifs, grâce aux investissements citoyens. Des investisseurs privés achèteront des appartements. Ces logements seront gérés socialement par une AIS. Puisque Common Ground est propriétaire du sol, et que les investisseurs renoncent à une partie importante de la plus-value au moment de la revente, les logements vont pouvoir être loués à des prix accessibles, et ce, définitivement.

Une maison pour le Housing first



Je veux aider ceux qui ont eu moins de chance que moi. En offrant ma maison à une Maison d'accueil, et le terrain à Common Ground, j'ai la garantie qu'il sera toujours utilisé dans l'intérêt de ceux qui en ont besoin.



Notre Maison d'accueil est toujours à la recherche de solutions pour mettre fin au sans abris. Mais rénover des maisons, ce n'est pas notre métier. La collaboration avec Common Ground est la meilleure solution.



Après deux ans dans la rue, j'aurais enfin mon chez moi.

.....

Un mécène offre sa maison à une maison d'accueil pour y développer des logements pour sans-abris. La maison d'accueil n'a pas les moyens financiers pour faire les travaux de rénovation nécessaires, et n'a pas l'expertise pour gérer la rénovation.

Common Ground rénove la maison, grâce à un prêt de ses coopérateurs. Après les travaux, la propriété du sol revient à Common Ground, et la Maison d'accueil reste propriétaire de la maison. Pour le donateur, c'est une garantie

supplémentaire que la maison sera toujours utilisée dans l'esprit qu'il souhaitait. Pour la Maison d'accueil, c'est une solution parfaite: elle peut faire ce qu'elle sait bien faire, c'est-à-dire gérer des logements "housing first" pour des personnes qui sont à la rue.

Pour les sans-abris, c'est la possibilité d'avoir accès à un logement décent.

Pour Bruxelles, c'est un terrain qui est définitivement sortit du marché spéculatif.

Un projet d'habitat groupé solidaire



Nous voulons investir notre argent de façon éthique. Nous avons acheté un appartement dans le projet, que nous donnons en gestion d'une AIS.



Mes parts de coopérateur contribuent à ce que les logements AIS puissent être loués à un prix social.



Notre AIS a su prendre en gestion des appartements neufs, qui ne seront jamais mis sur le marché.



Nous voulons vivre dans un environnement chaleureux et solidaire. Nous avons initié ce projet, nous avons acheté un appartement et nous avons pris des parts dans la coopérative, pour la valeur foncière de notre appartement.



Avec mon petit salaire, je ne sais pas me permettre un appartement sur le marché privé. Je loue un des appartements gérés par l'AIS.

.....

Un groupe de famille veut développer un habitat groupé à Bruxelles. Ils ne veulent pas que ce projet soit réservé aux gens qui peuvent se le permettre.

Le projet sera développé sur un terrain de Common Ground. Cela garantira la pérenité du projet comme voulu par les initiateurs, et permettra de rendre quelques logements accessibles pour des personnes à faibles revenus. Le terrain est financé par Common Ground.

- Les habitants aux revenus moyens achèteront des parts pour un montant qui correspondra à la valeur foncière de leur appartement. Ils seront propriétaires de leur appartement, et, en tant que coopérants de Common Ground, ils seront "copropriétaires" du sol.

- Quelques logements seront achetés par des investisseurs privés. La condition reste que les logements soient, et ce pour toujours, donnés en gestion à une AIS. Si les

investisseurs veulent vendre, ils le feront aux conditions anti-spéculatives propres à tous les projets Common Ground.

- Une partie du terrain sera financé par d'autres coopérants de Common Ground, permettant ainsi qu'une partie des logements soit pour toujours accessible pour des personnes à bas revenus.

Dans ce projet, Common Ground

- Sera le propriétaire du terrain et en garantira l'accessibilité permanente.

- Développera, avec le groupe porteur, le projet de logement et vendra ensuite les logements aux familles, aux habitants et aux investisseurs.

Des logements au-dessus d'un local associatif



Les locaux de mon association étaient en mauvais état et nous n'avions pas les moyens de nous occuper de la rénovation. Grâce à Common Ground, nos locaux seront rénovés. En échange, nous avons cédé la propriété de notre terrain.



Ca fait 10 ans que nous attendons un logement social. Maintenant, nous allons pouvoir acheter un nouveau logement, construit au-dessus d'un local associatif dans notre quartier. Le jour où l'on souhaite revendre notre logement, il sera toujours accessible financièrement.

Nos parts de coopérateurs permettront à Common Ground de financer la construction du logement au-dessus de la maison de quartier, et d'en diminuer le prix d'achat.

.....

Une maison de quartier est propriétaire d'un local qu'elle utilise depuis vingt ans. Le local compte un seul étage et a besoin d'une rénovation lourde. Common Ground s'engage à prendre en charge la rénovation lourde de ce local. En échange, la maison de jeunes cède la propriété du terrain et

permet à Common Ground de construire un logement au-dessus de son local. Une famille qui est candidate-acheteur du CLTB peut acheter le logement, dont elle sera propriétaire, sans être propriétaire du sol. Elle ne payera qu'une partie du prix de la construction.



© Ines Vansteenkiste Muylle

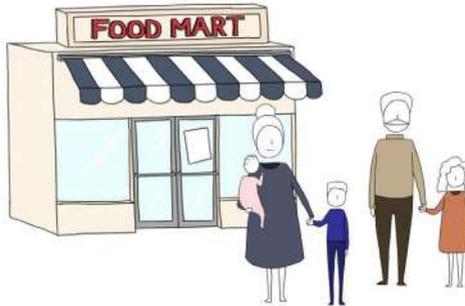
Financer le sol pour l'économie sociale



Je fais un stage d'insertion chez eux. Pour moi, c'est très important de pouvoir travailler dans mon quartier.



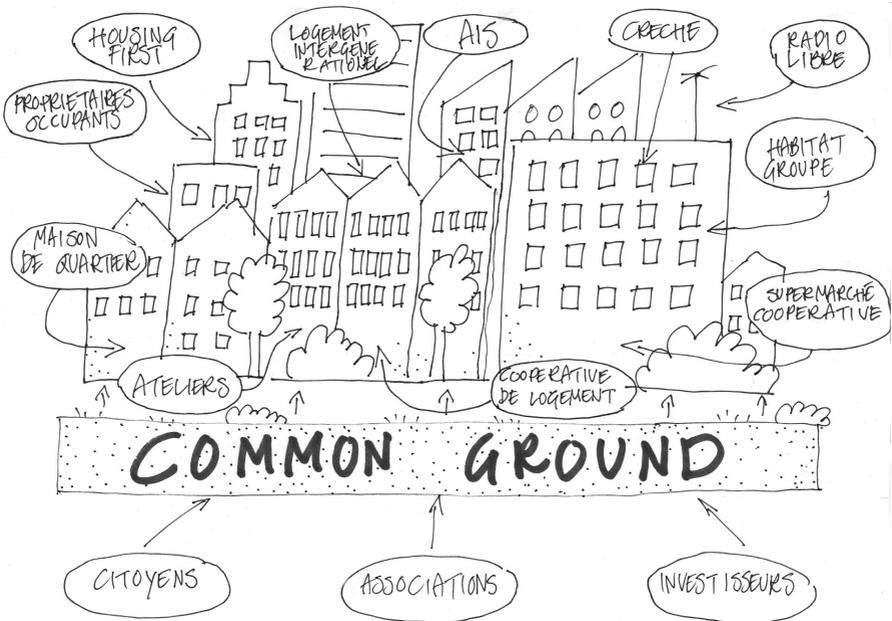
Nos locaux vont être vendus. Nous cherchons un endroit stable, en ville. Nous avons un peu d'économies, et nous pouvons faire un crédit, mais qui n'est pas suffisant pour acheter un local. Common Ground nous offre la possibilité d'acheter un local, sans devoir payer le sol.



Nous avons l'habitude de faire nos courses chez eux, et nous voulons les aider à rester à Bruxelles. Nous avons acheté des parts chez Common Ground pour acheter le sol.

Une entreprise d'économie sociale doit déménager. Les locaux qu'ils utilisent depuis des siècles vont être démolis pour y construire des logements de luxe. Ils ont un peu d'économies, et beaucoup de clients ont envie de les aider. Ils contactent Common Ground, qui leur propose des

locaux dans un ancien atelier qu'ils ont rénovés. Parce qu'ils ne doivent pas payer le terrain, et puisqu'ils peuvent partager certains espaces et équipements, ils sont en mesure d'acheter. Ils motivent leurs clients à acheter des parts de Common Ground, permettant ainsi de faciliter l'opération.



.....

Common Ground est une initiative de :

