



Des logements abordables pour tous·tes

Le projet CALICO, CAre and Lliving in COmmunity

Sophie GHYSELEN

Community Land Trust Bruxelles (CLTB)



PRÉSENTATION DE L'ORATRICE

Sophie Ghyselen est chargée de projet au sein de l'équipe du Community Land Trust Bruxelles (CLTB) depuis 2014. Son parcours professionnel et militant lui ont permis d'explorer diverses facettes des processus de production de l'urbain. En tant qu'architecte, elle a travaillé dans deux bureaux d'architecture bruxellois, dans un centre de recherche axé sur les quartiers durables et en tant qu'associée dans un collectif d'urbanistes spécialisé en rénovation urbaine. En tant que militante elle s'est investie dans la création du CLT à Bruxelles et dans diverses initiatives liées aux biens communs.

Les CLT (Community Land Trust) sont des organisations qui acquièrent des terrains pour les gérer comme un bien commun, ensemble et dans l'intérêt de la communauté. **Community Land Trust Bruxelles** (CLTB) existe depuis 2012 et est le premier CLT d'Europe continentale.

CALICO, 'CAre and Lliving in COmmunity', est un projet de 34 appartements en cohabitation offrant une mixité générationnelle et sociale en interaction avec le quartier. Ses priorités sont le genre, l'accueil de la naissance et de la moutance 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.



OBJECTIFS DE LA PRÉSENTATION

- Community Land Trust, un modèle inclusif d'accès à la propriété
- Les rouages du projet CALICO



PLAN DE L'EXPOSÉ

I. Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

II. CALICO : le cadre

III. CALICO : le “making off”

IV. CALICO : le vécu



I. Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

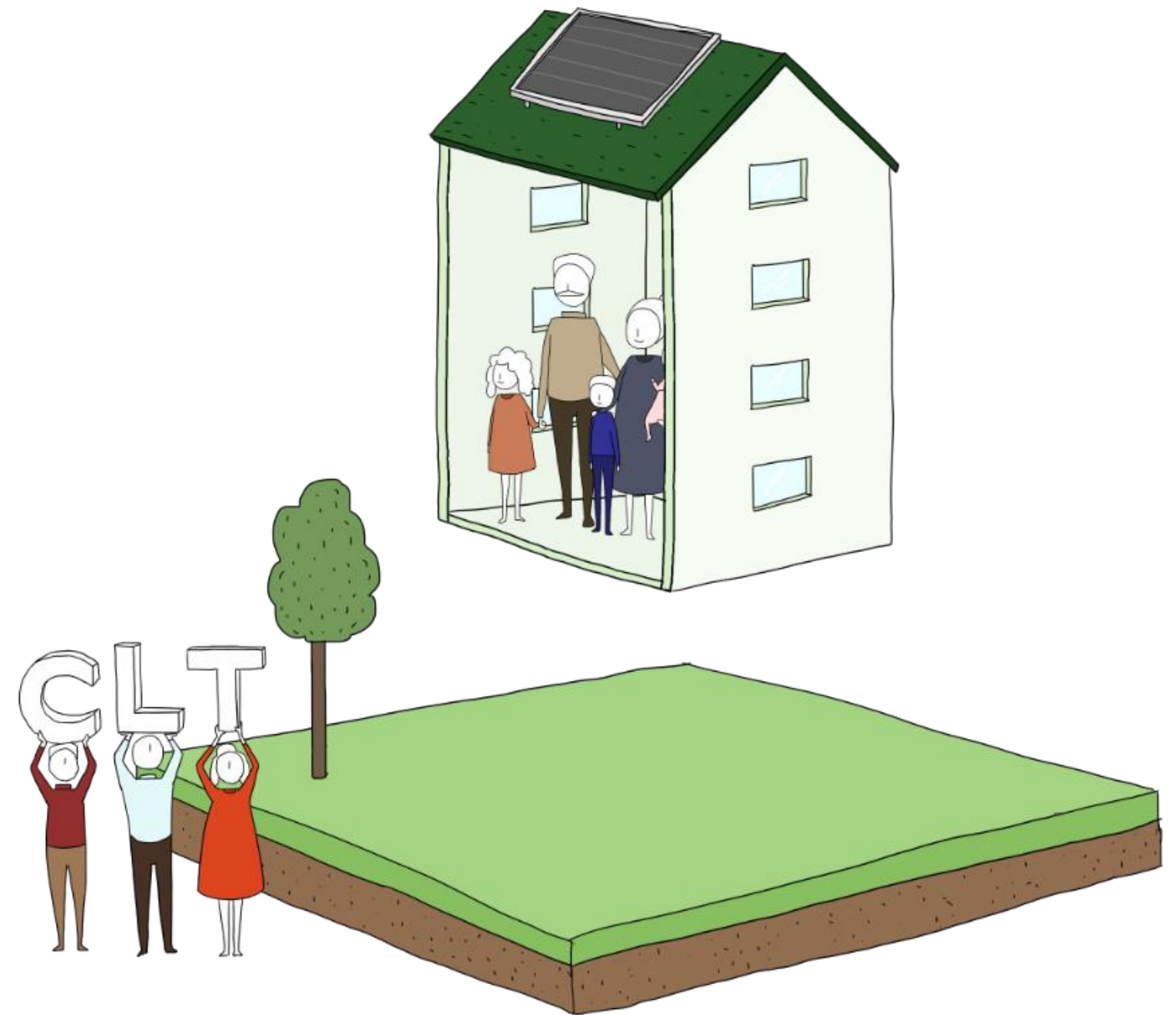
Que fait le CLTB?



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Séparation de la propriété sol / bâti

- Les habitant·es : propriétaires de la brique, de leurs logements
- Le Community Land Trust Bruxelles et ses membres : propriétaire du terrain



© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Gestion de la terre dans le bien de la communauté

La propriété foncière est collective,
l'accession à la propriété est individuelle (ou
coopératives, organisations à but non
lucratif...)



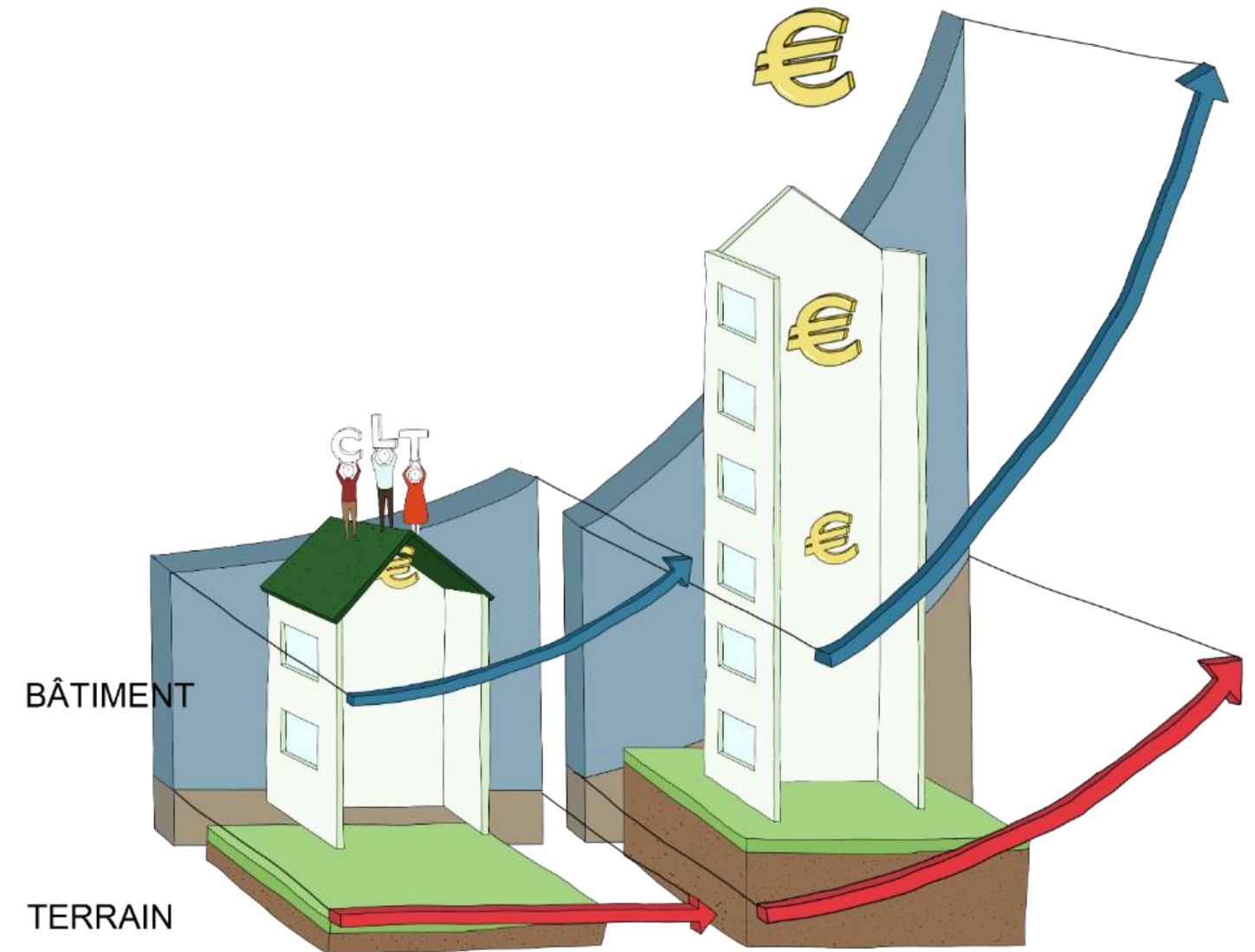
© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Pour toujours abordable

- Logements rendus abordables par des subventions ou des dons
- Limitation de la plus-value
- Le Community Land Trust contrôle les reventes
- Lutte contre la spéculation foncière et immobilière



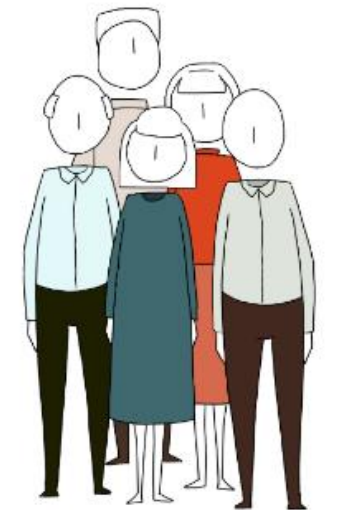
© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Un Community Land Trust est dirigé par sa communauté

- Toutes les parties prenantes (candidat·es-propriétaires, habitant·es...) sont membres de l'Assemblée Générale
- 1/3 de l'Organe d'Administration est composé d'habitant·es, 1/3 par la société civile, 1/3 par des représentant·es du gouvernement bruxellois



© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Les actions du CLTB



**Création de logements
abordables**



Travail communautaire



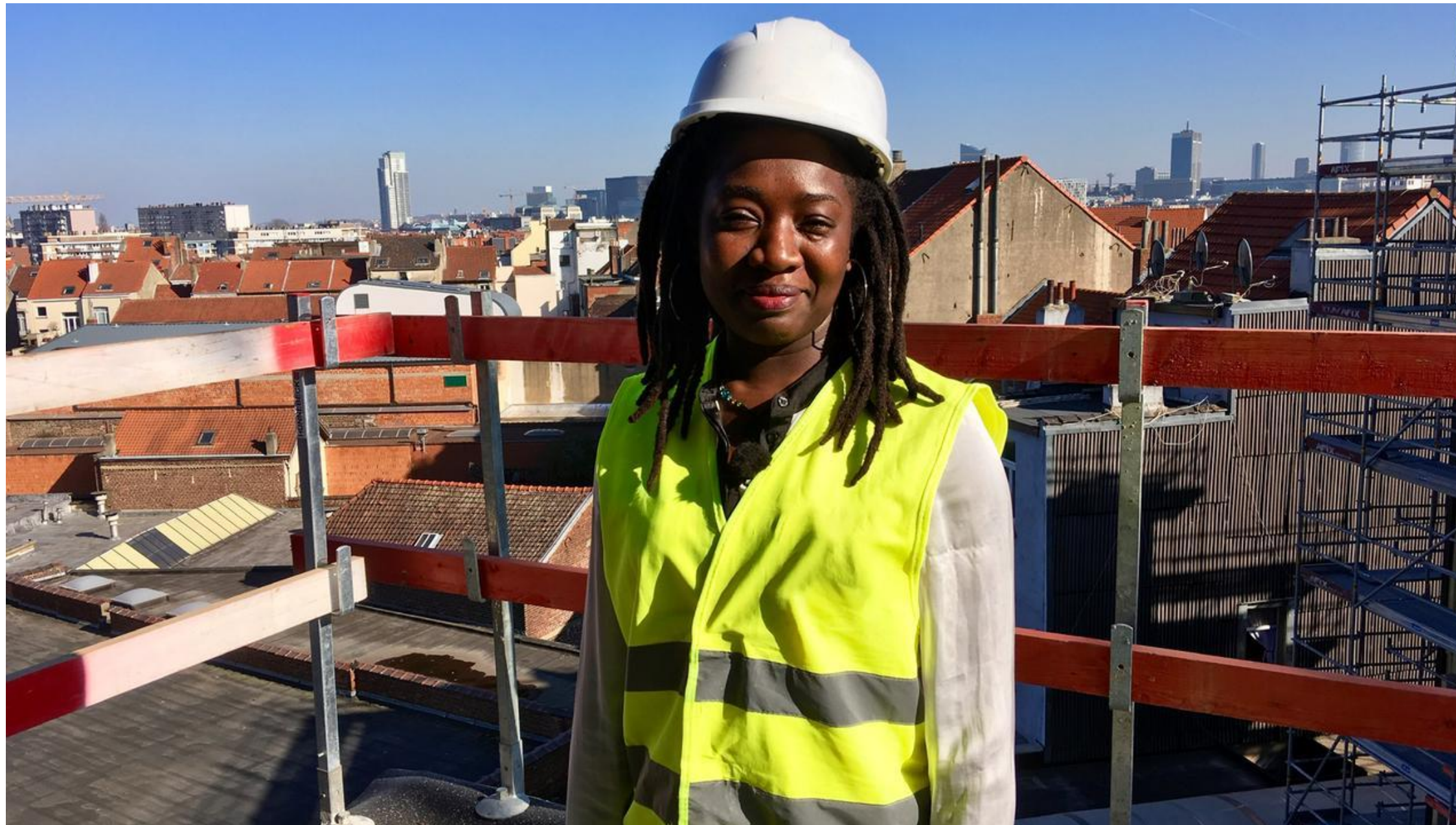
Innovation sociale

© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Un modèle inclusif d'accès à la propriété



“We are the developer that doesn't go away”

(Connie Chavez,
Executive Director
Sawmill Community
Land Trust, USA)

© CLT



II. CALICO : le cadre

Un projet ambitieux



II. CALICO : LE CADRE

Un appel européen lancé en 2018

URBACT



Co-funded by
the European Union
Interreg



Une réponse par un projet ambitieux et un **partenariat multiple**



Care and
Living in COmmunity



II. CALICO : LE CADRE

Un projet **inclusif** à plusieurs niveaux :



Antispéculation

CALICO est un bâtiment en Community Land Trust. Ce modèle assure la pérennité de son accessibilité en retirant le foncier du marché.



Cycles de vie

CALICO intègre une maison de naissance et une maison de mourance, offrant la possibilité aux personnes de venir au monde et de le quitter dans un environnement familial.



Genre

CALICO intègre la perspective de genre dans l'ensemble du projet.



Voisinage

CALICO sera ouvert et intégré au quartier, avec un espace partagé et un jardin communautaire au sein même de l'habitat.



Care

CALICO mettra en place un système de care mutualisé au sein de son habitat.



Intergénérationnel

CALICO assurera une mixité entre les générations au sein de son habitat.



Participation

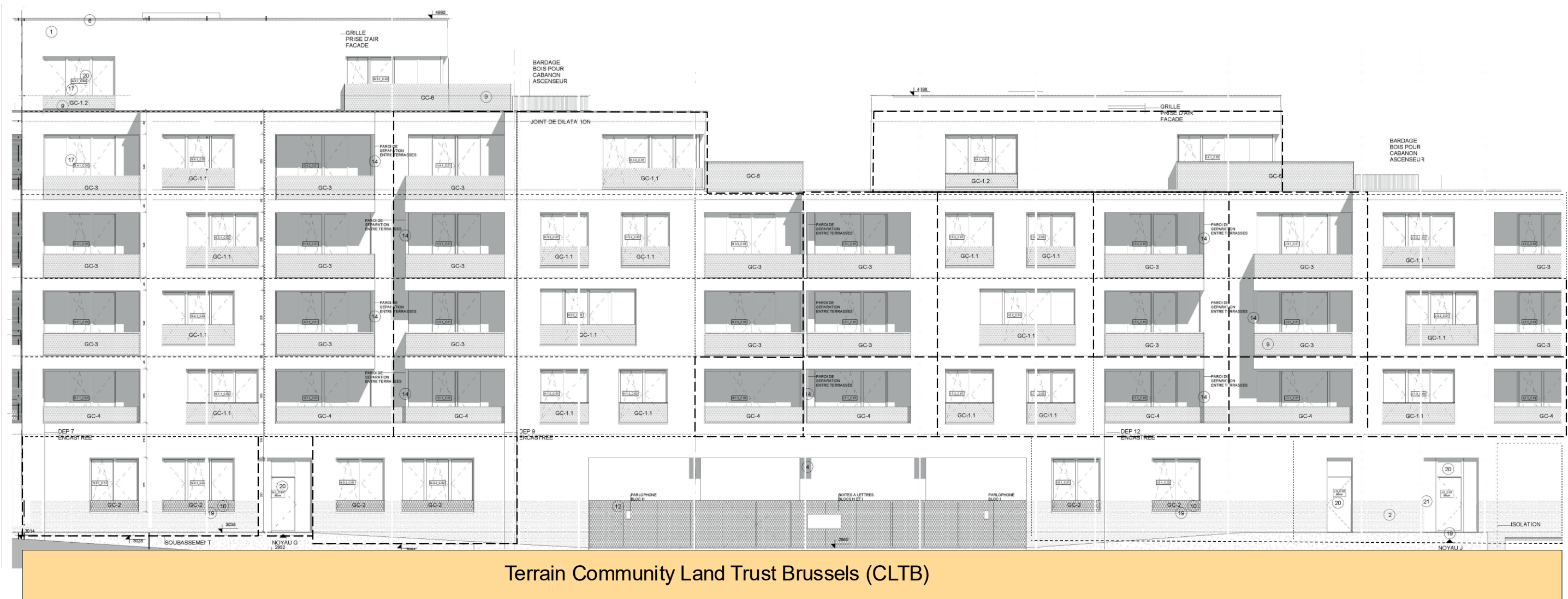
CALICO est un projet porté par les habitant-e-s et construit avec eux-elles.



II. CALICO : LE CADRE

Un projet de cohabitation offrant une **mixité générationnelle et sociale**

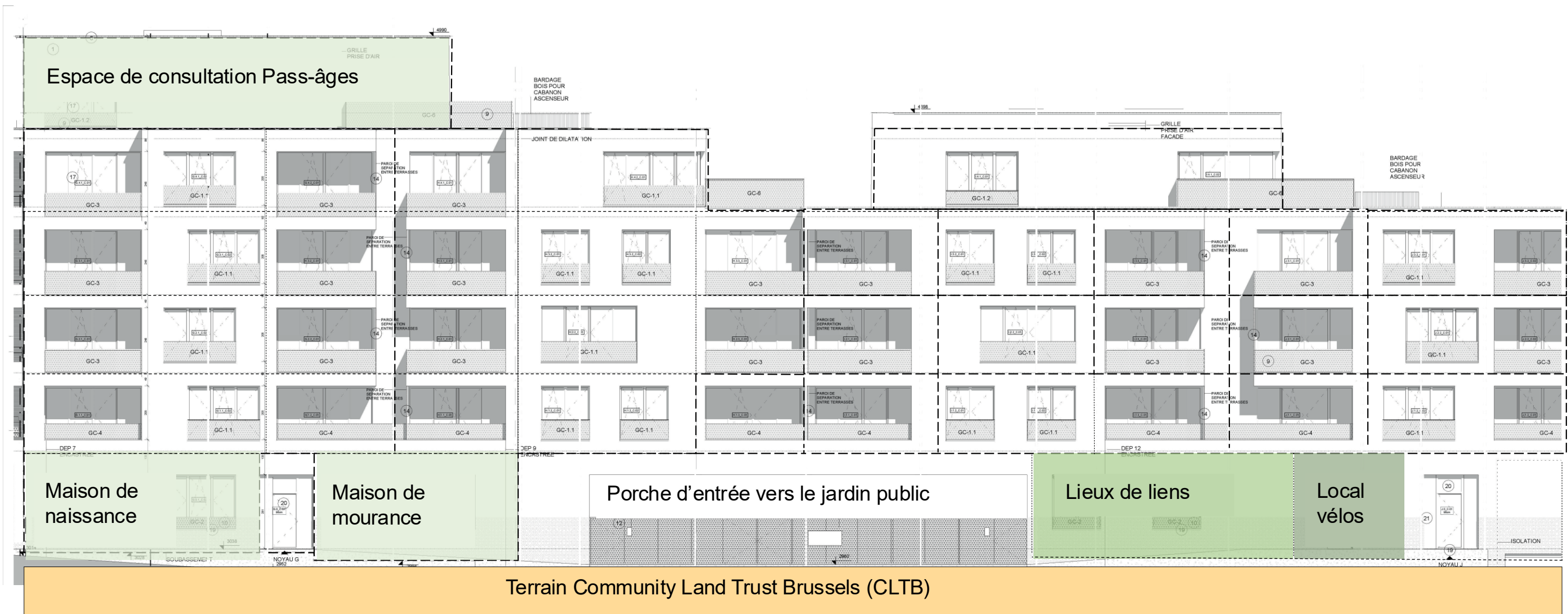
Un terrain géré comme bien commun, une garantie du maintien des clauses antispéculatives pour tous les logements



II. CALICO : LE CADRE

Un projet de cohabitation offrant une **mixité générationnelle et sociale**

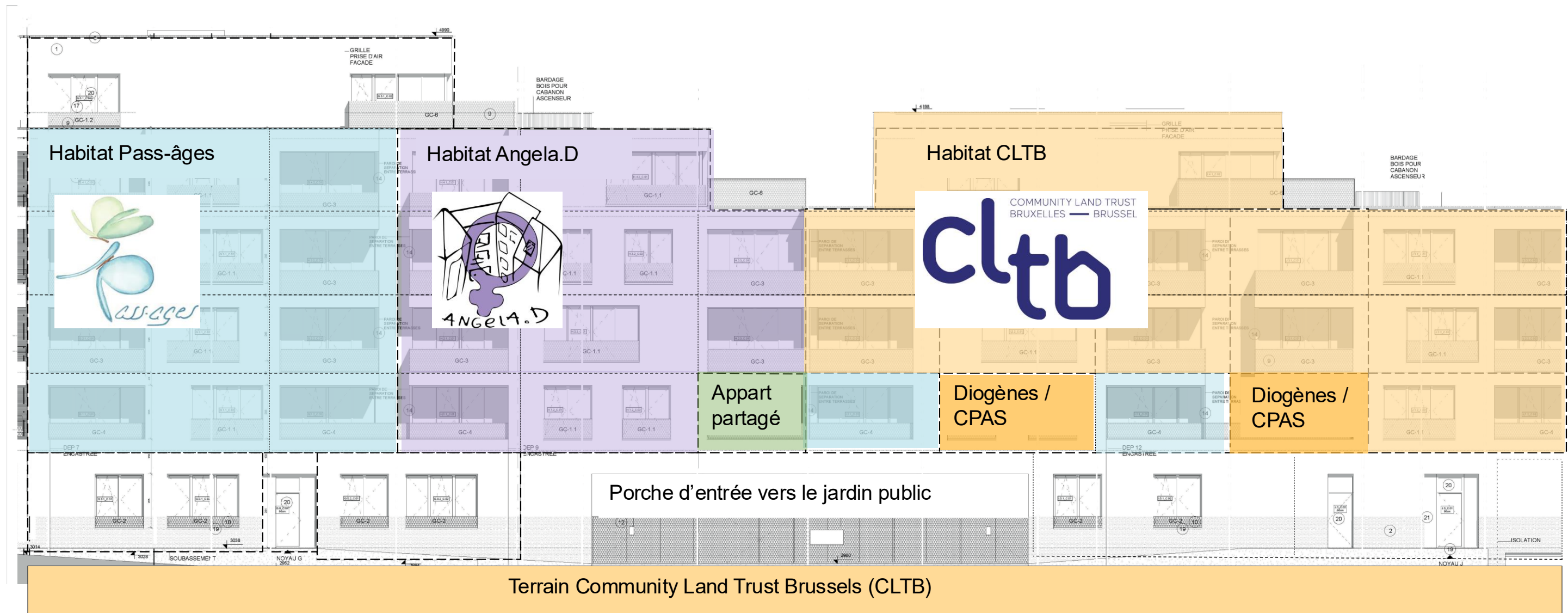
Des équipements qui créent de l'interaction avec le quartier



II. CALICO : LE CADRE

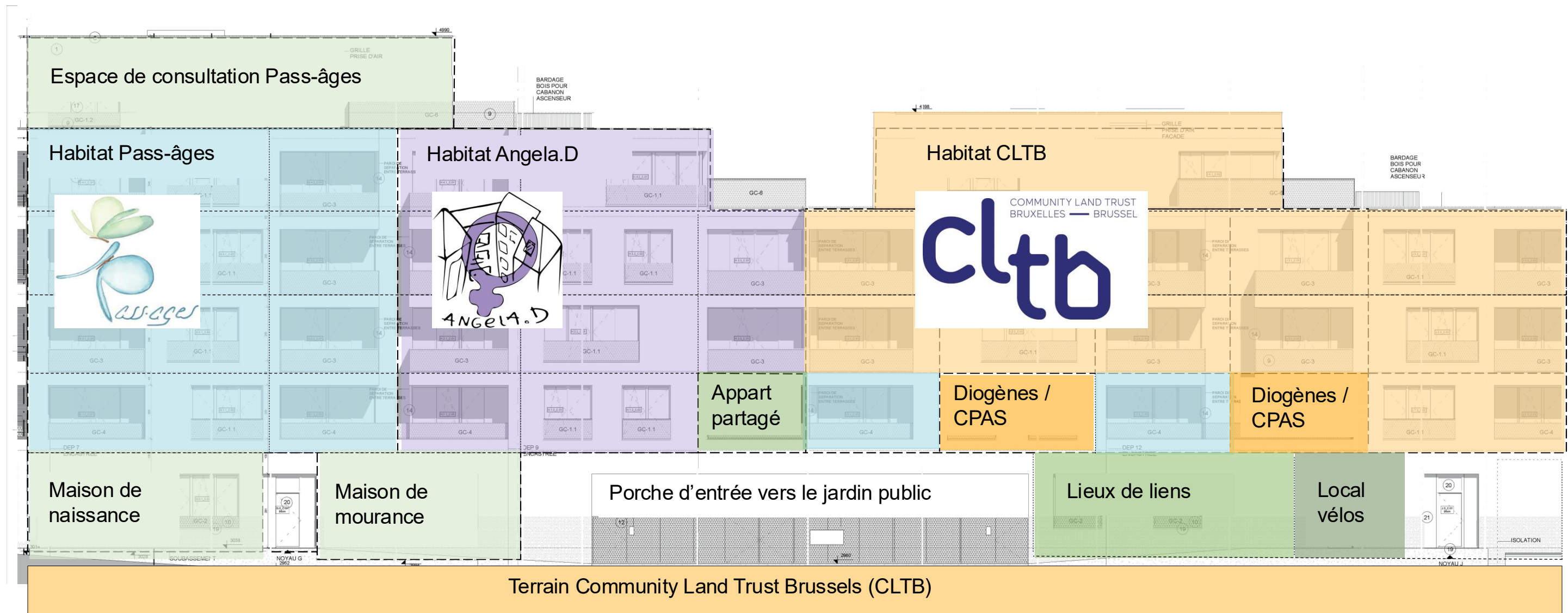
Un projet de cohabitation offrant une **mixité générationnelle et sociale**

34 logements repartis sur 3 habitats avec chacun leur angle d'approche



II. CALICO : LE CADRE

Un projet de cohabitation offrant une **mixité générationnelle et sociale**



III. CALICO : le « making off »

Un projet co-construit



III. CALICO : LE “MAKING OFF”

Choix architecturaux

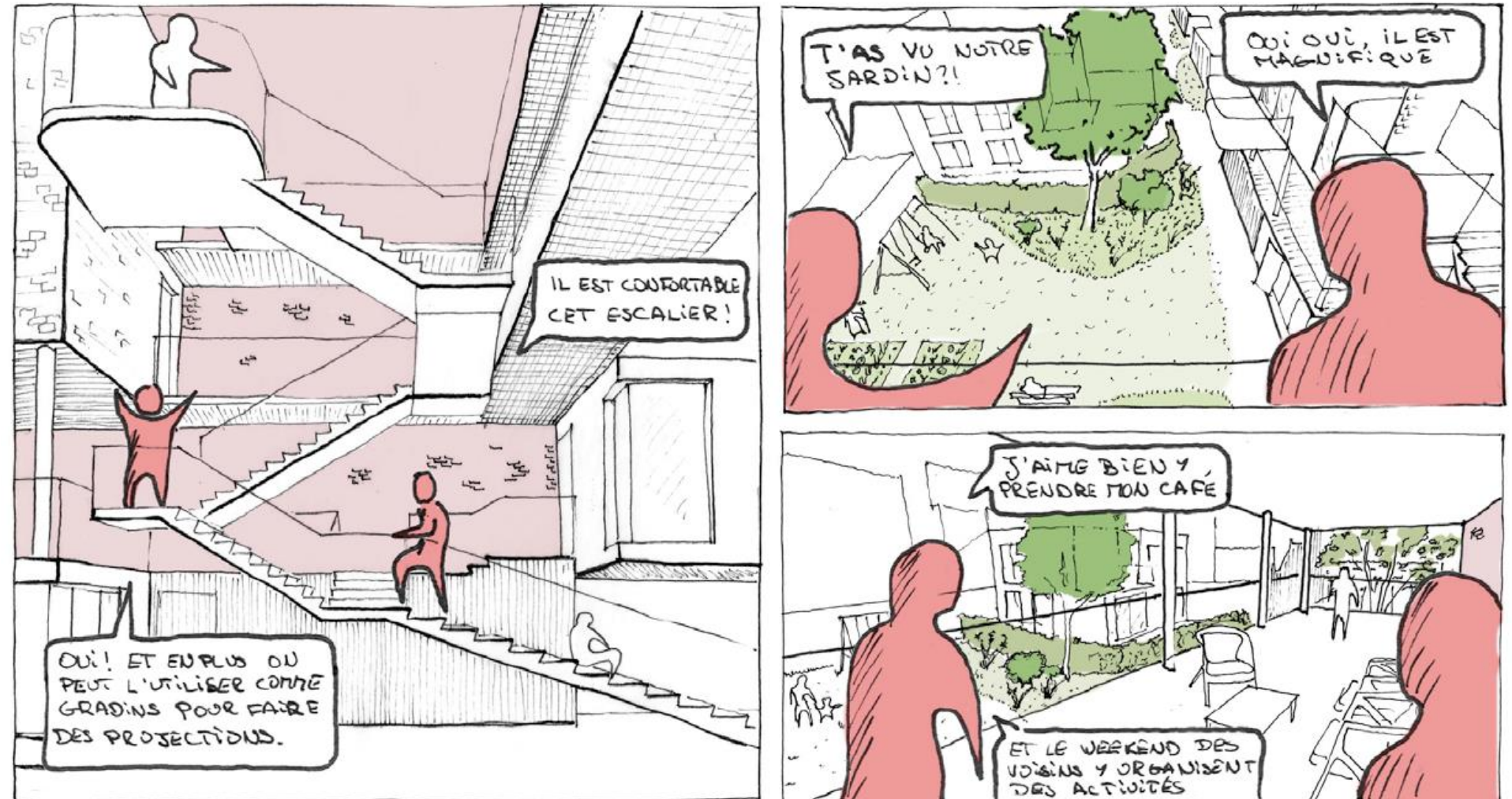
Situation idéale : intégrer les questions de “vivre ensemble” dès la conception architecturale

> possible quand CLTB = maître d'ouvrage



Projet CLTB TRANSVAAL
Archilab phase avant-projet

Projet CLTB ANVERS – phase concours (offre
Pierre Blondel Architectes)



III. CALICO : LE “MAKING OFF”

Choix architecturaux

Situation CALICO :

3 ans pour faire projet de A à Z (*contrainte programme UIA*)

> promotion immobilière déjà en cours (donc peu de marge de manœuvre)



Crédit photo : Paul Jules Smith
– Fair Ground Brussels



III. CALICO : LE “MAKING OFF”

Choix architecturaux

Situation CALICO : permis déjà obtenu, construction déjà en cours

> 5 logements transformés en deux équipements et plusieurs espaces communs



Crédit photos : Paul Jules Smith – Fair Ground Brussels

III. CALICO : LE “MAKING OFF”

Un projet multi-dimensionnel

- Nov 2018 : kick-off
- Nov 2019 : désignation futur·e·s habitant·e·s & début accompagnement
- Eté 2021 : emménagement
- Nov 2022 : fin accompagnement



Crédit photo : Bruxelles Logement



III. CALICO : LE “MAKING OFF”

3 ans de co-construction avec les (futur·e·s) habitant·e·s

Chaque habitat : ses objectifs, ses enjeux

Dés le début, ensemble :

- Assemblées Générales Habitant·e·s
 - Comité Gouvernance
 - Comité Care
- Que partage-t-on comme **valeurs**,
comme **espaces**

Progressivement, des Groupes de Travail

- Nettoyage
- Technique
- Fête/convivialité...



Crédit photos : Community Land Trust Bruxelles - Brussel



III. CALICO : LE “MAKING OFF”

Grande diversité de profils d’habitant·e·s

80% femmes

50% de personnes de plus de 50 ans

20% de personnes retraitées

45% de ménages mono-parental

60% de ménages avec enfants

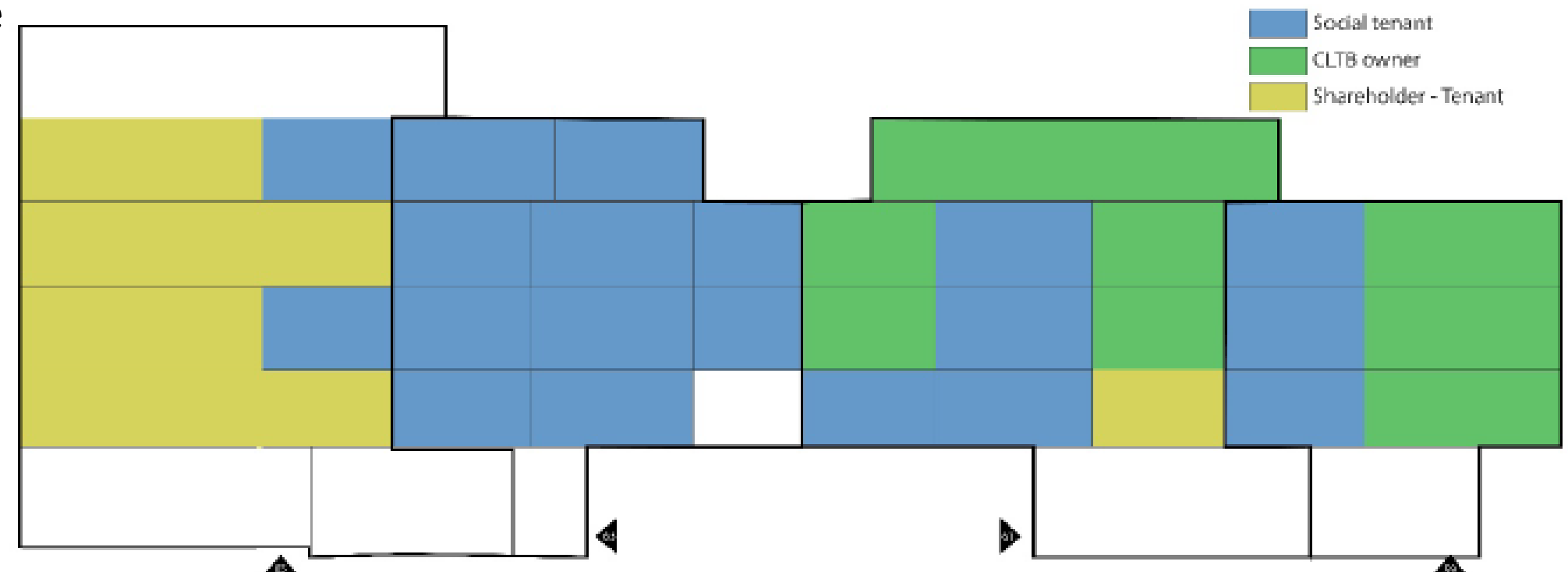
35% d’adultes né·e·s hors Europe

Des 34 logements :

● 7 coopérants (revenus moyens)

● 8 propriétaires (acquisitif social CLTB)

● 19 locataires sociaux (via AIS)



Rapport VUB – Follow-up research

<https://en.sarlab.be/projects-2/housing-and-living-environment/calico-1>

Image 14: Scheme of the façade with the three main economic distinctions: social tenant, owner, shareholder.



III. CALICO : LE “MAKING OFF”

Différents acteurs impliqués

Les partenaires principaux



Le **Community Land Trust de Bruxelles**, actif depuis 2012 dans la production de logements antispéculatifs et abordables à destination des ménages les plus modestes, gère un habitat ainsi que l'opération immobilière.



Bruxelles Logement (la Région de Bruxelles-Capitale) est l'autorité urbaine et co-coordinatrice du projet CALICO.



Pass-ages gère une maison de naissance et de mourance au coeur d'un des trois habitats.



Angela.D gère l'un des trois habitats et veille à ce que tou-te-s s'approprient la perspective de genre.



Eva bxl est, dans l'innovation sociale, active dans le domaine du care à Bruxelles et organise l'intégration des pratiques de care au sein de CALICO



La **VUB** se charge de l'étude du projet et de son impact sur les riverain-e-s et les habitant-e-s, ainsi que l'étude de reproductibilité du projet.



Centre d'expertise et l'initiateur de la stratégie de développement du territoire bruxellois, **perspective.brussels** apporte son expertise au projet CALICO via le Référent Logement.

Partenaires directement associés mais hors financement Européen



La **Commune de Forest** accompagne CALICO dans son implantation dans le quartier.



Le **CPAS de Forest** s'occupe de la gestion des appartements en Housing First de CALICO.



L'agence immobilière sociale **Logement Pour Tous** se charge de la gestion de la partie des appartements de CALICO loués aux taux AIS.



L'association **Diogènes** sera en charge de la gestion du Housing First en partenariat avec le CPAS de Forest.



Fair Ground, coopérative immobilière à finalité sociale, achètera les appartements qui seront mis en location par Logement Pour Tous pour les candidates sélectionnées par Angela.D

Calico dossier de présentation (https://cltb.be/wp-content/uploads/sites/17/2024/07/2021_Calico_Document-presentation_FR_FLASH-min.pdf)



IV. CALICO : le vécu

Un projet habité



IV. CALICO : LE VÉCU

Des équipements au rez-de-chaussée qui créent de l'interaction avec le quartier

Pass-âges

Maison de naissance et de mourance

Le Delta

Lieux de liens



Ateliers citoyens

Programme septembre 2024

Chaque vendredi

Pass-ages à midi

Prenez votre pique-nique et sonnez à la porte

Chaque mercredi

Méditation silencieuse au 67 rue du Delta

Vendredi 6

Brunch autour du berceau

Vendredi 6

Vivre et mourir en conscience

Pratique méditative animée par "Emergences" - au 67

Lundi 9

Silence, son, parole

avec Fatima Chaoui

Jeudi 12

Apéro immortel

Lieu de parole et d'échange autour de la mort et du deuil

Vendredi 13

Créer sa vie, créer sa mort.

avec Loulou Henrion

12h00-14h00

8h15-8h45

12h00-14h00

14h00-16h00

17h30-19h00

18h30-21h00

14h00-16h00





<https://www.pass-ages.be/>



LE PROGRAMME



Avril 2026

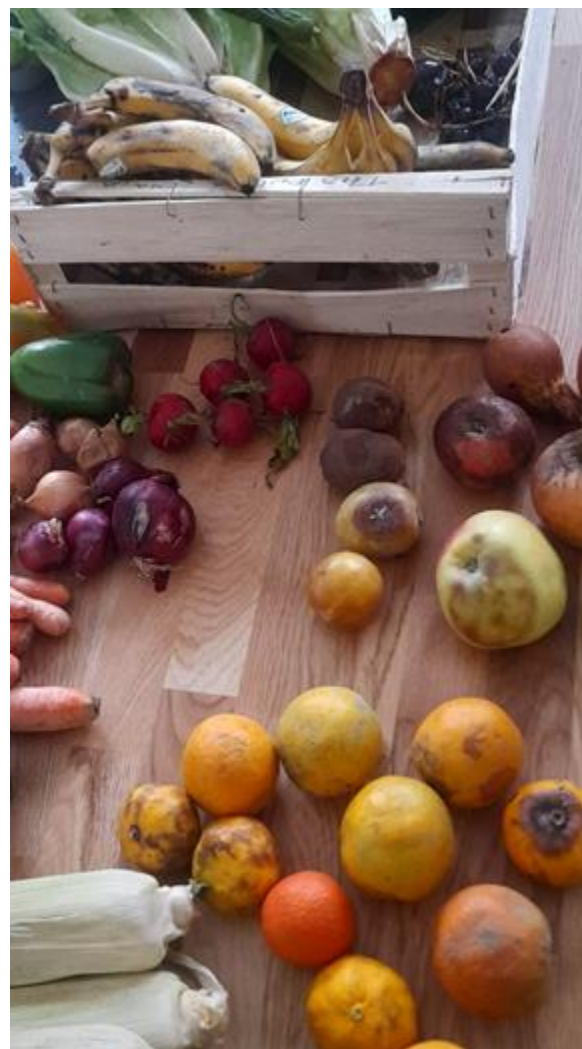
	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
Semaine 1	30 11h-14h: Sophie/ Maia 14h-17h: Thomas/ Paulin	31 10h-13h: Margaux/ Louise 13h-16h: Thomas/ Paulin Atelier d'écoute musicale (14h à 16h)	01 08h-11h: Hugues/ Sophie 11h-14h: Salima/ Gott Petit Dej du Delta (8h à 11h) Gym douce animée par Salima (à partir de 10h30) Moment de création artistique (11h à 14h)	02 12h-15h: Nanie/ Corentin 15h-18h: Thomas/ Ambu Séance d'initiation Shinrin Yoku animée par Marie France (13h30 à 14h30) Assemblée participative (16h à 18h)	03 10h-13h: Thomas V/ Maia/ Marie 13h-16h: Margaux/ Sophie Tissus-papote animé par Isabelle (10h à 12h) Atelier cuisine du Delta (10h30 à 13h)	04 Thomas/ Corentin Après midi jeux et ciné (14h à 17h)
Semaine 2	06 FERIE - FERME	07 10h-13h: Margaux/ Louise 13h-16h: Thomas/ Paulin Atelier jeux de sociétés - animé par Biblit (11h à 12h30) Atelier d'écoute musicale	08 08h-11h: Hugues/ Bernardine 11h-14h: Salima/ Gott Petit Dej du Delta (8h à 11h) Gym douce animée par Salima (à partir de 10h30)	09 12h-15h: Paulin 15h-18h: Thomas/ Noé Séance d'immersion Shinrin Yoku animée par Marie France (13h30 à 15h30)	10 10h-13h: Sophie/ Marie 13h-16h: Corentin/ Noé Tissus-papote animé par Isabelle (10h à 12h)	11

<https://www.delta-forest.be>

IV. CALICO : LE VÉCU

Atelier cuisine

1 mercredi sur 2 au Delta



Crédit photos : Community Land Trust Bruxelles - Brussel

IV. CALICO : LE VÉCU

Appartement partagé

Usages multiples par les habitant·es (réunions, chambre d'ami·es, espace d'étude,...)



Crédit photos : Paul Jules Smith – Fair Ground Brussels



IV. CALICO : LE VÉCU

Jardin de quartier

Ouvert en journée



Crédit photos : Community Land Trust Bruxelles - Brussel



CE QU'IL FAUT RETENIR



« It 's not just about the house, it's not just about the land, it's about the people. »

(John Emmeus Davis, co-founder Burlington Associates in Community Development – USA and cofounder Internatioanl Center for CLT)



Crédit photos : SimonBlackley - Community Land Trust Bruxelles - Brussel

OUTILS, SITES INTERNET, SOURCES

<https://cltb.be/>

<https://cltb.be/projet/calico/>

Documents utiles

Cadre Calico



Brochure Calico



Guide pratique Angela D



Calico dossier de présentation



Premier rapport VUB



Deuxième rapport VUB



Rapport final VUB



Recommandations VUB



CONTACT

Sophie GHYSELEN

Chargée de projet

02 840 61 49

sophie.ghyselen@cltb.be

Community Land Trust Bruxelles

www.cltb.be

