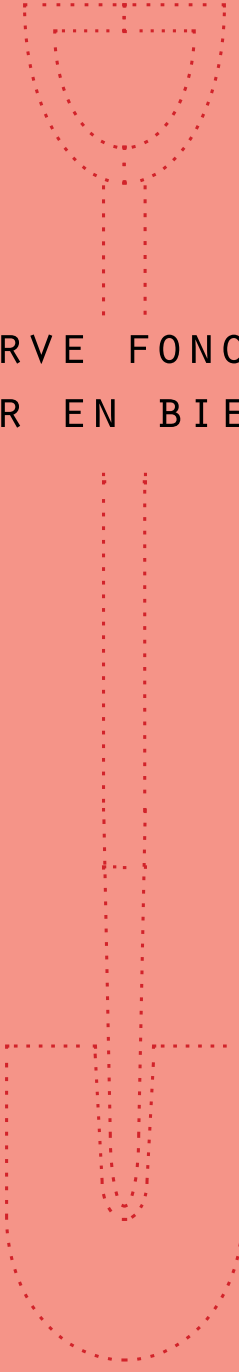


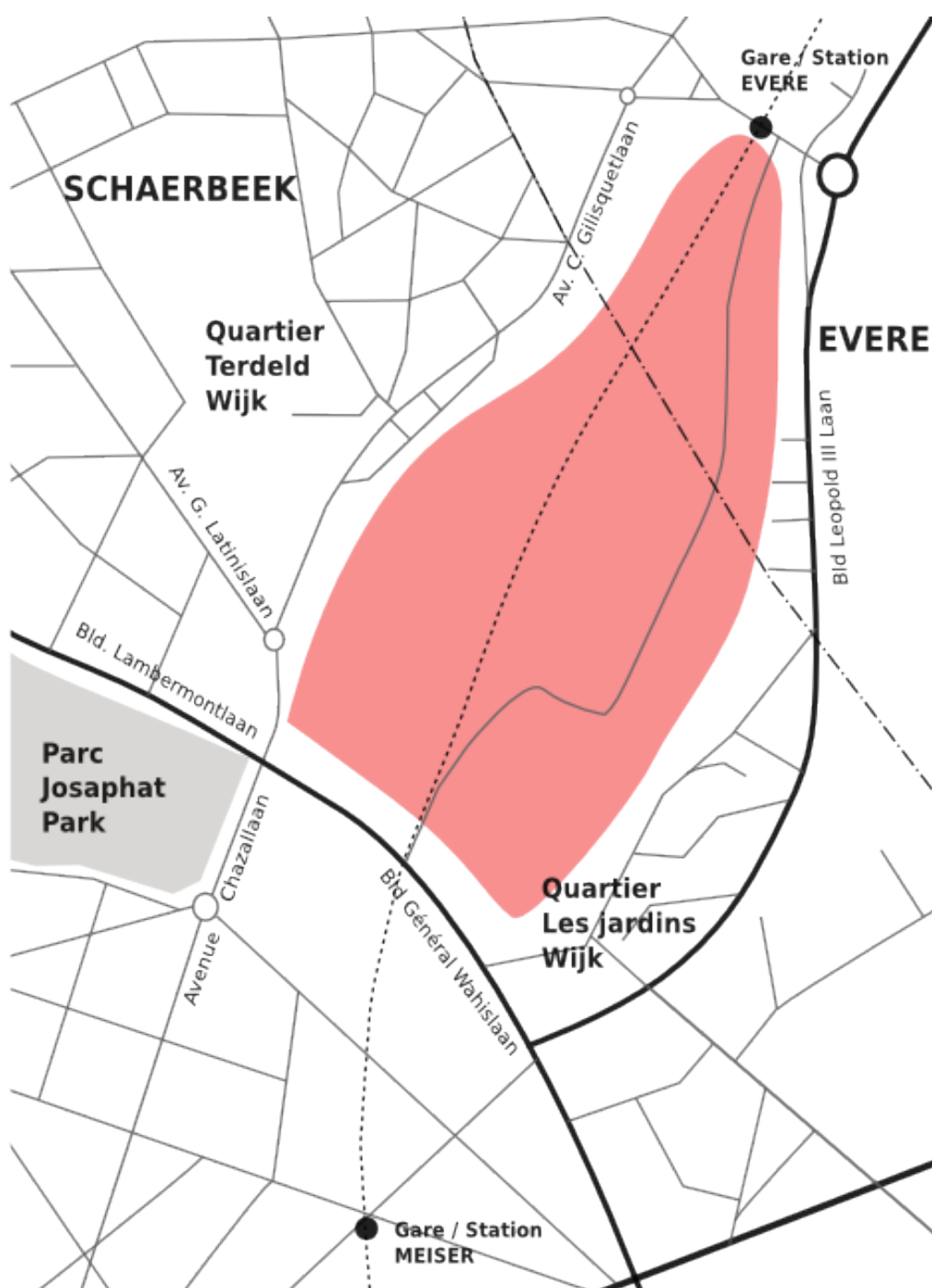
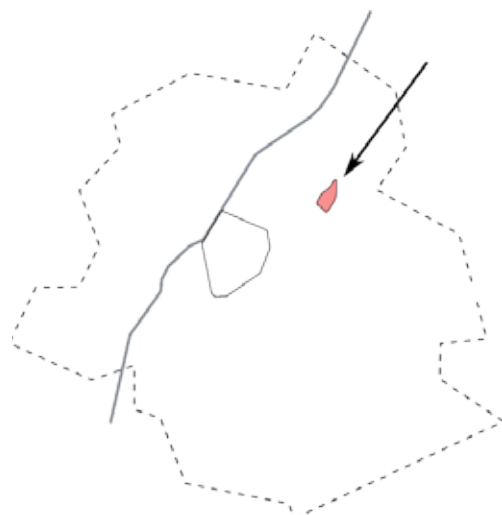
JOSAPHAT EN COMMUN



D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE À UN
QUARTIER EN BIEN COMMUN

- TABLE DES MATIÈRES -

1.INTRODUCTION	5
LE FIL	7
POURQUOI LES COMMUNS AUJOURD'HUI?	7
DE CE QUE COMMONS JOSAPHAT MET DERRIÈRE LE COMMUN	8
LA FRICHE JOSAPHAT, UN ESPACE D'EXPÉRIMENTATION	8
STATUT DE CE TEXTE - DE L'APPEL À IDÉES À UNE PROPOSITION DE PROCÉDURE POUR LA CONSTRUCTION D'UN QUARTIER EN BIEN COMMUN ET LES BASES D'UNE CHARTE POUR "JOSAPHAT EN COMMUN"	9
 2.UNE GOUVERNANCE ADAPTEE AUX PHASES DU DEVELOPPEMENT	 11
L'UTILISATION TEMPORAIRE	13
CRÉATION D'UN NOUVEL ORGANISME RÉGIONALE, FUTUR PROPRIÉTAIRE ET GESTIONNAIRE DU SITE	15
TEST	15
TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DEVELOPPEMENT DE LA PREMIÈRE PHASE	16
GESTION	16
EVALUATION ET DEUXIÈME PHASE DE DÉVELOPPEMENT	17
 3.UN HABITAT INNOVANT A COMMONS JOSAPHAT	 19
POUR QUI CONSTRUIT-ON?	21
DES FORMES D'HABITAT ADAPTÉES À UNE SOCIOLOGIE DE LA FAMILLE EN ÉVOLUTION	21
LES HABITANTS AU CENTRE DU PROJET	22
DE L'ESPACE POUR EXPÉRIMENTER	22
LA CONSTRUCTION BON MARCHÉ	22
QUI CONSTRUIT?	23
 4.L'ESPACE PUBLIC COMME BIEN COMMUN	 27
PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT	29
LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	30
 5.MOBILITE DURABLE	 33
DISPOSITIFS À METTRE EN PLACE	35
 6.STRUCTURES D'ÉCOLOGIE URBAINE	 39
LA FRICHE AUJOURD'HUI DU POINT DE VUE ÉCOLOGIQUE	41
PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA FRICHE	41
CRÉER DES NOUVELLES RIVIÈRES URBAINES	41
IMAGINER UN BÂTI ACCUEILLANT POUR LE VÉGÉTAL	41
PENSER LES QUESTIONS DE PAYSAGE À PARTIR DES STRUCTURES ÉCOLOGIQUES	42
RELIER LA FRICHE AUX MONDES	42
 7.ENERGIE "ZERO OU POSITIVE" SUR LA FRICHE JOSAPHAT	 45
CONSTRUCTION DE BÂTIMENT PASSIF	47
PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE	47
RÉCUPÉRATION DE CHALEUR	47
 8.UNE ECONOMIE PLURIELLE: COOPERATIVE, CIRCULAIRE, DE CYCLE COURT ET EN CREATIVE COMMONS	 49
QUELQUES PRINCIPES	51
DES PRINCIPES AU PLAN	51
 9.MODELE FINANCIER ALTERNATIF POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRAIN EN BIEN COMMUN	 55
CE QUE LA PERSPECTIVE DU BIEN COMMUN PERMET D'APPRÉHENDER	57
EN QUOI CELA RENCONTRE LE DIAGNOSTIC BRUXELLOIS?	57
LA PROPOSITION CONCRÈTE	58
DÉVELOPPEMENT DU MODÈLE	59
MODÈLE FINANCIER PROPOSÉ	61



0

INTRODUCTION

LE FIL

Partout dans la ville, des gens expérimentent des mises en commun : groupes d'achat collectif, projets d'habitat groupé, crèches autogérées, jardins collectifs, Hackers-spaces, Community Land Trust, SELs, coopératives de production d'énergie, Bassins versants solidaires, etc.

Toutes ces initiatives se développent en marge du marché. Elles privilégient l'usage à la propriété ; elles posent la propriété collective comme support de l'usage individuel. Elles réussissent à utiliser avec prudence les ressources limitées dont nous disposons, plutôt qu'à fantasmer une croissance illimitée. Elles proposent une ouverture à tous, plutôt que de créer des services pour une minorité. Elles s'appuient sur l'Etat mais se développent indépendamment, redonnant son rôle à la décision directe, sans représentation, non contre le politique, mais avec lui en approfondissant les processus démocratiques.

Commons Josaphat est une plate-forme d'acteurs autonomes et libres de toute appartenance politique. Elle réunit des habitants de la région, riverains ou citoyens militants, des architectes, des urbanistes, des médecins, des économistes et des associations. Elle fait converger ces dynamiques pour construire une proposition de développement de la ville en bien commun sur la friche de l'ancienne gare de formation Josaphat, à cheval sur Schaerbeek et Evere.

Un nouveau morceau de ville y sera développé dans les prochaines années. L'enjeu consiste à transformer cette réserve foncière, qui est une propriété publique, en territoire où s'érige une ville en bien commun, un quartier de ville imaginé et développé en partenariat public-citoyens. Les résultats de notre proposition sont condensés dans ce document. Il reprend les domaines suivants :

- / l'habitat
- / la mobilité
- / l'espace public,
- / la production des biens et services,
- / la santé, la culture,
- / l'écologie urbaine
- / l'énergie « zéro ou positive » sur la friche Josaphat
- / Le modèle financier et la gestion des plus-values immobilières
- / et de façon transversale, les mécanismes de prise de décision et de responsabilité sur toutes ces matières.

La Région de Bruxelles Capitale travaille aujourd'hui au développement du site. Avec cette proposition, il s'agit de l'inspirer, de l'inciter à faire les choses différemment. Sur Josaphat en bien commun, Bruxelles a la possibilité d'être à l'avant-garde, d'être innovant, d'être un exemple pour l'Europe. La Région peut développer un quartier qui aille au-delà d'un quartier passif, zéro énergie ou circulaire. Josaphat est une opportunité d'expérimenter de nouvelles réponses aux enjeux auxquels des villes sont confrontées partout dans le monde, au niveau écologique, économique et social.

POURQUOI LES COMMUNS AUJOURD'HUI ?

Notre monde est soumis à une logique néo-libérale qui conduit à la marchandisation de toute chose. La finance domine l'économie et le social et les Etats se montrent incapables de réguler ses excès. L'Europe peine à devenir un espace politique où le social aurait une place à l'égale de la normativité et des préconisations budgétaires.

A mesure que les états se délitent, les villes sont de plus en plus concurrentes entre elles. Elles tentent d'attirer les capitaux pour poursuivre leur développement au prix d'une perte d'influence des structures démocratique et d'une pression sur les citoyens et sur l'environnement.

Ce mouvement montre ses limites, notamment depuis la crise des « subprimes ». Et pourtant il ne faiblit pas, comme s'il n'était pas possible de s'y opposer : « There is no alternative », entend-on dire. Pour renforcer l'Etat providence, il faudrait renforcer la puissance du capital ou opter pour la préférence nationale et la refermeture des frontières. Aucune de ces solutions n'est acceptable.

Pour sortir de cette vision basée sur un principe de compétition, ceux qui construisent le principe du commun privilégient le principe de la coopération.

La croissance de l'économie classique est aujourd'hui nulle en Europe. Dans un tel contexte, d'autres formes de la production de richesses et de bien-vivre se fondant sur un gouvernement du commun prennent place. Il faut voir derrière cette absence de croissance une opportunité, celle de réhabiliter une économie plurielle et complexe, une prospérité aux formes nouvelles.

En proposant de construire la friche Josaphat en bien commun, Bruxelles deviendra un acteur créatif dans le monde des villes en compétition. Mais cette démarcation sera fondée sur le partage des décisions, sur la redistribution et sur le respect de l'environnement.

DE CE QUE COMMONS JOSAPHAT MET DERRIERE LE COMMUN

Le terme anglais « Commons » désignait au 16ème siècle les terrains appartenant à la couronne mais cédés en usage pour la paille des troupeaux des paysans. Ces terrains n'appartenaient à aucun en particulier, mais étaient harmonieusement utilisés par tous. Ils n'étaient à proprement parler ni à l'Etat, ni répartis en propriétés privées parmi les individus. Dans la dynamique de Commons Josaphat, le sens de « biens communs » se réfère par image aux prés communs. Mais l'acception est élargie aux biens communs universels tangibles, comme l'eau et le sol, et aux éléments virtuels tels que les logiciels libres ou Wikipedia.

Dans la démarche de Commons Josaphat, le terme des Communs est donc défini, à la suite de Tine De Moor, comme :

- / des ressources allant du plus tangible (eau...) au plus abstrait (les logiciels libres, les valeurs foncières)
- / dont la gestion relève de communautés, de pouvoirs publics ou de régimes hybrides
- / qui mobilisent tous autour d'une action collective et un accord sur les règles d'usage
- / qui impliquent systématiquement des utilisateurs dans la gestion
- / et qui poursuivent un enjeu général de soutenabilité et de redistribution.

LA FRICHE JOSAPHAT, UN ESPACE D'EXPERIMENTATION

La friche Josaphat est une des dernières opportunités de mettre en oeuvre à grande échelle le développement d'un morceau de ville en Bien Commun à Bruxelles. Parmi les dernières réserves foncières de la Région de Bruxelles-Capitale, elle s'étend sur 24 hectares, soit une superficie de plus de 32 terrains de football. Elle a été rachetée par la Région à la SNCB par un véhicule financier, la SAF, Société d'Acquisition Foncière, future Société d'Aménagement Urbain.

En mai 2014, le gouvernement régional a approuvé en première lecture un schéma de développement qui trace le devenir de cette friche. Aujourd'hui se décide l'avenir de ce sol. Il est aujourd'hui public, il pourrait être largement privatisé demain. Par conséquent, réfléchir à ce site s'avère bien plus qu'un simple exercice théorique. Nous entendons faire débat pour peser sur le destin de la friche, dans l'espoir qu'elle puisse transiter d'une propriété publique vers un quartier en bien commun.

Dans les chapitres suivants, nous décrivons comment le futur quartier Josaphat peut entrer en relation avec son voisinage, avec la ville. Nous décrivons comment on y habitera ou travaillera. Comment on s'y déplacera, ou détendra. Comment le lien s'établira avec l'environnement, la nature et comment l'espace public sera produit ou élaboré. Nous décrivons le financement de ce projet.

Pour chaque strate de la production de la ville, des solutions concrètes répondent aux nouvelles exigences du vivre en commun. Nous voyons bien le type de question qui va être posée "Mais qui va payer cela ?", "Comment gérer cela ?" Ce document décrit pour chaque niveau de l'approche qu'il y a des réponses réalistes, moyennant l'application d'une décision politique forte.

STATUT DE CE TEXTE - DE L'APPEL A IDEES A UNE PROPOSITION DE PROCEDURE POUR LA CONSTRUCTION D'UN QUARTIER EN BIEN COMMUN ET LES BASES D'UNE CHARTE POUR "JOSAPHAT EN COMMUN".

Ce texte est le produit d'un travail collectif qui a débuté par l'Appel à Idées Commons Josaphat. Ce dernier a débouché sur une exposition de plus de 50 idées, à la Faculté d'Architecture La Cambre-Horta de l'ULB en juin 2014. Ces idées ont fait l'objet de rapprochements donnant naissance à une série de groupes thématiques. Si l'appel à idées proposait des formes, des objets qui devaient trouver place dans le quartier en tant que Commun, le texte présenté ici vise surtout à définir des enjeux, à constituer les intentions qui devraient se retrouver dans les cahiers des charges de tous les développements futurs du site.

Il doit être lu comme une proposition de procédure pour l'élaboration d'un quartier en bien commun et comme la base d'une charte pour la réalisation de ce quartier.

Cités Jardins, Bruxelles

Dans les années 20, après les destructions de la première guerre mondiale, combiné avec la croissance démographique dans les villes, Bruxelles était confrontée à une grave crise du logement. Des citoyens et des syndicats créaient des coopératives et étaient soutenus par l'état pour construire des nouveaux quartiers dans la périphérie, selon des idées urbanistiques très progressives pour l'époque. Encore aujourd'hui, ces cités jardins, tel que le Logis, Floréal ou Moortebeek, restent parmi les plus attractives de Bruxelles.

Image : www.commonswikipedia.org



1

UNE GOUVERNANCE
ADAPTEE AUX PHASES
DU DEVELOPPEMENT

Les Biens Communs se différencient d'autres formes d'organisation par la façon dont ils sont gouvernés. Afin de créer le « Commons Josaphat », nous proposons des formes de gouvernance adaptées pour chacune des étapes de développement, allant de l'utilisation temporaire et de la planification, à travers la phase de développement, jusqu'à la gestion du quartier, une fois habité. Dans ce chapitre, nous décrivons les différentes phases de développement du site et le modèle de gouvernance pour chacune de ces phases.

La gouvernance est souvent présentée comme le creuset de nouvelles procédures de participation des citoyens à la vie de la société, redonnant sa place au débat public sur des questions qui engagent à la fois la vie présente et future des habitants de la planète.

Ce concept commun de "gouvernance" recouvre quatre approches complémentaires

- / un souci de re-légitimation de l'action publique - qui passe aussi par plus de transparence;
- / la coordination non hiérarchique des actions collectives ;
- / le passage à des formes plus ouvertes de rationalité (réflexive, procédurale, méthodologique ...) pour une nouvelle action collective;
- / un partage de pouvoirs avec la société civile, les collectivités locales.

L'essentiel en effet, dans la "bonne gouvernance", c'est une redistribution des pouvoirs et des rôles entre l'Etat, les autres institutions, le marché et la société civile.

La participation envisagée pour Commons Josaphat acquiert une dimension fonctionnelle et politique, rejoignant l'enjeu de perfectionnement de nos structures démocratiques.

Aussi bien lors de la phase de planification, qu'au cours de la phase de développement et par la suite, une fois que le nouveau quartier sera habité et utilisé, toutes les parties prenantes seront impliquées dans toutes les décisions majeures :

1. les futurs habitants, les riverains
2. la société civile, acteurs économiques et des experts académiques
3. les pouvoirs publics régionaux et communaux.

Dès les premières étapes, il s'agira d'instaurer des dynamiques et méthodes participatives, échelonnées par la subsidiarité. L'organisation de la gouvernance évoluera avec l'état d'avancement du projet.

L'UTILISATION TEMPORAIRE

La cogestion de l'utilisation temporaire de la friche permet l'apprentissage in situ de ce qu'est la gestion d'un bien commun. De plus, elle alimente la programmation du quartier. Il crée une *syntaxe spatiale*(1) dont on peut tirer informations et contenus innovant pour le devenir du quartier.

Cette occupation est déjà en cours :

- / potager nomade
- / construction et appropriation de l'espace public : pic-nic, débat, réunions qui commencent à tisser des liens avec le quartier
- / jardins adjacents qui s'ouvrent vers la friche

Ces usages sont multiples et n'ont pas nécessairement une vocation de long terme. Ils peuvent s'étendre dès aujourd'hui sur l'ensemble de la friche moyennant juste évaluation des risques, clarté des responsabilités et clarté sur le caractère temporaire.

L'utilisation temporaire, en lien avec les différents domaines traités dans ce texte, sera stimulée

(1) On doit ce concept à Bill Hillier

Tout commence par l'espace public

Préfigurations

- / la « cabane de défrichage » : un lieu d'accueil éphémère en matériaux de construction recyclés, accueil pour les usagers, construction des demandes de nouveaux usages et lieu d'échanges
- / création accès temporaires de la friche : observation des chemins qu'empruntent « naturellement » les publics pour traverser la friche.
- / Création de sentiers ou autres voies à mobilité lente suivant ces utilisations spontanées.

Les structures écologiques

La mise en place de structures écologique est intégrée dès l'occupation de la friche.

- / instauration d'un talus le long du chemin de fer et début de plantations...
- / observations naturalistes des espèces animales et végétales
- / identification de couloirs écologiques en fonction de ces observations
- / élaboration d'une mare et observation des écoulements de l'eau / infiltration
- / création de jardins partagés
- / préservation des arbres sur les talus

Le logement

Des logements temporaires en auto-construction sont expérimentés. La gestion de logements en commun peut déjà être expérimentée. La construction de ces logements permet de former une partie des futurs ouvriers qui construiront le quartier.

La pépinière de coopératives de travail et du diagnostic économique

La pépinière de coopératives se mettra en place assez tôt dans le processus. Elle pourrait trouver place dans le quartier et servir à des besoins qui dépassent le quartier même. Cette structure vient en appui du diagnostic du quartier. Elle permet de défricher les potentialités d'économie circulaire en analysant strates par strates les besoins du quartier et les ressources utilisées et produites localement.

La dimension économique démarre en amont de la livraison du quartier, en considérant la construction du quartier lui-même et les ressources des îlots avoisinants. L'analyse économique doit considérer la réutilisation de matériaux, ceux de l'espace public et de l'espace couvert.

Gouvernance

L'ensemble des parties prenantes élabore les modalités de la cogestion dans une charte d'occupation. Cette charte est un prérequis à valider le plus largement avec les partenaires du projet. La situation de la friche – vierge de population – conduira à réfléchir cette charte comme un document évolutif, pour le développement du quartier et puis pour la vie dans le quartier.

Devenue cadre de référence, la charte engage les pouvoirs publics, les partenaires privés et associatifs, les usagers futurs au respect de ses principes.

Dans cette première phase d'occupation, elle distingue a minima le type d'événement qui peut être spontané, celui qui nécessite un débat et celui qui nécessite une autorisation formelle du propriétaire, en tant qu'il est le responsable juridique de la friche.

Tous les deux mois et en fonction de la demande, un parlement du quartier se rassemble pour orchestrer les activités proposées sur la friche. C'est un espace ouvert de discussion. Il rassemble au minimum les utilisateurs. Mais les personnes actives essaient d'impliquer les pouvoirs publics et les riverains dans ces temps de mise en commun.

Un responsable est désigné au sein de la SAF qui peut réagir rapidement sur les demandes d'usage que la charte pose comme plus lourds.

La réflexion à propos de la charte se poursuivra dans le cadre du parlement du quartier. Le document évoluera d'un texte relié à l'utilisation temporaire vers un texte qui fixe les règles de développement du site, en se basant sur les principes des biens communs.

CREATION D'UN NOUVEL ORGANISME REGIONALE, FUTUR PROPRIETAIRE ET GESTIONNAIRE DU SITE

Une ordonnance parlementaire institue la création d'un organisme dont l'objet social est de proposer un schéma de développement de la friche en bien commun, en suivant les orientations du présent document et d'introduire le permis de lotir qui le traduira sur le territoire. Ce même organisme deviendra ensuite propriétaire du terrain.

Le conseil d'administration de cet organisme implique la représentation des pôles suivants, à concurrence de 1/3 du pouvoir de décision pour chacun :

- / les représentants des riverains de la friche, p.e.. habitants du Foyer Schaerbeekois, Comité de quartier des jardins, comité de quartier Terdelt . Après la construction des premiers logements s'y ajouteront les représentants des futurs habitants.
- / les représentants des « utilisateurs » du site et des acteurs économiques, p.e.. les actuels occupants de la partie « industrielle » de la friche, et représentants des collectifs impliqués dans l'utilisation temporaire. Plus tard seront les commerçants, les travailleurs et employés de l'économie solidaire s'y ajouteront.
- / les pouvoirs publics : représentants du gouvernement régional et des collèges communaux d'Evere et Schaerbeek, administrations pertinentes...

Les représentants de deux premiers pôles sont désignés au sein du parlement du quartier. Les représentants du pôle public sont désignés par le gouvernement régional et les collèges.

Les statuts de cette organisation sont fondés sur la Charte. Ces mêmes statuts garantissent également que le terrain ou partie du terrain, acquis par cet organisme, ne peuvent être vendus sous aucun prétexte.

Cette structure a un budget spécifique (récupéré, en partie, des moyens affectés au développement de la friche par la SAF) pour payer le personnel, la location des locaux adaptés pour l'organisation de la participation, les formations nécessaires et les procédures décisionnelles au cours de la phase de planification et de développement. Elle participe à l'élaboration des plans. Elle dresse le cahier des charges, par l'intermédiaire de procédures participatives, et est responsable de l'attribution des projets qui sont développés sur le site. Après que le site ait été développé, elle s'assure que les conditions (revente, occupation, etc.) qui sont repris dans les actes soient respectées. A chaque expiration d'un bail foncier, elle répondra de la nouvelle affectation et des conditions. Elle gèrera aussi le budget participatif.

En outre, le parlement de quartier continue à exister. Le parlement du quartier orchestre l'implication des habitants et la nomination des deux tiers représentants les riverains et les utilisateurs dans le CA de l'association.

Test

Une des dimensions essentielles de la construction de communs repose sur l'évaluation. La Région pourrait commencer le développement d'un quartier en bien commun sur la moitié de la première phase prévue dans le schéma directeur, et développer l'autre moitié de cette première phase selon la méthode habituelle. A l'issue du développement de la première phase, une évaluation comparée sera développée (indicateurs p.e.: niveau d'accessibilité sociale, cout total de l'opération au mètre carré brut, structure de la propriété foncière, degré de satisfaction des quartiers avoisinants).

TRANSFERT DE PROPRIETE ET DEVELOPPEMENT DE LA PREMIERE PHASE

Une fois la première ordonnance approuvée et le schéma de développement et le projet de permis de lotir établi, une deuxième ordonnance devra être approuvée. Elle portera :

- / Le transfert de propriété vers l'association (pour le mécanisme financier derrière ce transfert, voir modèle financier à la fin de ce document)
- / le mandat pour développer le terrain en conformité avec le projet de permis de lotir et la charte
- / l'obligation d'impliquer le plus de parties prenantes possibles dans l'élaboration de chaque projet
- / l'obligation de soumettre le choix des auteurs de projets au débat.
- / l'obligation de soumettre l'approbation de chaque permis d'urbanisme au débat ouvert
- / les engagements financiers pour que l'association puisse développer le quartier

A partir de là, le développement de la première partie du site peut démarrer. Les cahiers de charge sont établis conformément aux principes de la Charte. Toutes les parties prenantes élaboreront le cahier des charges et les critères d'attribution. Pour l'attribution des différents projets qui façonneront le quartier, des jurys seront formés au sein duquel toutes ces parties seront présentes. Cela conduira à des choix plus transparents, équilibrés et soutenus, qui traduiront l'intérêt général.

Les structures de la phase de planification sont maintenues. Le Parlement continue à être le lieu de la coordination, de l'animation de l'occupation, de la mise en débat des contenus du quartier. Au sein de l'association, le tiers composé par les utilisateurs s'enrichit des futurs utilisateurs identifiés à cette étape du développement. L'équilibre des trois tiers est maintenu. L'association considère le parlement du quartier comme un interlocuteur important.

GESTION

A partir du moment que le quartier est, même partiellement, développé, le principe de subsidiarité est appliqué de façon systématique : l'échelle de la décision doit systématiquement être en adéquation avec l'objet de la décision.

/ **Au niveau du projet :**

qu'il s'agisse de complexes résidentiels, d'entreprises, d'écoles ou d'équipements socio-culturels : Les différentes parties prenantes de ces entités seront toujours impliqués dans leur gestion. Cela se fera en intégrant le modèle de gouvernance comme un critère important dans l'élaboration des cahiers de charge pour les différents projets pour le quartier.

/ **Comités thématiques :**

il y aura plusieurs comités actifs qui gèreront certains aspects de la vie dans le quartier. Commons Josaphat est une expérience et devra constamment être ajusté. Des comités en charge de l'environnement, de la culture, de l'habitat, de l'espace public, de l'économie, etc, seront mis en place afin de préparer le développement du site. Plus tard, ils examineront dans quelle mesure les décisions prises contribuent aux objectifs de la Charte, et comment elle peut être ajustée.

/ **Gestion et l'entretien de l'espace public :**

au Commons Josaphat, la gestion de l'espace public n'est pas détenue par les pouvoirs publics, mais par la communauté. Certaines parties comme les parcs et les routes du quartier seront entièrement gérés et entretenus par les habitants et les utilisateurs de proximité immédiate de la rue, place, parc ou jardin. Le responsable final est la structure qui possède le terrain.

/ **Budget participatif :**

pour gérer ces espaces, il faut de l'argent. Le budget que l'autorité régionale ou communale paie normalement pour la construction et l'entretien des parcs, des routes locales, terrains de jeux, mais aussi les équipements sociaux tels que les maisons de quartier ou les actions pour l'enfance, sera mis à la disposition du quartier. Grâce à la méthodologie du budget participatif, il peut, à sa seule discrétion, l'utiliser pour la gestion du quartier.

/ **L'ensemble du dispositif - commissions, acteurs délégués, et usagers / occupants**

représente le parlement du quartier sous forme d'un forum citoyen qui se réunit annuellement pour conforter l'évolution de la mise en place du projet puis de la mise en vie du quartier. Ce parlement de quartier est aussi représenté (pour deux-tiers des sièges) dans l'organisation régionale qui possède le terrain.

EVALUATION ET DEUXIEME PHASE DE DEVELOPPEMENT

Une fois la partie de la friche développée en bien commun intégralement affectée, l'ensemble sera évalué. Cette évaluation sera réalisée par un opérateur tiers, sur base des indicateurs accordés collectivement lors de l'étape de planification.

Cette évaluation sera présentée au parlement du quartier et au parlement régional. Il appartiendra alors à ces deux structures de se prononcer sur l'opportunité de développer une autre partie de la friche en bien commun. Le Parlement du quartier aura un pouvoir d'avis. Le Parlement Régional aura logiquement le pouvoir délibératif sur l'opportunité de poursuivre le développement du quartier en bien commun.

Campo de Cebada – Madrid (ES)

Un terrain désaffecté au milieu de la ville de Madrid a été revalorisé par des citoyens locaux. De ce groupe citoyen, toute une communauté organisée de manière ouverte et non hiérarchisée s'est créée. Dix règles de base aident les résidents et les intervenants dans la programmation et la gestion du lieu. Les décisions sont prises sur base d'un consensus
(<https://www.facebook.com/pages/El-campo-de-Cebada/180735625274126?fref=ts>)

Image : Zuloark



2

UN HABITAT INNOVANT
A COMMONS JOSAPHAT

Le besoin de logements abordables et qualitatifs à Bruxelles est élevé. La priorité donnée au logement par la Région est un acquis. Cependant, le site offre la possibilité d'aller un cran plus loin que les propositions actuellement sur la table.

POUR QUI CONSTRUIT-ON?

Pour répondre aux besoins des Bruxellois, à Josaphat, on construira prioritairement pour les groupes de la population qui, aujourd'hui, ne trouvent pas de place sur le marché du logement. Ce sont les personnes à bas revenus, les familles monoparentales, les seniors et les personnes avec un handicap. Le site de Josaphat ne pourra pas résoudre tous les problèmes, mais il peut en revanche jouer un rôle exemplaire à cet égard.

Le logement est un droit, et pas une marchandise. Le site de Josaphat permet de concrétiser ce choix politique. Aujourd'hui, seuls les logements sociaux sont durablement soustraits à une logique de marché. Ils représentent moins de 8 % du parc de logement bruxellois. Même les logements qui sont en partie financés par le public (via des crédits sociaux, les logements « Citydev » (SDRB) (ou des AIS...) se retrouvent pris dans les logiques du marché une fois dépassés les délais de revente repris dans les actes de ces opérateurs.

Ce manque de contrôle à long terme de logements qui bénéficient d'une intervention publique est l'une des raisons de l'incapacité du gouvernement à faire face à la crise du logement.

Suivant un développement du site en bien commun, absolument tous les logements doivent être à l'abri de la captation privée des valorisations foncières. Ce point de départ s'applique à tous les logements, en ce compris ceux qui seront vendus sans apport public spécifique. Dans la section « Modèle financier », le présent document présente des modalités pour rencontrer un tel objectif sans alourdir démesurément le poids du développement du site pour la région et la perte partielle de valeur foncière.

C'est par la multiplicité d'offres que s'accueille la multiplicité des profils qui composent la ville. Le site doit donc accueillir :

- / des possibilités locatives : des logements sociaux locatifs, des logements AIS construits par le secteur privé, des logements locatifs privés régulés,
- / des possibilités d'acquisition : des logements Citydev moyennant récupération perpétuelle du subside pour la collectivité, des logements de type « Community Land Trust » et des logements acquisitifs simple avec récupération de la rente foncière.
- / de nouvelles initiatives :
 - / co-housing au travers d'appels à projets spécifiques. La région donne la possibilité à des groupes de citoyens, des groupes d'autopromotion, de concevoir et développer leur projet de logement collectif en bénéficiant de l'apport du foncier
 - / coopératives : modalités qui donnent un droit d'habitat à leurs membres et se profilent ainsi comme une alternative collective aux formes individualisée du droit de propriété

DES FORMES D'HABITAT ADAPTEES A UNE SOCIOLOGUE DE LA FAMILLE EN EVOLUTION

La plupart des logements produits aujourd'hui, qu'il s'agisse des logements privés ou publics, s'adressent à des typologies de ménages classiques. Ils ne répondent pas à la demande croissante d'une multiplicité des cultures de l'habitat et des trajectoires familiales. Cette réaction fine à la demande suppose que les logements puissent être adaptés dans le temps. Ils doivent pouvoir être adoptés par les habitants qui les occupent.

LES HABITANTS AU CENTRE DU PROJET

La production classique de logement en ville offre peu d'emprise à ses futurs habitants. Dans le cas d'une promotion immobilière, les habitants sont invités, au mieux, à choisir la couleur de la cuisine ou du revêtement de sol. Dans les logements publics, ces options ne sont bien souvent même plus possibles. De même, une fois dans leur logement, les habitants n'ont plus grand-chose à dire.

Les structures de copropriété classiques offrent peu d'espace pour faire entendre la voix des habitants (et surtout celle des locataires) en ce qui concerne la gestion du bâtiment. Sur Commons Josaphat, une place est donnée aux futurs habitants dans le processus de conception et développement des logements. Cela implique de prévoir qui habitera avec un temps d'avance sur la réalisation. Le CLT Bruxelles et différents projets d'habitats groupés travaillent dans ce sens. Ils prouvent que de telles démarches offrent des résultats intéressants, permettant aux architectes d'ancrer leurs conceptions par rapport aux besoins des futurs habitants. Les projets CLT permettent de mettre en dialogue les futurs habitants avec les voisins sur l'avenir du quartier. Dans ce contexte, une fois les logements habités, les habitants occupent une place centrale dans la gestion des immeubles.

DE L'ESPACE POUR EXPERIMENTER

La demande pour des projets d'habitat innovant est importante à Bruxelles. La rareté des ressources foncières et les défis écologiques et économiques obligent le secteur privé, la société civile, le monde académique et le secteur public à innover : des modèles juridiques et financiers alternatifs pour rendre le logement abordable, nouvelles formes d'habitats, nouvelles méthodes de construction.

Simultanément, la culture de l'habitat a fortement changé ces dernières années. De plus en plus de gens se lancent dans des projets d'habitats groupés, poussés par leurs convictions autant que par des pressions économiques. La demande existe, les idées également. L'expérience commence à s'accumuler.

Pourtant, plusieurs obstacles persistent :

- / le cadre administratif et légal,
- / la pénurie de ressources foncière
- / les risques de l'activité immobilière.

Le site de Josaphat est l'opportunité de lever ces obstacles en jouant sur la diminution de l'impact du foncier dans le coût de l'opération d'achat, la mutualisation des risques et la collaboration administrative.

Dans ce contexte, Josaphat devient une zone d'expérimentation en dialogue avec les réglementations classiques, où des formules innovantes trouvent leur place de façon contrôlée et ciblée. Une évaluation et un rajustement constants, avec l'appui du monde académique et de diverses sphères d'expertise, permettent d'apprendre des succès et des éventuelles erreurs pour le futur développement du site.

LA CONSTRUCTION BON MARCHÉ

Au cours des dernières années, le coût de la construction n'a cessé d'augmenter. Des méthodes innovantes permettent de faire baisser ce coût, tout en répondant aux exigences environnementales.

Pistes

/ L'auto-construction

Basée sur les expérimentations de l'occupation temporaire, elle sera utilisée pour une partie de la production à plus long terme des logements. La structure portante ou le gros-œuvre fermé seront construits de façon classique, tandis que les habitants accompagnés se chargeront du parachèvement.

/ **Des logements en co-housing.**

Pour ceux qui en font le choix, la surface de chaque logement diminue car une partie des espaces individuels est réduite au profit d'espaces collectifs de qualité. La mutualisation permet une série d'économies

/ **Le recyclage**

Des alternatives à l'utilisation de matériaux neufs bon-marchés mais polluants et énergivores, sont encouragées. Cela peut passer, par exemple, par le recours à des ressources renouvelables, à des matériaux locaux ou aux circuits des matériaux de réemploi.

QUI CONSTRUIT ?

Les investissements pour le développement du site viennent des communautés locales et de la région bruxelloise. Une nouvelle sorte de « partenariat public/privé » peut être développée. Celui-ci n'est plus orienté uniquement vers la recherche de bénéfice mais aussi vers l'importance du bien-vivre de la communauté. Pour réaliser cela, différentes techniques peuvent être envisagées :

/ des coopératives d'investissements éthiques (inclusio-invest, certaines plateformes de crowdfunding Lingvingstones ...) qui se tournent vers la construction de logements abordables, peuvent construire sur base d'un rendement modeste.

Après construction ces logements sont confiés en gérance à des d'AIS (agences immobilières sociales).

En cas de vente la plus-value financière effectuée est limitée et retourne à la communauté.

/ les acteurs publics comme la SLRB (Société Régionale du Logement Bruxellois), le Fonds du Logement et Citydev peuvent construire des logements comme fait actuellement. Les mécanismes d'investissement restent les mêmes. La grande différence est que le logement est acheté sans terrain et donc revendu comme tel (cf technique utilisée depuis longtemps par Citydev pour les terrains industriels et que le Fonds du Logement commence à expérimenter aussi). De même le Community Land Trust de Bruxelles, pour lequel cette idée est centrale, peut investir sur le site Josaphat.

/ des groupes d'habitants groupés peuvent être eux-mêmes des promoteurs. Sur base de prêts, ils peuvent disposer du capital nécessaire pour construire. Dans ce cadre une société spécialisée peut les coacher. L'attribution des premiers lots de la friche peut stimuler ces projets comme, cela est fait actuellement dans plusieurs cas en Belgique, par exemple par les villes de Gand, de Sint-Niklaas.

/ de même d'autre forme de logement peuvent être développée. Dans certains cas cela peut être les futurs utilisateurs qui peuvent être investisseurs. Pensons à des exemples comme Inclusie Invest en Flandre, où ce sont les parents d'enfants handicapés qui ont monté une coopérative d'investissement pour des logements adaptés, ou la Fondation Alodgi à Ottignies.

/ à travers des clauses sociales dans les cahiers des charges, le secteur de l'économie social peut être stimulé à participer dans la construction.

Kalkbreite – Zurich (CH)

Le projet Kalkbreite à Genève est né grâce à l'initiative de résidents locaux qui ont fondé une coopérative. Tout un complexe d'habitat autour d'un jardin public se développe sur le site d'un ancien terminus de tram. Celui-ci se décline comme suit : 88 logements, de l'horeca, des magasins, des ateliers et un cinéma . 256 personnes de toute origine y vivent. 200 personnes y travaillent. Les habitats sont relativement petits, mais ils sont complétés par des locaux collectifs spacieux. Les statuts de la coopérative garantissent qu'il ne peut y avoir de spéculation lors de la vente d'une partie du bâtiment. (<http://www.kalkbreite.net/>)

Image : <http://www.muellersigrist.ch/>





Image : <http://www.self-build.co.uk/>

En Angleterre, des jeunes chômeurs, des sans-abris et ex-détenus sont formés à construire eux-mêmes leur logement par la société « Community Self Building Agency ». Lorsque les maisons qu'ils ont construites sont prêtes, ils peuvent aller y vivre eux-mêmes (en tant que locataire ou propriétaire). Ce projet leur apporte une formation, un emploi, une maison, et renouvelle leur respect de soi. (<http://www.communityselfbuildagency.org.uk/>)

3

L'ESPACE PUBLIC
COMME BIEN COMMUN

L'espace public a un rôle social à jouer. Il se doit d'être un espace hospitalier. Il doit pouvoir être à la disposition de tous. Il doit pouvoir investi par ceux qui manquent d'espace privatif sans pour autant basculer dans le domaine privatif.

L'appropriation de l'espace public ne peut être qu'éphémère, une temporalité qui peut aller d'un moment très court à une concession assez longue selon les cas, mais jamais définitive. Toute appropriation se doit de rester au maximum accueillante aux autres, avec qui l'espace public reste toujours partagé.

La Région de Bruxelles-Capitale a récemment montré sa capacité à faire exister de tels espaces. La vie foisonnante du Parc Tour & Taxis suite à la dynamique Parckdesign 2014 est exemplaire (en témoigne sa distinction récente par le Prix de l'Espace Public au niveau belge). Espace créé par le quartier pour le quartier sous le regard bienveillant d'une autorité publique qui a su accompagner les citoyens et leur faire confiance. Loin d'être de la délégation de responsabilités, c'est bien d'un partage des responsabilités qu'il s'agit ici, chaque acteur prenant sur soi les tâches qui sont le plus proches de ses capacités et préoccupations. C'est ainsi que de nombreuses associations de terrains et des centaines de bénévoles ont pu s'investir dans cet espace pour le faire vivre. Le développement de la ville est ainsi devenu un projet culturel partagé.

PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

Il n'y a pas de recette pour un espace public en bien commun. Il dépend d'un contexte et des utilisateurs qui lui donnent vie. Quelques lignes directrices ouvrent pourtant la voie à son existence :

/ **Valoriser la dimension symbolique de l'espace public** : L'espace public doit redevenir un véritable espace de débat et de manifestation ouverte des conflits. L'espace public est un espace de communication, entre personnes, mais également à travers l'aménagement.

/ **Mettre en place les institutions capables de gérer la diversité des attentes d'un espace public** : Il est important de développer des institutions qui permettent de négocier et de renégocier l'usage de l'espace public entre ceux qui veulent s'en servir.

/ **Caractériser les lieux et penser leur complémentarité** : Des espaces trouvent leur usage dans un continuum. Chaque espace peut offrir ce que les autres lieux alentours n'ont pas. Il remplit une fonction spécifique et par la même occasion, se distingue des autres lieux. Chaque lieu peut ainsi offrir une "bande passante d'usages" que d'autres n'auront pas, selon le contexte (topographie, proximité d'équipements collectifs) et selon les usages à encourager (favoriser les « usagers faibles » : démunis, enfants et les aînés).

/ **Penser les modes de déplacement au service de la fonction de rencontre de l'espace public** : Pour renforcer l'opportunité de rencontre, d'usage doux, la fonction de connexion doit être soumise à la qualité de l'espace. Cela se traduit par des aménagements qui pensent l'espace avant tout pour les usagers doux. Il ne s'agit plus de leur donner le même statut que les voitures comme c'est le cas dans le principe du « Shared Space ».

/ **Prévoir l'adaptabilité de l'espace**: il est impossible de contrôler l'ensemble des facteurs qui ont un impact sur la façon dont un espace public est utilisé. Faire adhérer la conception de l'espace public à son usage nécessite une capacité à le faire évoluer : éviter la spécialisation extrême des espaces, trouver un équilibre entre légèreté et résistance dans l'usage de matériaux démontables et/ou réutilisables. Cette flexibilité implique une réflexion sur les cycles de matériaux, que ce soit concernant la réutilisation de matériaux usagés ou en imaginant de nouvelles utilisations des matériaux à remplacer.

/ **Favoriser la sécurité et la gestion partagée avant de combattre l'insécurité et la négligence:** la présence explicite (passants, enfants) ou implicite (contact visuel depuis le bâti, signes d'appropriation) dans l'espace public signale clairement que l'on n'est pas dans une zone de non-droit. De même pour l'entretien des lieux: un espace utilisé engendre une responsabilité, un respect. Les services publics (commune, service des espaces verts, région) peuvent offrir un soutien logistique voire financier aux habitants qui entretiennent eux-mêmes ces lieux.

/ **Défricher la ville en commençant par l'espace public :** l'occupation d'un espace à redévelopper par les habitants, la société civile, les artistes, permet de faire émerger une conscience du lieu et d'initier des pratiques. En plus d'augmenter la disponibilité de sol pour la créativité de la ville, ces occupations font apparaître des enjeux dont on n'avait pas prévu l'amplitude. La première étape consiste à signifier la disponibilité du lieu comme espace à investir : laisser les habitants installer des usages attrayants à l'échelle locale (un simple jeu d'échec par exemple), à l'échelle du quartier (lieux d'agriculture, de rencontre) et à l'échelle urbaine (un skate-park temporaire, un programme de spectacles). Par la suite, le chantier d'un quartier doit rester espace public de la ville en train de se faire, lieu dont l'on peut déjà s'emparer avant qu'il ne soit achevé, car un espace public n'est jamais véritablement achevé.

LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Si l'espace public est l'espace de tous, de quiconque, et doit le rester, il importe de le concevoir en complémentarité avec des espaces collectifs à une multiplicité d'échelles. Par espaces collectifs nous entendons tout équipement urbain qui sert un objectif social. Ces équipements construisent un lien entre le site Josaphat et les habitants des quartiers avoisinants et la ville en général.

Ces équipements se trouvent dans une relation de transition entre l'espace public et l'espace privé. Les exemples sont légion : les maisons de quartier, les centres de sport, les centres culturels, les ateliers d'artisanat, les potagers collectifs, des « repair cafés », « gift-box », des maisons médicales, les écoles, bibliothèques, ateliers d'échange de savoir-faire, des garderies, maisons de jeunes, les lieux de rencontres intergénérationnelles, ...

Ces espaces collectifs relèvent déjà souvent des biens communs. Ces dimensions sont renforcées en suivant les lignes orientations suivantes :

/ **Expérimenter des structures collectives pour affronter ensemble les défis urbains de demain** La création de liens sociaux et solidaires, l'éducation, la super-diversité, ces défis trouvent plus facilement des éléments de solution à l'échelle de collectifs relativement réduits, construits à partir des expériences et besoins des citoyens eux-mêmes. Ces initiatives doivent être soutenues par le pouvoir public et par les structures collectives du quartier sur les plans juridiques, financiers et infrastructurels. Les Contrats de Quartier Durable donnent de bons exemples de démarche d'affectation des moyens en dialogue avec les utilisateurs.

/ **Ouvrir une possibilité de mutualisation pour les activités du quotidien.** Certaines activités de la sphère privée peuvent acquérir, trouver des avantages à être mise en commun : prendre le repas collectif diminue le temps de préparation par ménage, laver les vêtements se fait dans des machines de qualité et plus économes. Sans que cette mutualisation soit coercitive, elle doit être facilitée.

/ **Une gestion impliquant tous les concernés par l'équipement,** que ce soit en coopérative, en association ou en tout autre structure de gestion, la structure doit maximaliser le partage et la transparence des décisions et permettre l'implication des utilisateurs dans les tâches que le fonctionnement de l'équipement suppose.

L'école Gelsenkirchen – Gelsenkirche (DE)

Une église locale dans cette ville du Nord-ouest de l'Allemagne, a voulu construire une école pour des enfants de cultures différentes, une école qui serait un lieu pour stimuler la prise de conscience environnementale. Enfants et enseignants ont été impliqués dans la conception de ce lieu. Ils ont même aidé à sa construction. Ainsi, la conception et la construction de l'école a été un projet éducatif et un projet communautaire. (<http://designingwithchildren.net/db/gelsenkirchen-bismarck-egg>)

Image : wh-p GmbH



L'atelier Dynamo – Zurich (CH)

L'atelier Dynamo à Zurich offre des formations à la soudure dans la rue, ce qui en fait une sorte de spectacle à la ville. Ce square donne une autre approche au rapport entre l'espace personnel et l'espace public ; (<http://www.phalt.ch/en/projekte/metallwerkstatt-dynamo/>)

Image www.phalt.ch



MOBILITE DURABLE

4

Notre système de mobilité a atteint ses limites. Le pétrole est de plus en plus rare ; les émissions de CO2 contribuent au réchauffement climatique ; des particules fines et de NOx nuisent à la santé. Par ailleurs, l'impact de la voiture sur l'espace urbain est colossal en termes d'occupation d'espace, d'émission de bruits et de dangerosité.

Le développement du site Josaphat comme nouveau quartier est une occasion de tester d'autres concepts de mobilité. La présence d'une gare et la nécessité de dessiner tout le domaine public permettent de mettre la barre haute en termes de respect de l'environnement, de dégagement de l'espace public et de connexion urbaine.

Le "STOP principe" limite l'espace dédié à la voiture, mais pas de manière dogmatique. Le nouveau quartier Josaphat devra maximiser l'emprise de l'usage doux et de la rencontre dans l'espace public, sous contrainte que les déplacements absolument nécessaires en voiture puissent être réalisés, comme pour les personnes à mobilité réduite, les médecins, les métiers lourds etc.

Il s'agit là d'un principe de justice sociale. En 2010, 35% des familles bruxelloises ne possédaient pas de voiture. Les enquêtes auprès de la population belge montrent qu'en 2012, un ménage consacre 12,1% de son budget au transport, 13,2% pour l'alimentation et 5% aux vêtements et chaussures. Plus une ville consacre des moyens à des transports en commun performants et à une bonne infrastructure cycliste, plus une ville est juste socialement.

DISPOSITIFS A METTRE EN PLACE

Hierarchie des utilisateurs : piéton, cycliste, transports publics et enfin la voiture (STOP-principe)
Un tel principe semble généralement acquis au niveau politique, mais peu appliqué.

/ **La liaison optimale avec les transports en commun**

Le site Josaphat traversé par un tronçon du futur RER sera parfaitement relié aux régions voisines. Le site est également desservi par des lignes de tramways et de bus. Le défi est donc surtout de relier de façon optimale ces différentes lignes de transport avec le site.

/ **Les intersections multimodales comme lieux de rencontre**

Les stations de transports en commun autour du site seront développées comme points de contact avec le quartier ou d'autres formes de mobilité. L'espace public de ces lieux renforce la rencontre entre les gens. Les différents transports en commun se renforceront entre eux. Mais la transition entre les modes de transport n'est pas seulement un simple trait d'union : c'est un lieu de passage dans une ville qui soigne le détail.

/ **Dépôt de vélos de livraisons**

Collectif ne signifie pas seulement transport public. Vélos et voitures peuvent également être partagés en achetant un usage, pas un objet. Par exemple, un dépôt de vélos de livraison sera très utile dans un quartier à circulation restreinte, afin d'offrir une alternative pour transporter les enfants ou des marchandises.

/ **Des voitures partagées et non-polluantes gérées par la communauté**

Une des clés de la réussite d'une telle approche réside dans la diminution du nombre de personnes possédant une voiture. Une voiture est stationnée en moyenne 95% du temps, ce qui signifie une emprise de l'espace public énorme.

(2) STOP est une abréviation néerlandophone pour « Stappen, Trappen, Openbaar vervoer en Privé gemotoriseerd vervoer » et signifie « Marcher, pédaler, Transport en commun et transport motorisé privé.

Son partage dès lors peut être largement valorisé. Le quartier Josaphat pourrait se doter des leviers nécessaires pour faire du principe de voiture partagée un principe dominant.

Cela nécessitera une concertation et une adhésion avec les futurs habitants. Nous imaginons par exemple un système incitatif où une voiture est achetée sur la base de la contribution des habitants (l'utilisation de la voiture finance un fonds commun avec lequel l'emprunt d'achat est progressivement remboursé). Par bloc d'habitations, un nombre plafond de possesseurs de voiture (1 voiture pour 8 familles par exemple). Sur cette base peut être prévu un pôle de voitures adaptées pour les familles ou personnes à mobilité réduite.

/ Ce système est inscrit dans une charte négociée avec le voisinage, mais aussi via un système de cartes de riverains avec un nombre maximum de cartes délivrées. De plus on prévoit un nombre restreint de places de stationnement payant pour les visiteurs de courte durée..

Vu les grands changements de vie qu'un tel quartier à circulation restreinte occasionne pour nombre de personnes, l'idée est de soutenir la communauté Josaphat (et son voisinage) par un accompagnement dans la recherche de solutions face aux problèmes de mobilité ou aux demandes.

Dès la conception du site une infrastructure adaptée, efficace et durable est prévue, pour les voitures collectives électriques. Sur les places de stationnement, la voiture est raccordée à une recharge électrique fournie sur la base d'énergie renouvelable. Le rechargement est essentiellement nocturne, ce qui permet de limiter le besoin en énergie lors des pics de demande et de limiter le stockage de l'énergie.

Copenhagen, ville “cycliste” – Kopenhagen (DK)

A Copenhague, le cycliste est roi. Il y a des pistes cyclables rapides, des feux de signalisation qui se synchronisent pour que le cycliste bénéficie d'un feu vert continu, des vélos de ville gratuits. Cette ville appartient aux cyclistes, on y voit plus de cycliste que de voiture. Un tiers de la population utilise la bicyclette pour aller au travail. (https://en.wikipedia.org/wiki/Cycling_in_Copenhagen)

Image : Wikipedia



5

STRUCTURES D'ÉCOLOGIE URBAINE

Depuis une vingtaine d'année, la nature n'est plus conçue comme un stock illimité de ressource. Elle est une réserve finie dont il revient à une société qui en vit de préserver la capacité à se renouveler.

LA FRICHE AUJOURD'HUI D'UN POINT DE VUE ECOLOGIQUE

Les naturalistes qui établissent une base de données sur la friche relèvent sa biodiversité. Cette dernière, constituée par l'apparition d'une végétation spontanée favorable au développement de la faune et de la flore est un soutien pour le passage des oiseaux migrateurs (axe migratoire favorable) et pour les insectes, en particuliers les libellules et les abeilles solitaires. Il faut travailler à leur préservation et à leur développement.

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA FRICHE

Cela veut dire:

- / conserver les zones les plus intéressantes dont la destruction n'est pas nécessaire aux premières étapes du projet.
- / Re-végétaliser les zones à nu par un ensemencement à partir d'espèces indigènes
- / Continuer de faire l'inventaire de la biodiversité. Il s'agit de définir au mieux les lignes de force de cette friche
- / Construire rapidement un talus le long du chemin de fer en l'aménageant de différentes manières. Idéal pour les plantes et la faune thermophile comme l'aubépine et le prunelier favorables aux oiseaux migrateurs et aux insectes. Ces plantes épineuses permettront de faire un effet barrière (trains)
- / Préserver les arbres présents sur les talus, en bordure du site. Certains forment un cortège intéressant composé de hêtre, de merisiers, de noisetiers et d'aulnes (refuges des pinsons en hivers) alors qu'ils en existent peu à Bruxelles.

CREER DES NOUVELLES RIVIERES URBAINES

La présence de l'eau sur le site est un maillon du maillage bleu. Elle doit être réfléchie à partir de son rôle dans l'écosystème global sur le site et les environs. L'eau récupérée sur les toitures et les voiries est stockée pour être utilisée pour alimenter un chapelet de mares, servant de bassin d'orage tampon et renforçant la biodiversité. Les espaces non bâtis sont les plus perméables possibles et les espaces bâtis absorbent au moins autant d'eau qu'une surface en pleine terre dans la zone.

IMAGINER UN BATI ACCUEILLANT POUR LE VEGETAL

Le bâti ne signifie pas nécessairement le refus de la nature et du sauvage. Les jardinets, toitures et terrasses peuvent accueillir des jardins potagers ou fleuris. Les murs végétaux augmentent la place de la nature dans la ville en créant un nouvel élément du paysage urbain tout en ayant une fonction écologique : flore et faune, filtration du NO₂ et de particules fines dans l'air, ruissellement d'eau de pluie, diminution de l'échauffement des bâtiments.

Le Coefficient de Biotope par surface sera supérieur à 0,3 pour toutes les constructions, pouvant aller jusqu'à 0,6 en fonction des affections et du fait qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une nouvelle construction (Ex centre de Berlin).

PENSER LES QUESTIONS DE PAYSAGE A PARTIR DES STRUCTURES ECOLOGIQUES

Le paysage se définit à des échelles différentes : proximité, moyenne distance, horizon (là où le ciel touche la terre). Le schéma directeur proposé actuellement présente un tissu urbain particulièrement dense où il y a peu d'espace libre.

- / Il y a lieu de rééquilibrer le format du bâti et des habitations pour augmenter l'espace non bâti. Cela suppose une diminution des capacités constructives dans le programme et d'éventuels relèvements des hauteurs constructibles.

De ce fait, le paysage s'organise à partir des structures écologiques définies sur la friche : le talus du chemin de fer, les talus qui bornent la friche, les nouvelles rivières urbaines, les axes de liaison avec les autres quartiers, etc.

- / Proposition de travailler à partir du concept de jardin en mouvement. « Le Jardin en Mouvement s'inspire de la friche : espace de vie laissé au libre développement des espèces qui s'y installent. » (3)

RELIER LA FRICHE AUX MONDES

/ **Le jardin planétaire**

Ce concept également proposé par Gilles Clément envisage de façon conjointe et enchevêtrée la diversité des êtres sur la planète et le rôle gestionnaire de l'homme face à cette diversité. Il est forgé à partir d'un triple constat : la finitude écologique ; le brassage planétaire ; la couverture anthropique. La friche s'inscrit dans cette continuité et y contribue.

/ **Les corridors écologiques**

La friche s'inscrit dans des continuités écologiques. Elle vient dans une continuité verte entre le parc Josaphat, la friche et le cimetière de Bruxelles. La ligne de chemin de fer renforce ce rôle de percée verte dans la ville.

/ **Le bassin versant du Maelbeek**

La friche Josaphat est située dans le bassin versant du Maelbeek. L'ensemble du cycle de l'eau doit être étudié avec minutie dans le cadre de ce bassin versant.

(3) <http://www.gillesclement.com/cat-jardinplanetaire-tit-Le-Jardin-Planetaire>



image: www.opmaat.info

Eco-quartier EVA-Lanxmeer – Culemborg (NL)

Dans l'éco-quartier EVA-Lanxmeer l'eau de pluie est recoltée dans des mares, noues et anciens lits de rivières. Les eaux usées sont séparées à la source entre l'eau noire (des toilettes) et l'eau grise. L'eau grise est évacuée dans un système de purification naturelle qui fait partie du paysage. (<http://www.eva-lanxmeer.nl/>)

6

ENERGIE “ZERO OU
POSITIVE” SUR LA
FRICHE JOSAPHAT

De par la forte densité de ses habitants et de par ses activités, une ville consomme beaucoup d'énergie. Le réchauffement climatique nous indique, que nous devons repenser complètement notre consommation et notre production d'énergie.

La production des énergies renouvelables dans la région de Bruxelles-Capitale stagne à un pitoyable 2 % de la consommation finale brute de la région. Le nouveau quartier qui sera construit sur le site Josaphat est l'occasion parfaite de créer une ville à énergie positive. Un quartier où l'accent sera mis tant sur la consommation efficace d'énergie et la réutilisation d'énergie que sur la production d'énergie renouvelable.

CONSTRUCTION DE BATIMENT PASSIF

Depuis le 1er janvier 2015, toute nouvelle construction de logements, d'écoles et de bâtiments tertiaires doit répondre aux normes du passif. Il va donc sans dire que chaque nouvelle construction sur le site de Josaphat doit au moins satisfaire à ces normes.

Mais on peut décider d'aller plus loin. Intégrer l'utilisation optimale de la lumière naturelle dès la conception du bâtiment peut réduire considérablement la consommation d'énergie. Le rayonnement lumineux contribue d'ailleurs à un chauffage naturel des espaces intérieurs. Cependant afin d'éviter la surchauffe, des protections solaires doivent être intégrés.

Investir dans des appareils économes en énergie est bien entendu essentiel à la réalisation d'un quartier neutre en énergie. Enfin la sensibilisation et le suivi des consommations d'énergie, aussi bien au niveau du logement que les lieux de travail est important.

PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Nous pouvons même mettre la barre encore plus haut en nous efforçant de construire des bâtiments à consommation énergétique neutre ou positive, où l'attention sera aussi portée à la production d'énergie renouvelable. Pour que les besoins énergétiques qui subsistent dans les bâtiments passives soit couverts par l'énergie renouvelable produite sur place.

Nous pensons d'abord à des panneaux solaires placés sur les toits de tous les bâtiments. Mais la construction d'un tout nouveau quartier est l'occasion parfaite pour combiner différentes sources d'énergie renouvelable comme des panneaux solaires, des éoliennes et la cogénération à intégrer dans un micro-réseau (auquel pourraient, par exemple, être raccordés des véhicules électriques). La production locale d'énergie renouvelable est entre les mains d'une coopérative locale.

RECUPERATION DE CHALEUR

Beaucoup d'activités en ville génèrent un surplus d'énergie thermique. Des bâtiments et des fonctionnalités divers ont des besoins énergétiques différents et offrent des possibilités variées de production. On peut développer un réseau de chauffage urbain sur lequel, tous les bâtiments sont raccordés.

En misant sur un tel réseau, la chaleur dégagée par exemple, lors du compostage des déchets végétaux et de jardin est utilisable pour le chauffage des bâtiments.

Eco-quartier Freiburg (DE)

Cet éco-quartier a été construit il y a plus d'une décennie, selon des normes énergétiques très élevées. Énergie et chaleur y sont générées localement par des panneaux solaires et des pellets. Combiné avec la faible consommation d'énergie des maisons passives cela crée un bilan énergétique positif. L'énergie supplémentaire est vendue et cela constitue une source de revenus pour les résidents. (<http://www.freiburg.de/pb/,Lde/208732.html>)

Image: Wikipedia



7

UNE ECONOMIE
PLURIELLE :
COOPERATIVE,
CIRCULAIRE,
DE CYCLE COURT ET
EN CREATIVE
COMMONS

Le travail et l'économie dans une ville développée en commun impliquent :

- / la démocratisation de la gouvernance et de l'organisation du travail,
- / l'émancipation des travailleurs
- / la création d'emplois de qualité, reflétant la diversité des habitants de la ville et leurs projets de vie
- / une préservation de l'environnement.

Pour rencontrer ces enjeux, les activités économiques développées sur le site seront coopératives et circulaires.

QUELQUES PRINCIPES

/ **Faire les choses à la bonne échelle**

Le quartier reste ouvert sur le monde et continuera d'être inséré dans des réseaux économiques qui le dépassent, avec les quartiers avoisinants, avec diverses formes de bassin d'emploi, avec la Région, avec la Belgique et au-delà encore.

Ceci étant, toutes les productions réalisées dans le périmètre de Josaphat assureront que la distance parcourue par les intrants est la plus court possible.

/ **Privilégier la création des plus-values multiples**

On peut produire des richesses sur base monétaire mais aussi en dehors. L'argent ne doit pas être centralisé: à l'échelle locale, il peut être local. Le don et le contre don font partie des échanges économiques. Quand on crée de l'emploi ce n'est pas pour se substituer à une économie d'entraide ou une économie informelle existante. Il faut veiller à ne pas exclure certaines personnes, plutôt valoriser leurs contributions et réduire les précarités.

Les formes d'économies entrant dans la sphère de la réciprocité seront favorisées

/ **Créer des conditions favorables pour l'appropriation par les usagers**

L'aménagement du territoire a une influence déterminante sur le type d'entreprises qui peut se développer sur un territoire.

Commons Josaphat présentera des conditions favorables pour l'installation d'une économie circulaire et coopérative tout en laissant des espaces de création organique et de co-création.

/ **Toucher des publics diversifiés**

L'expérience Josaphat devra toucher des publics diversifiés de notre ville cosmopolite.

DES PRINCIPES AUX PLANS

/ **Une pépinière d'entreprise coopératives et durables**

Construit et développé dans l'esprit du commun, le quartier va attirer de nombreuses personnes, entrepreneurs et clients potentiels.

La pépinière facilite la rencontre, le démarrage des entreprises, la mise en commun des services administratifs, l'offre de services de conseil et de formation, l'accès au soutien financier etc. La pépinière d'entreprises implique les habitants du quartier et des quartiers avoisinants à participer à la création de leurs emplois.

Cette pépinière doit être mise en place avant que le quartier ne soit construit. Elle doit permettre d'orienter les éléments d'organisation spatiale et de processus constructifs propices à l'économie circulaire. Les premières tâches consistent à élaborer un diagnostic des besoins et des potentiels et de faire rapport avec les entreprises qui sont déjà installées sur le terrain. Ce travail de recensement est déjà en cours.

/ **Des objectifs qualitatifs et quantitatifs**

Il est intéressant et important de fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs pour chaque domaine de l'économie. Nous proposons de lancer une étude afin de définir ces objectifs ambitieux et réalistes pour une économie durable basée sur le commun. Le groupe de pilotage de cette étude est constitué sur les mêmes principes de gouvernance, c'est à dire des représentants de chaque tiers (les habitants et les riverains ; la société civile, des acteurs économiques et des experts académiques ; les pouvoirs publics régionaux et communaux).

Quelques exemples d'objectifs à étudier :

- / le taux de diminution de l'intrant et de l'augmentation de l'extrant
- / le taux de diminution des externalités
- / le taux de la réalisation des déchets
- / le taux de création des emplois locaux
- / le taux de création des emplois sous forme de coopérative de travail
- / le taux des processus de production qui s'inscrivent dans les Créative Commons

/ **Des stratégies concrètes**

Pour atteindre chacun de ces objectifs, une série de stratégies sont développées.

- / **Déchets organiques** : le recyclage des déchets organiques se fait sur la zone même de Josaphat.
- / **Energie solaire** : L'ensemble des toitures du futur quartier accueille des panneaux solaires. La gestion de cette « ferme solaire » est coopérative.
- / **L'Alimentation** : Le site accueille un magasin coopératif pour l'alimentation, se fournissant le plus possible en circuit court et bio (ex. Beescoop).
- / **L'Horeca** : L'Horeca à Josaphat est un champ d'exploration culinaire, social, environnemental et économique. Restaurants, cafés, prennent la forme de coopératives.
- / **Les services d'aides aux personnes** : développement de coopératives de nettoyage, de soins à domicile, etc. développement de système d'entraide : crèche parentale, école participative, etc.
- / **L'eau** : L'eau de pluie est une ressource qu'il est inutile de renvoyer à l'égout. Elle peut servir à de très nombreux usages : jardins, nettoyage de rues, lavoirs, etc.
- / **La Construction** : Pour l'aménagement de l'espace public et pour la construction, l'utilisation de matériaux de récupération ou récupérables est favorisée. L'activité de construction permet la formation et la mise à l'emploi d'une série d'habitants.
- / **La réparation et l'auto-construction** : Le site accueille un atelier pour la réparation des électro-ménagers et l'emprunt des outils pour utilisation dans et autour de la maison.
- / **L'Agriculture urbaine** : Production de légumes en serre, qui utilise le CO2 de bâtiments collectifs proches. Ceci permet la production de 4 récoltes par an. Un élevage de poulets peut vivre des déchets organiques. Ces dispositifs de production seront situés près des écoles, de l'hôtel ou d'autres infrastructures collectives. Elles créent de l'emploi et sont gérées par des habitants de Josaphat avec la formation requise.
- / **Synergies des lieux de production et des lieux de préservation** :
 - / talus du chemin de fer laissés à des moutons intégrés aux espaces de production
 - / petite ferme urbaine (poules, porcs, moutons, chèvres) dans laquelle les habitants déposent leurs déchets organiques. Cette structure de production est gérée par une coopérative de travail.
 - / jardins collectifs qui allient biodiversité et diversité culturelle (ex. jardins interculturels - Lille, Allemagne) et espaces publics productifs (plantes aromatiques)
 - / Zone de récupération des déchets organiques pour le compostage et la bio-méthanisation dans la logique d'une économie circulaire
 - / des plantations de haies, de petits arbustes pour produire de la matière sèche pour toilettes sèches.

Park slope food coop - New York (USA)

Le supermarché coopératif Park Slope à Brooklyn vend de la nourriture saine et bio à des prix qui sont concurrentiels avec le supermarché traditionnel. Pourtant, les producteurs sont payés à un prix équitable. Ceci est rendu possible parce que le supermarché appartient à des expatriés. Leur but est non lucratif. Ils veulent fournir de la nourriture de qualité sur le marché. Tous les clients travaillent bénévolement pendant plusieurs heures dans la boutique, de ce fait les prix sont toujours les plus bas. A Bruxelles, la société Bees Coop se prépare à lancer un projet similaire. (<http://www.foodcoop.com/>)

Image : Minuteinitiative.wordpress.com/



8

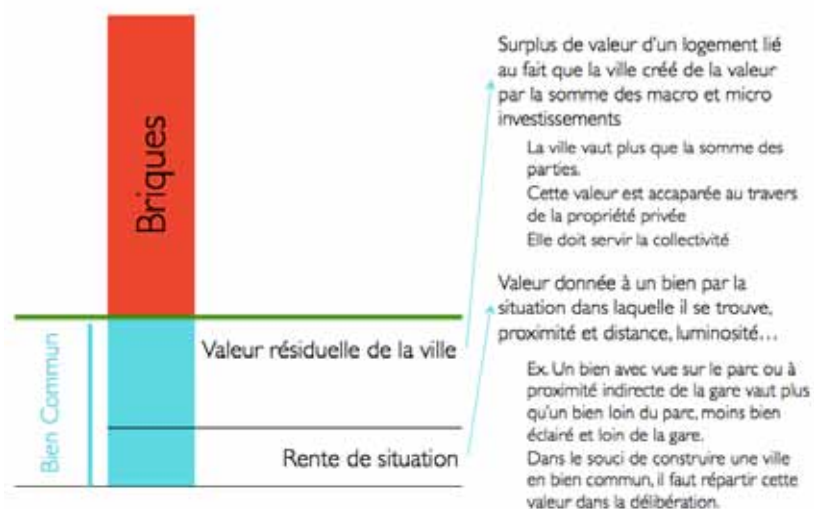
MODELE FINANCIER
ALTERNATIF POUR LE
DEVELOPPEMENT D'UN
TERRAIN EN BIEN
COMMUN

CE QUE LA PERSPECTIVE DU BIEN COMMUN PERMET D'APPREHENDER

La valeur de la ville vaut plus que la somme de ses parties. Un mètre carré de logement ne vaut rien s'il n'a pas une cuisine, une toilette. Mais il ne vaut pas davantage s'il n'est pas connecté à l'électricité ou aux égouts. Il ne vaut toujours pas grand-chose s'il n'est pas inséré dans un réseau d'infrastructures collectives telles que les écoles, les crèches, les espaces de travail, etc. La communauté crée, quant à elle, un quartier animé avec des magasins, des églises, des divertissements. Ce surplus de valeur s'appelle la valeur résiduelle. Aujourd'hui, cette valeur est accaparée au travers du mécanisme de la propriété privée ou est neutralisée au travers de la propriété publique. Le gain sur la vente d'un bâtiment revient aux propriétaires, qu'ils soient petits acheteurs ou grands fonds d'investissement.(4)

Par ailleurs, une partie de la valeur d'un m2 de logement est également constituée par la situation dans laquelle il se trouve, proximité et distance, luminosité... Un bien avec vue sur le parc ou à proximité indirecte de la gare vaut plus qu'un bien loin du parc, moins bien éclairé et loin de la gare. C'est ce que l'on désigne par la rente de situation. Dans le souci de construire une ville en bien commun, il faut répartir cette valeur par la délibération.

Enfin, dans la valeur du bien, s'agrègent encore les autres matières premières (briques, etc) et les montants destinés à rémunérer la main d'œuvre et le savoir-faire nécessaire à les assembler pour construire un logement.



EN QUOI CELA RENCONTRE LE DIAGNOSTIC BRUXELLOIS?

Dans un contexte de densification et de croissance démographique, la rente de situation et la valeur résiduelle augmentent avec le temps. Toutes choses étant égales par ailleurs, un bien accessible aujourd'hui à un revenu donné ne le sera plus demain pour ce même revenu.

Au-delà de ce mécanisme économique, les contraintes contractuelles qui pèsent sur les biens réalisés et vendus aujourd'hui par des opérateurs tels que Citydev vont s'estomper avec le temps, pour s'éteindre complètement après 20 ans.

(4) La proposition présentée se base sur les chiffres approuvés par le gouvernement du 16 mai 2014. N'ayant pas accès aux mémoires de calcul et aux hypothèses du bureau Ideaconsult, ce travail inclut une série d'hypothèses autonomes. Les résultats indiquent donc des tendances, des grandes masses financières. Ils sont suffisants pour démontrer qu'une discussion sur d'autres bases que celles posées par le gouvernement est nécessaire. Il faudrait cependant retravailler ce modèle avec les données réelles et avec des hypothèses affinées pour qu'il puisse servir de base solide à une rediscussion du financement du quartier. Par ailleurs, cette proposition est volontairement caricaturale, afin de démontrer que les lignes peuvent bouger de façon conséquente et de laisser toutes les marges possibles à la discussion.

Si l'on reprend la distribution actuelle de la population par tranche de revenus et que l'on met en regard le régime de propriété qui est affecté aux biens cédés en occupation dans le cadre du quartier Josaphat, on obtient le tableau suivant :

Hypothèse de taille moyenne du logement				100 m ²			
Type de lien contractuel au sol	Tranche de Revenus des outils de la prod ¹ de la Ville	Distri	Situation fidèle à la distribution actuelle	Situation approuvée par le gouvernement (valable jusqu'en 2037)	distri	Situation post 2037	distri
Privé	> 50 000	8%	148	947	56%	1210	72%
Citydev - FdL	30 000 - 50 000	31%	574	263	16%	0	0%
CLT	10 000 - 30 000	35%	648	68	4%	68	4%
Locatif social	0 - 10 000	26%	481	414	24%	414	24%
			1692	1692		1692	

Suivant ce raisonnement, en 2037, 72% des logements de Josaphat ne seront plus accessibles qu'à 8% de la population. Par ailleurs, la valeur foncière constituée par la rente de situation et la valeur résiduelle sera appropriée sur 72% de la surface.

LA PROPOSITION CONCRETE

Les principes et contraintes auxquelles doit répondre un développement immobilier en bien commun sont les suivants:

/ « Tout le foncier est possédé par la communauté, pour ses résidents, qui récupère une partie des plus-values foncières en perpétuité. » The Letchworth Declaration, avril 2014.
Nous entendons par communauté l'ensemble des parties prenantes d'un morceau de ville : habitants, travailleurs, passants, pouvoirs publics et privés, porteurs des infrastructures d'intérêt collectif, écoliers... Toutes ces parties prenantes utilisent et possèdent le quartier, définissent les règles d'utilisation et développent les caractéristiques des biens communs déclinés dans l'introduction.
Une fondation est créée pour être le titulaire de la propriété du foncier. Pour la gouvernance de cette fondation, le lecteur est renvoyé à la section Gouvernance.

/ Le foncier en ville est un enjeu du futur. Nous partons du principe que la SAF a acquis le terrain avec les fonds publics pour développer du logement et des activités économiques. Elle ne peut en aucun cas céder la propriété du foncier, à moins de le faire à une structure dont le pouvoir de décision ne soit structurellement orienté vers le bien commun, et pas vers le profit.

/ Le logement locatif public est maintenu sous les modalités classiques du logement social public. Le transfert de la propriété du fonds à la fondation est souhaité pour induire une intégration des locataires du logement social dans la structure de gouvernance de la Fondation et les impliquer dans la propriété du quartier.
Les biens qui ne sont pas locatifs doivent rester accessibles à 90 % des bruxellois en perpétuité. Ils doivent donc rester accessibles aux personnes gagnant moins de 50 000 € globalement imposable annuellement.

/ Un mécanisme d'emphytéose est créé pour diminuer les recettes directes sur une partie du foncier, mais permettre le maintien en propriété commune. Ainsi, à chaque revente, les vendeurs devront remettre qu'une partie de la plus-value. Selon le mécanisme, plus le ménage est aisé, moins il reçoit de subsid, plus il récupère une partie importante de la plus-value. Ce mécanisme permet de jouer sur la plus-value et sur le canon, en modulant en fonction des moyens des emphytéotes. Même dans les cas de revente simples, une petite captation de la plus-value est restituée à la communauté, au titre d'une remise en commun de la valeur résiduelle des biens.

(5) « A fundamental requirement is that all land in the city is owned by community for its residents which locks the asset value to the community in perpetuity. », www.gardencities.info/the-lethworth-declaration

- / Les gens peuvent céder leur droit réel (vendre) quand ils le souhaitent.
- / Des capacités d'investissement récurrentes sont générées par des canons, par des loyers, par une captation d'une partie des plus-values générées lors des transactions immobilières ou autre.

DEVELOPPEMENT DU MODELE

Le modèle présenté suit donc les contraintes suivantes

- / De nouvelles espérances de gain sont fixées pour la SAF, plus basses que celles posées par le gouvernement. En effet, les acquéreurs n'achètent pas une propriété pleine. Ils ne payent plus 100% de l'incidence foncière. L'incidence foncière diminue de 30% par rapport au prix estimé dans le bilan foncier de la SAF. Cette diminution répercute l'emphytéose.
- / L'incidence foncière des logements acquisitifs (idem) est remontée à 300€ du m2, montant plus proche de la réalité du marché. Elle est par contre maintenue à 250€ du m2 pour le logement locatif compte tenu des difficultés financières de ce dernier et de la nécessité pour les pouvoirs régionaux de financer 100% de son coût.
- / Le logement Citydev et Acquisitif modéré sont retirés du programme. En effet, les conditions de revente des biens produits par ces opérateurs sont limitées dans le temps et que l'intervention publique dans le coût de construction est supérieur à celui présenté pour le CLT. Ils sont donc moins accessibles à la population, pour une plus courte durée et content plus cher aux pouvoirs publics.

Cela donne un manque à gagner total (SAF et Région cumulé) de 5,341 millions d'euros. Nous reprenons ci-dessous un tableau avec les gains et les pertes dans le chef de la SAF et du gouvernement.

Solde pouvoirs publics	-5.241.883,40 €
Bilan la SAF	-9.075.733,40 €
Augmentation prix de vente de foncier aux opérateurs de logem	1.656.000,00 €
diminution de rentrée dû au mécanisme d'emphytéose	-10.731.733,40 €
Gain pour la Région	3.833.850,00 €
<i>Synthèse des rubriques qui évoluent dans l'achat du foncier</i>	<i>-1.656.000,00 €</i>
achat terrain logement locatif social	0,00 €
achat terrain logement acquisitif social	-9.108.000,00 €
achat terrain logement acquisitif moyen	5.754.250,00 €
achat terrain logement modéré acquisitif (alliance habitat)	1.697.750,00 €
	0,00 €
<i>Synthèse des rubriques qui évoluent dans l'investissement</i>	<i>5.489.850,00 €</i>
logement acquisitif social	-13.413.600,00 €
logement acquisitif moyen	13.810.200,00 €
logement modéré acquisitif (alliance habitat)	5.093.250,00 €

Le tableau complet du bilan foncier de la SAF et des investissements de la région est repris en annexe et est disponible sur demande.

Dans un second temps, un échéancier a été réalisé qui calcule combien rapporterait une taxation de la plus- valeur réalisée sur les logements.

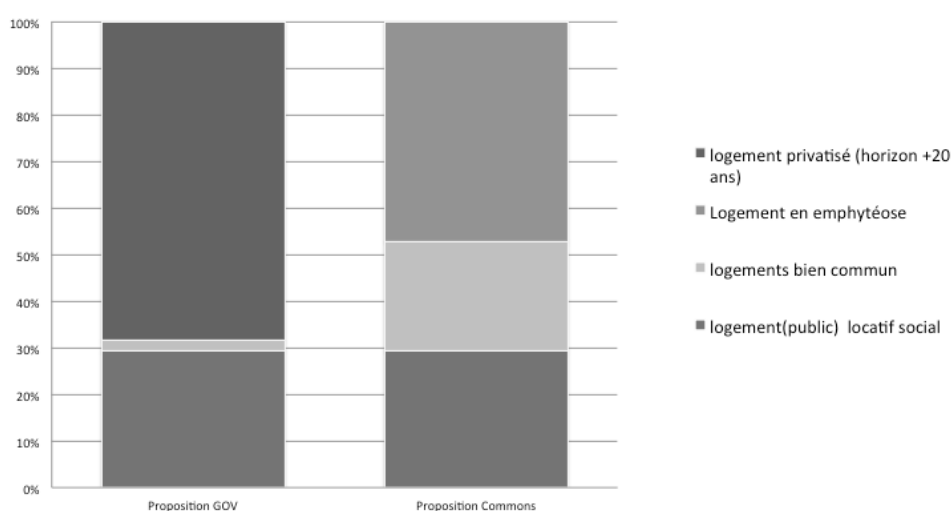
- / la part de la plus-value captée sur les logements cédés en emphytéose est fixée à 20 % ;
- / la plus-value captée sur les logements CLT est fixée à 6% (sachant que 69% de la plus- valeur sont déduits du prix de revente au temps 2)
- / Le taux d'inflation immobilière brute est fixé à 5%.
- / Les prix de départ d'un appartement a été fixé à partir du prix moyen d'un logement dans le quartier.

Le résultat obtenu donne un temps de 13 années de retours pour atteindre l'équilibre théorique sur l'opération. Il s'agit bien d'un équilibre théorique, car cela ne veut pas dire que les transactions aient lieu, donc qu'il y ait une rentrée d'argent pour l'acteur public. Il est probable que le temps de retour s'étale sur une vingtaine d'années, ce qui représente la durée moyenne de la possession d'un bien en Belgique.

Notons encore qu'après la 13^{ème} année, les reventes des logements CLT viendront alimenter les frais de fonctionnement de la Fondation à concurrence d'environ 400 000 €. Les captations de 20% des plus-values sur les biens en emphytéoses alimenteront quant à eux un budget participatif affecté en fonction des besoins du quartier à concurrence de 4,5 millions d'euros.

Ce mécanisme parvient à établir la distribution suivante :

Comparaison des proportions de logements privés et publics selon les deux propositions



MODELE FINANCIER PROPOSE

COUT PROJET FONCIER ZIR (PROJET SAF)			
composant	unités	prix/unité	TOTAL prix réels
	m²	€/m²	
I. ACQUISITION FONCIERE			54.269.539 €
<u>1.1. acquisitions</u>			
acquisition A-B-D: valeur comptable	48.160.000		48.160.000 €
droits d'enregistrement			6.109.539 €
II. TRAVAUX PREPARATOIRES			722.000 €
<u>II.1. démolition</u>			
démolition de bâtisse	16.900	20 €	338.000 €
<u>II.2. dépollution</u>			
dépollution complémentaire ZIR			384.000 €
III. INFRASTRUCTURE			1.958.105 €
<u>III.1. déblais et impétrants</u>			
travaux de terrassement (moyenne	241.621	5 €	1.208.105 €
réseau d'égouts (inclus en coûts voiries)		PM	
<u>III.2. maison de projet</u>			
construction maison de projet	500	1.500 €	750.000 €
IV VOIRIES ET DOMAINE PUBLIC			1.757.470 €
<u>IV.1. voiries</u>			
voiries locales (profil 10 m)	9.248	140 €	1.294.720 €
squares	1.366	150 €	204.900 €
<u>IV.2. zones vertes</u>			
aménagement doigts verts	8.595	30 €	257.850 €
V. COÛT GENERAUX			8.458.297 €
<u>V.1. autres coûts</u>			
gestion, communication & coordina	€ 400. 000/an	13 ans	5.200.000 €
fouilles archéologiques		PM	
mesures temporaires	4.437.575	0 €	88.752 €
coûts d'étude	4.437.575	0 €	443.758 €
tva non-récupérable	4.970.084	0 €	1.043.718 €
<u>V.2. imprévu sur aménagement</u>			
forfait	11.213.802	0 €	1.682.070 €
TOTAL			67.165.411 €
total par m² commercialisable			

REVENU PROJET FONCIER ZIR (PROJET 'SAF')				
composant	#	unité	emphy	delta
	m²	€/m²	0,3	
I. VENTE FONCIERE				-9.075.733 €
<u>1.1. logement public</u>				
logement locatif social	41.400	250 €		0 €
<u>1.2. Logement strictement commun</u>				<u>1.656.000,00 €</u>
Community Land Trust	33.120	300 €		9.108.000 €
logement acquisitif moyen		300 €		-5.754.250 €
logement modéré acquisitif (alliance habitat)		300 €		-1.697.750 €
<u>1.2. Logement en emphythéose</u>				
studio	10.217	437 €	306 €	-1.339.449 €
appart 'jeunes ménage'	28.097	323 €	226 €	-2.722.599 €
appart 'famille'	28.097	300 €	210 €	-1.376.753 €
logement unifamiliale	3.406	566 €	396 €	-578.339 €
appart 'standing'	24.866	632 €	442 €	-4.714.594 €
<u>1.4. financement du terrain en emphythéose</u>				<u>0</u>
remboursement manque à gagner SAF par aide à l'acquisition (non intégré)				
<u>1.5. autres fonctions</u>				
équipement public (=IF bureaux)	11.500	261 €		
équipement public (=IF bureaux)	10.436	261 €		
<u>1.6 parkings</u>				
parkings (hors parking logement public)	846	4.832 €		
<u>1.5 vente terrain</u>				
terrain pour parc	31.296	100 €		
TOTAL				
SOLDE PROJET SAF				
MARGE BENEFICIAIRE				
IRR SAF (incl inflation)				

I. INVESTISSEMENTS	#	prix/unité	TOTAL prix réels	Valeur de départ	Delta
I. Investissements			€ 133.105.441	€ 136.939.291	
1.1. achats fonciers	m²	€/m²	€ 26.842.600	€ 25.186.600	€ 1.656.000
achat terrain pour parc	31.296	100	€ 3.129.600	€ 3.129.600	€ -
achat terrain logement locatif social	41.400	250	€ 10.350.000	€ 10.350.000	€ -
achat terrain logement acquisitif social	33.120	300	€ 9.936.000	€ 828.000	€ 9.108.000
achat terrain logement acquisitif moyen		300	€ -	€ 5.754.250	€ -5.754.250
achat terrain logement modéré acquisitif (alliance habitat)		300	€ -	€ 1.697.750	€ -1.697.750
équipement (acquisition)	3.200	298	€ 953.600	€ 953.600	€ -
école primaire (acquisition)	5.000	298	€ 1.490.000	€ 1.490.000	€ -
équipement communautaire (acquisition) - salle de sport	2.500	298	€ 745.000	€ 745.000	€ -
équipement communautaire (acquisition) - crèches	800	298	€ 238.400	€ 238.400	€ -
1.2. Investissements et infrastructure ferroviaire et zones vertes			€ 35.668.841	€ 35.668.841	€ -
voiries traversantes Y inclus égouts (ZIR et ZIU)	29.621	120	€ 5.161.163	€ 5.161.163	€ -
voirie locale	370	140	€ 75.214	€ 75.214	€ -
voirie sortie Wahis	1.500	262	€ 570.636	€ 570.636	€ -
renforcement pont sortie Wahis	200	3.284	€ 953.674	€ 953.674	€ -
gaz, électricité & câblage (ZIR + ZIU)	3.500	2.000	€ 10.164.000	€ 10.164.000	€ -
dalle (+20% coûts + 21 tva)	1.530	2.865	€ 6.364.769	€ 6.364.769	€ -
plâce de la dalle (+20% coûts + 20 % tva)	2.357	150	€ 513.355	€ 513.355	€ -
parc-talus protection train (+20% coûts + 21% tva)	600	731	€ 636.847	€ 636.847	€ -
passage souterrain (+20% coûts + 21% tva)	2.011	2.122	€ 6.196.181	€ 6.196.181	€ -
pont-piéton 137M (+20% coûts + 21% tva)	480	1.347	€ 937.827	€ 937.827	€ -
pont-piéton 132M (+20% coûts + 21% tva)	462	1.374	€ 921.712	€ 921.712	€ -
aménagement halte Josaphat RER	0	0	€ -	€ -	€ -
parc talus latéraux et contrebas protection train (+20% coûts + 21% tva)	31.296	30	€ 1.363.254	€ 1.363.254	€ -
aménagements noues	7.300	55	€ 582.978	€ 582.978	€ -
aménagement aux abords du parc (+20% coûts + 21% tva)	3.496	150	€ 761.429	€ 761.429	€ -
sentiers (+20% coûts + 21% tva)	1.072	150	€ 233.482	€ 233.482	€ -
aire de jeu (+20% coûts + 21% tva)	2	40.000	€ 116.160	€ 116.160	€ -
aire de sport (+20% coûts + 21% tva)	1	80.000	€ 116.160	€ 116.160	€ -
1.3. Investissements immobiliers			€ 70.594.000	€ 76.083.850	€ -5.489.850
logement locatif social	41.400	750	€ 31.050.000	€ 31.050.000	€ -
logement acquisitif social	33.120	450	€ 14.904.000	€ 1.490.400	€ 13.413.600
logement acquisitif moyen		600	€ -	€ 13.810.200	€ -13.810.200
logement modéré acquisitif (alliance habitat)		750	€ -	€ 5.093.250	€ -5.093.250
équipements communautaires - sport	2.500	2.000	€ 5.000.000	€ 5.000.000	€ -
équipements communautaires - crèche	800	2.000	€ 1.600.000	€ 1.600.000	€ -
équipements	3.200	2.200	€ 7.040.000	€ 7.040.000	€ -
école primaire	5.000	2.200	€ 11.000.000	€ 11.000.000	€ -

REVENUS PUBLICS	#	prix/ unité	TOTAL prix réels
Composant			
I. REVENUS UNIQUES		€	7.014.650
1.1. Charges d'urbanisme			
logement libre	94.683	50 €	4.734.150
bureaux	14.500	125 €	1.812.500
hotels	5.200	90 €	468.000

Bilan des investissements pour la région

Echéancier de récupération de la plus value par l'acteur porteur du terrain en fonction de l'inflation de l'immobilier et de l'effort de départ pour rester propriétaire du terrain												
prix moyen d'un appartement à Schaerbeek	prix moyen d'un logement acquisitif	inflation de l'immobilier	Taux de récupération de la plus value sur les logements en emphytéose	Taux de récupération de la plus value sur les logements acquisitifs	nombre de logements privés	nombre de logements acquisitifs	ne modifier que les cellules en vert				année d'équilibre de l'opération	
280.568 €	212.493 €	5%	20%	6%	947	745					13	
Année 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
prix d'un appartement privé (+15%/an)	280.568 €	294.596 €	309.326 €	324.793 €	341.032 €	358.084 €	375.988 €	394.787 €	414.527 €	435.253 €	457.016 €	479.866 €
plus value/appartement privé	- €	14.028 €	14.730 €	15.466 €	16.240 €	17.052 €	17.904 €	18.799 €	19.739 €	20.726 €	21.763 €	22.851 €
20% de la plus value	- €	2.806 €	2.946 €	3.093 €	3.248 €	3.410 €	3.581 €	3.760 €	3.948 €	4.145 €	4.353 €	4.570 €
plus value récupérable sur les logements privés	- €	2.656.979 €	2.789.828 €	2.929.319 €	3.075.785 €	3.229.575 €	3.391.053 €	3.560.606 €	3.738.636 €	3.925.568 €	4.121.846 €	4.327.939 €
prix d'un logement acquisitif	212.493 €	223.118 €	234.373 €	246.287 €	258.886 €	273.101 €	284.761 €	298.999 €	313.949 €	329.646 €	346.129 €	363.433 €
plus value / appartement acquisitif		10.625 €	11.156 €	11.714 €	12.299 €	12.914 €	13.560 €	14.238 €	14.950 €	15.697 €	16.482 €	17.306 €
6 % de la plus value		637 €	669 €	703 €	738 €	775 €	814 €	854 €	897 €	942 €	989 €	1.038 €
plus value récupérable sur les logements acquisitifs		474.922 €	498.668 €	523.601 €	549.781 €	577.270 €	606.134 €	636.440 €	668.262 €	701.676 €	736.759 €	773.597 €
plus value totale récupérable par l'acteur commun porteur du terrain		3.131.901 €	3.288.496 €	3.452.920 €	3.625.566 €	3.806.845 €	3.997.187 €	4.197.046 €	4.406.899 €	4.627.244 €	4.858.606 €	5.101.536 €
perte/gain pour l'acteur porteur du terrain	-5.241.883 €	-2.109.983 €	-1.953.388 €	-1.788.963 €	-1.616.317 €	-1.435.039 €	-1.244.696 €	-1.044.837 €	-834.985 €	-614.640 €	-383.278 €	-140.347 €
gain/perte si applicable à 8% de l'opération	-419.351 €	-168.799 €	-156.271 €	-143.117 €	-129.305 €	-114.803 €	-99.576 €	-83.587 €	-66.799 €	-49.171 €	-30.662 €	-11.228 €

Etalement dans le temps des rentrées liées aux reventes de logements en emphytéose et en CLT

Projet de budget participatif à Porto Alegre (Br)

Depuis 1989, la ville brésilienne de Porto Alegre (1,3 million d'habitants) expérimente le budget participatif. Les habitants sont conviés à participer à des réunions de quartier et des réunions thématiques pour définir leurs besoins en équipement public. C'est en fonction des choix de ces réunions participatives que le conseil de district répartit le budget de la ville pour développer les quartiers.

(<http://www.unesco.org/most/southa13.htm>)

<http://www.participatorybudgeting.org/>



LETCWORTH GARDEN CITY (GB)

Letchworth, une ville prospère de 33 600 habitants au nord de Londres, a été la première « garden city » (« cité-jardin ») du monde. Elle a été fondée en 1903 par Ebenezer Howard, qui voulait, entre autre, améliorer les conditions de vie misérables qui existaient alors dans les villes anglaises. La ville, où se côtoient des maisons, des industries et des sociétés agricoles, a été construite sur un terrain qui appartenait, et appartient toujours à une fondation. Les propriétaires des bâtiments signent un contrat de bail emphytéotique avec cette fondation. La valeur ajoutée générée par le foncier ne va pas aux propriétaires des maisons et des entreprises, mais est investi dans des équipements pour les habitants. (<http://www.lethworthgc.com/>)

Image : (www.lethworthgc.com)



Equipe de rédaction : An, Dominique, Geert, Hanne, Ivan, Jacques, Kristel, Laetisia, Martine, Michèle, Louis, Philippe, Sophie, Thomas, Verena.

Merci à toutes les personnes qui ont d'une manière ou une autre contribué à ce texte, à travers l'appel à idées, des groupes de travail, des débats, l'utilisation temporaire, etc.

Dank aan allen die op een of andere manier hun steentje hebben bijgedragen aan deze tekst, via de ideeënoproep, werkgroepen, debatten, tijdelijk gebruik enz.

Plus d'info / meer info : <https://commonsjosaphat.wordpress.com/>

Si vous avez envie de nous soutenir ou de collaborer, contactez-nous ! / Als je zin hebt om ons te ondersteunen of mee te werken, contacteer ons : ideascommonsjosaphat@gmail.com

