

# Vers une systématisation des communs :

-Une étude des communs en relation avec le  
Community Land Trust de Bruxelles à travers une  
approche théorique et empirique



Réalisé par : Yahia Amir MERNIZ

Promoteur : Pierre Vanderstraeten

Lecteurs : Anna Ternon (UCLouvain)

Yannik Rihoux (Maître de stage-CLTB)

## Remerciements

Je souhaite exprimer ma profonde gratitude à toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation de ce travail.

Je tiens particulièrement à remercier chaleureusement Monsieur Pierre Vanderstraeten pour son encadrement exceptionnel, ses conseils avisés et ses relectures précieuses.

Mes remerciements vont également à Madame Anna Ternon pour ses conseils éclairés et son orientation thématique, ainsi que pour sa relecture attentive.

Un grand merci à Monsieur Yannik Rihoux, mon maître de stage, pour sa contribution significative, et à toute l'équipe du CLTB.

Je tiens également à adresser une mention spéciale à ma famille pour son soutien inébranlable.

## Table des matières

Introduction générale :	5
1/ Appréhender les communs :	10
1.1/Définition étymologique et concept philosophique :	10
1.2/Une lecture historique, retracer la réémergence des communs.....	12
1.2.1/La Grèce antique :	13
1.2.2/Les communs en droit romain :	13
1.2.3/Les communaux moyenâgeux :	15
1.2.4/Le mouvement des enclosures :	16
1.2.5/Bien commun étatique Vs Propriété individuelle :	19
1.3/Vers une systématisation des communs: La théorie économique des biens communs :	20
1.3.1/ des critères pour classifier les biens :	20
1.3.2/ Hardin et la tragédie des communs.....	22
1.3.3/ Une alternative à l’approche binaire de la propriété par E.Ostrom :	23
1.4/Vers une classification des communs du XXIème siècle :	27
1.4.1/ Du communs issue du droit coutumier :	28
1.4.2/ Les communaux existent toujours :	28
1.4.3/Les communs numériques.....	29
1.4.5/Les communs urbains .....	29
1.5/Corrélation entre l’urbanisme transitoire et les communs urbains :	36
1.6/Les communs urbains génératifs :	39
Synthèse et enseignements :	41
2/ Community Land Trust : les communs et le droit de l’habitat .....	42
2.1/ Le modèle des Community Land Trust.....	42
2.2/ Avènement et historique .....	44
2.2.1/ Une lutte contre la discrimination dans le sud des États-Unis :	45
2.2.2/ La mise en place des guides des CLT et le premier CLT urbain :	46
2.2.3/ La diffusion du modèle des CLT :.....	47
2.3/ Un outil de mixité à des niveaux multiples :.....	48
2.4/ La problématique des logements abordables à Bruxelles .....	49
2.5/ Des solutions pour assurer le droit de l’habitat :	51
2.6/ Les CLT, un commun pour le droit de l’habitat :.....	53
2.7/ Une immersion au sein du Community Land Trust bruxellois.....	55
2.7.1/ Un CLT à Bruxelles :	55

2.7.2/ Fonctionnement du modèle : .....	58
2.7.3/ Un stage au CLTB, pourquoi ?.....	59
2.7.4/ Déroulement du stage : .....	60
2.7.5/ Un questionnaire pour les candidats-propriétaires : .....	62
2.7.6/ Le « C » du CLTB, quelle importance de la communauté :.....	65
2.7.7/ La contribution du CLTB au quartier, une démarche par les communs :.....	67
2.7.8/ Une étude participative sur les communs bruxellois.....	68
Synthèse et enseignements : .....	75
3/ Étude de commun spécifique : La Serre .....	77
3.1/ La Serre, c'est quoi ? .....	80
3.2/ Trois piliers pour un commun : .....	81
3.3/ Quel modèle social et écologique ? .....	84
3.4/ Le projet de logements CLTB et la réflexion de l'après Serre :.....	86
3.4.1/ Un projet de logements abordables avec un espace collectif : .....	87
Synthèse et enseignements:.....	90
Conclusion générale : .....	91
Bibliographie : .....	92

## Table des figures:

Figure 1 Agora grecque - .....	13
Figure 2 Pratique de l'affouage en France.....	16
Figure 3 Enclosures en image - olibris-outilslibres.org/histoire-meconnue-des-communs/17	
Figure 4 Ile d'utopie de More .....	17
Figure 5 De l'élevage intensif à la révolution industrielle - MOOC : Essais de définition des communs (4/7) .....	18
Figure 6 Différents types de biens en fonction de l'exclusion et de la rivalité.....	21
Figure 7 Tragédie des communs et surconsommation- econlib.org/library/Enc/TragedyoftheCommons.html .....	22
Figure 8 Foggara « système d'irrigation traditionnel » - aquaportail.com/dictionnaire/definition/12825/foggara.....	24
Figure 9 Une triade des communs - atticora-habitat.fr/wp-content/uploads/2022/03/les-communs2.jpg.....	25
Figure 10 Organigramme des nouveaux communs - HESS, Charlotte-Mapping the new commons...	27
Figure 11 parc de l'ouest -gardens.brussels/fr/espaces-verts/westparc .....	33
Figure 12 Horaires et activités du parc- toestand.be/fr/projets/Parkouest.....	33
Figure 13 Casa Vesta gérée par Communa- communa.be/la-casa-vesta/ .....	34
Figure 14 joindre l'arrière-cour et la ruelle -cbernier.wordpress.com/2022/06/04/joindre-son-arriere-cour-a-la-ruelle/ .....	36
Figure 15 Le cabanon vertical - Guide pratique de l'aménagement transitoire.....	37
Figure 16 Assemblée générale du CLTB regroupant les trois tiers – cltb.be .....	43
Figure 17 les trois principes fondateurs des CLT - Séminaire de Diane Pialucha sur le modèle Community Land Trust.....	44
Figure 18 King et Swann- cltroots.org/the-guide/.....	45
Figure 19 Carte des expériences CLT- Urban Community Land Trust in Europe, towards a transitional movement. SHICC.....	48
Figure 20 Évolutions de la population des trois régions entre 2005 et 2018- données : Statbel, Graphique: IDEA Consult .....	51
Figure 21- Carte des projets habités et projets programmés du CLTB - Rapport d'impact du CLTB, rapport interne.....	57
Figure 22 Modèle de vente et de revente– Rapport d'impact CLTB 2020.....	58
Figure 23 Gouvernance tripartite - cltb.be.....	59
Figure 24 Assemblée générale du CLTB tenue le 26/04/2023 - cltb.be .....	61
Figure 25 ArchiLabs avec la présence de la communauté .....	66
Figure 26 ABC géré par Communa- communa.be/en/the-sites/tiers-lieu-abc/ .....	67
Figure 27 Présentation de l'étude - cltb.be/actualites/ .....	69
Figure 28 Liste des communs de la RBC répertoriés suivant leurs activités principales- Étude participative des communs bruxellois.....	71
Figure 29 Situation du projet CLTB Gray et de La Serre ; Source : Géoportail BruGIS .....	80
Figure 30 Système des acteurs autour de la Serre.....	83
Figure 31 Présentation d'un événement de Bouche-à-oreille — Laserre.be .....	85
Figure 32 Rencontre portant sur la thématique de l'après-Serre .....	86
Figure 33 Élévation de la situation existante de fait- Bureau ARCANE via le CLTB .....	87
Figure 34 Une élévation du projet Gray par le CLTB — Cltb.be .....	87
Figure 35 Espace communautaire proposé par le CLTB ; Source Bureau ARCANE via le CLTB .....	89

## Introduction générale :

À travers les différentes époques, le modèle de conception des villes change pour s'adapter aux changements de la société, le modèle de la ville productiviste, attractive, touristique et compétitive est de moins en moins désirable. Une ville qui laisse sur sa trajectoire un grand nombre de ceux qu'elle avait jugé comme étant en trop : les minorités ethniques, les personnes en situation d'handicap, les défavorisés et précaires, les sans-abris, ainsi que les acteurs économiques vulnérables. Les villes ont donc besoin de changement, de réadaptation, pour et avec les habitants, c'est une opportunité pour elles de se réinventer. Des prémises d'expériences fleurissent pour essayer de remédier à cette situation, en tenant compte des enjeux urbains contemporains (environnementaux, de circularité, la multiculturalité, ainsi que le phénomène général de l'accélération des modes de vie). C'est ainsi que les expériences des communs commencent à surgir au sein de la ville, pour produire ou gérer des ressources collectives permettant de mieux faire face aux besoins fondamentaux de l'homme : se nourrir, se loger, se mouvoir, apprendre, échanger, préserver la santé<sup>1</sup>.

La définition des communs est un sujet de discussion dans les sphères de la recherche scientifique, diverses sources bibliographiques mettent en avant les trois éléments clés et communs d'identification de ces expériences : une **ressource** qui ne relève pas du système de propriété traditionnel (public et privé), mais d'une propriété partagée par une **communauté**, cette dernière désigne des règles de gestion et de **gouvernance** qui s'applique à la communauté.

Les formes spatiales des communs sont multiples et peuvent se manifester en tant que cour africaine qui pourrait accueillir plusieurs activités, cage d'escalier dans un immeuble HLM, d'un espace de sociabilité dans une usine désaffectée, d'un paysage nourricier. <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> B.Declève, MDeclève, V.Kaufmann, A.M.Mezoued & C.Salembier, (2022). La ville en communs : Récits d'urbanisme. Métispresses

<sup>2</sup> Ibidem

Nous nous intéresserons plus précisément le long de cette contribution, à la place des communs au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, ensuite nous ferons un Zoom in sur le Community Land Trust bruxellois. C'est un exemple de communs de l'habitat, actif dans la réalisation des logements abordables à Bruxelles, qui propose dans ses projets un potentiel d'interface avec le quartier et le voisinage à travers plusieurs méthodes. Dans ce cadre, l'ouverture des projets au quartier, accompagnée de la mise en place des infrastructures requises, revêt une importance capitale pour favoriser l'intégration des habitants. Cette démarche, en étant bien réfléchie, contribue de manière significative à stimuler la vitalité au sein du quartier.

Ce travail de recherche ne découle pas d'une approche linéaire, mais plutôt d'un processus itératif visant à formuler la problématique de manière claire et précise. Se pencher sur la question des communs permet à la fois d'interroger l'urbain sur un plan théorique et d'analyser par la suite de façon plus concrète les expériences territorialisées.

Après avoir examiné attentivement le contexte lié à cette thématique, nous avons repéré des angles d'approches spécifiques visant à mettre en lumière les problématiques identifiées. D'une part, malgré une montée en puissance de l'appropriation des communs en général, et plus spécifiquement des communs urbains depuis les travaux d'Elinor Ostrom, la définition de ces concepts demeure floue. Il est également observé que les communs urbains font face à des difficultés pour assurer leur pérennité, et qu'ils restent souvent peu visibles dans les environnements urbains, en particulier aux yeux des sphères politiques et décisionnelles. Il existe un manque flagrant en ce qui concerne les stratégies et les politiques élaborées par les acteurs publics bruxellois pour favoriser le développement des communs.

### **Questionnements :**

Pour guider le travail de recherche, une série de questions découlent de la problématique en relation avec le rôle des communs dans la fabrique de la ville. Peut-on parler d'un urbanisme des communs, ou les communs urbains comme une

méthode de fabrication des villes ? Plusieurs interrogations découlent de cette question globale.

- Comment pouvons-nous définir les communs d'une manière générale et les communs urbains afin de rendre le concept plus clair ?
- Quels sont les acteurs qui peuvent être mobilisés, et comment se mobilisent-ils afin de favoriser la production des communs urbains ?
- De quelle manière peut-on examiner l'habitat à travers le prisme des communs ?
- Quels mécanismes ou processus peut-on mettre en place pour favoriser l'identification, le développement et la pérennisation des expériences des communs dans la ville ?
- Quelles sont les différentes formes des communs dans la ville ?
- Quel est l'impact réel de ces expériences sur le plan environnemental, social et économique envers la « communauté » ?

## Hypothèses :

La définition des communs et des communs urbains pourrait être abordée de manière double : un premier aspect chercherait à éclairer théoriquement le concept, tandis que le deuxième fournirait davantage de réalités et d'exemples concrets.

L'hypothèse de cette étude est qu'il serait possible de percevoir les communs urbains comme une des façons d'organiser les villes, de répondre aux enjeux actuels et aux modes de vie de demain. Une ville fondée sur la participation et la collaboration dans une approche bottom-up pour aboutir à une ville plus inclusive.

Pour renforcer l'impact des communs urbains, il serait judicieux d'accorder davantage de pouvoir à leur expression, de les soutenir financièrement et de comprendre pleinement leur valeur. Cette approche pourrait représenter l'une des voies à suivre pour tirer pleinement parti de ces ressources au bénéfice des villes et de leurs habitants, en favorisant le développement environnemental, économique et social.

## Méthodologie de travail :

Comme mentionné précédemment, ce travail de recherche est le fruit d'un processus itératif. Nous avons souvent été confrontés à des impasses, nous contraignant à modifier la structure de ce travail. Cette adaptation nous a permis de définir la méthodologie suivante.

Dans un premier temps, notre démarche sera dirigée par une approche théorique, cherchant à saisir la notion des communs. Cela implique un retour dans le temps afin de mieux appréhender leur apparition et évolution. Ensuite, nous établirons des liens avec les communs contemporains, en mettant un accent particulier sur les communs urbains. Toutefois, notre objectif principal est d'établir des bases théoriques solides avant d'aborder la partie empirique de notre étude.

Le deuxième volet de notre étude vise à introduire un modèle de développement inclusif en matière d'habitat, à travers l'exemple des Community Land Trust (CLT). Nous explorerons leur contexte de création, en examinant leurs origines et leur rôle dans la lutte contre les inégalités sociales aux États-Unis. Nous chercherons à transposer ces éléments dans le contexte bruxellois, où le manque de logements abordables et de qualité est prédominant. En faisant le lien avec le chapitre précédent, nous mettrons en lumière en quoi les CLTs représentent un modèle des communs en milieu urbain.

Une deuxième partie de ce même chapitre mettra en avant le stage effectué au Community Land Trust de Bruxelles. La méthodologie utilisée pendant le stage combinait l'observation participante lors des réunions, qui portaient sur différentes thématiques, des entretiens semi-directifs sous forme de questionnaires destinés aux futurs habitants des projets CLTB, ainsi qu'une analyse documentaire aussi diversifiée que profonde. Au cours de ce même chapitre, nous découvrirons les missions principales de l'organisation, son mode de fonctionnement, la place importante que détient la communauté du CLTB ainsi que la méthodologie innovante lors de la réalisation de leurs projets qui vise à intégrer les futurs habitants.

À la fin de la section théorique, notre objectif est de disposer d'une base de connaissance sur les communs, ainsi que d'une série d'indicateurs permettant une analyse approfondie d'un exemple spécifique de communs urbains. Cette partie, plutôt tangible, explorera en détail ce commun spécifique, représenté par La Serre de Communa situé sur le terrain du futur projet du CLTB sis à la rue Gray dans la Commune d'Ixelles. Nous examinerons son origine, les attributs qui font de lui un commun, ainsi que les diverses activités qui s'y déroulent. Par la suite, nous établirons le lien avec le projet du Community Land Trust et la logique sous-jacente de l'urbanisme transitoire.

## **1/ Appréhender les communs :**

Ce chapitre a comme objectif de formuler une définition des communs, qui nous servira de repère dans la suite du travail ; pour ce faire, notre méthodologie consiste à regarder d'un œil critique les différents apports des auteurs qui ont traité et traitent encore le sujet. Nous essayons également de mettre en avant la place importante que détient les communs dans la ville d'aujourd'hui. Il convient de mentionner l'apport de ces laboratoires citoyens qui s'instaurent de manière progressive dans les villes européennes, et ce d'un point de vue social, économique et environnemental. Ces formes d'appropriation de l'espace et d'organisation sociale ont un ancrage profond dans le passé puisqu'on voit les prémises de leur existence à travers l'étude des anciennes civilisations ; il nous semble donc important de retracer l'avènement de ces communs pour arriver à différencier ses formes présentes au XXIe siècle.

Nous transposons ces formes sur le contexte bruxellois, un contexte qui illustre plusieurs paradoxes au niveau urbain. La région bruxelloise est connue pour être une région inabordable, alors qu'elle possède un taux élevé de vacances immobilières ; ce constat guide notre réflexion, dans la mesure où nous allons faire le lien entre les communs urbains et l'urbanisme transitoire, plus précisément à travers les occupations temporaires. Est-ce qu'il s'agit finalement d'un élément déclencheur des expériences de communs au sein de la ville ?

### **1.1/Définition étymologique et concept philosophique :**

Le terme « communs » est de plus en plus utilisé dans divers discours, mais sa signification peut être porteuse de différentes connotations. Plusieurs questions se posent autour du sujet : qu'entend-on réellement par « communs » ? Sont-ils une création récente, ou bien ont-ils existé dans le passé ? Pour tenter de répondre à ces interrogations, explorons la signification du terme « communs », en examinant ses origines et les différentes définitions avancées par les auteurs abordant ce sujet sous divers angles. En outre, nous aborderons, d'un point de vue historique, la réémergence de ce concept dans un contexte global.

D'un point de vue de l'origine propre du mot Commun, nous avons inspecté les travaux de l'historien linguiste Emile Benveniste, plus précisément dans ces travaux sur le vocabulaire indo-européen. Il remet l'origine du mot commun à l'expression *cummunis*. Selon le linguiste, la notion est articulée autour de l'entité *munus* qui représente le devoir rendu ou le service accompli ; elle peut aussi couvrir d'autres notions comme une faveur ou une obligation, cela dit une *munus* acceptée équivaut à un engagement à une obligation envers une personne tiers. Elle peut aussi se traduire par la notion de réciprocité, et de l'échange entre individus, dans ce cas la *munus* devient *com-munis*<sup>3</sup>.

Par ces travaux, Benveniste met en avant l'essence même de ces échanges et coobligations qui ne sont pas d'une nature matérielle contrairement à notre image contemporaine de la chose. Ces échanges ont plutôt une dimension sociale et immatérielle qui favorise un engagement pour une vie de communauté plus épanouie, c'est l'essence même du commun.

En se penchant sur la notion de la vie de communauté, surgit le concept « agir commun », traité par Laval et Dardot, deux auteurs qui se sont particulièrement penchés sur la question des communs. L'agir commun est défini d'une manière positive par les actions de la communauté, aussi par les coobligations qui en seront les résultats. Il ne suffit pas d'être un groupe d'individus vivant dans un même endroit. C'est plutôt la représentation de la notion du vivre ensemble qui est fondée sur une réflexion collective pour aboutir à des règles et des mœurs communes décidées par les membres de la communauté, qui poursuivent un même but, une même fin.<sup>4</sup>

Les communs sont souvent encadrés par des règles et des normes dont l'objectif est d'éviter les conflits d'intérêt entre les individus ; ces normes doivent être acceptés par tous et le résultat d'une mise en commun de paroles et de pensées sous forme d'une démocratie ; on peut faire une analogie entre les membres de la communauté

---

<sup>3</sup> BENVENISTE, E. Don et échange dans le vocabulaire indo-européen, vol. 3, 1948

<sup>4</sup> DARDOT, Pierre et Christian Laval. Commun. Essai sur la révolution au XXIe siècle, 2014

et les citoyens de la cité. Ne serait-ce que par le modèle de gouvernance démocratique.

Selon les mêmes auteurs les communs ne sont pas des biens au sens strict du terme mais plutôt des systèmes et règles régissant les actions collectives, de modes d'existence et d'activité communautaires qui ne sont pas réductibles à un agrégat d'individus intéressés.

Tandis que Elinor Ostrom précise que ces « biens » ou ressources, création de la nature ou des sociétés dont les enjeux sont partagés par un groupe, deviennent des communs lorsque leur exploitation se fait d'une manière collective<sup>5</sup>.

Le mot « Communs », au pluriel, est la traduction du terme anglais Commons, traduit également par « communaux », ou encore par « biens communs »<sup>6</sup>. Ces termes partagent tous l'idée d'un « bien » commun à tous les membres d'une communauté, qu'il soit matériel ou immatériel. Les communs peuvent revêtir diverses formes, de ressources naturelles telles que l'eau et les forêts à des biens culturels comme la connaissance.

Par la suite, nous explorerons l'histoire et les prémisses de cette notion, en examinant notamment comment les communs ont trouvé des expressions concrètes à différentes époques.

## **1.2/Une lecture historique, retracer la réémergence des communs**

Dans cette section, nous allons parcourir chronologiquement les périodes clés de l'histoire des communs. Bien que ce concept ait été désigné par différentes connotations et appellations, il reste centré sur l'idée fondamentale de la gestion collective et de l'utilisation partagée des ressources. Notre objectif dans ce chapitre est de discerner les facteurs qui ont participé à la réémergence de ce concept novateur en urbanisme, tout en reconnaissant ses racines profondément ancrées dans le passé.

---

<sup>5</sup> Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*.

<sup>6</sup> B.Declève, M.Declève, V.Kaufmann, A.M.Mezoued & C.Salembier, (2022). *La ville en communs: Récits d'urbanisme*.

### 1.2.1/La Grèce antique :

En premier lieu nous explorons les origines des communs en Grèce antique, suivant plusieurs ressources qui les relient à cette époque. Le commun est incarné par la coobligation d'un « agir commun », ceci est concrètement visible dans la société grecque par la notion du vivre ensemble dans une même cité. C'est une notion qui comporte une dimension politique ainsi que démocratique importante dans la vie commune. C'est à travers des mécanismes de codécision, d'élaboration des règles et de lois de vie de société. Au sein de la *Polis* grecque antique, l'agora était l'espace d'expression des citoyens.<sup>7</sup>

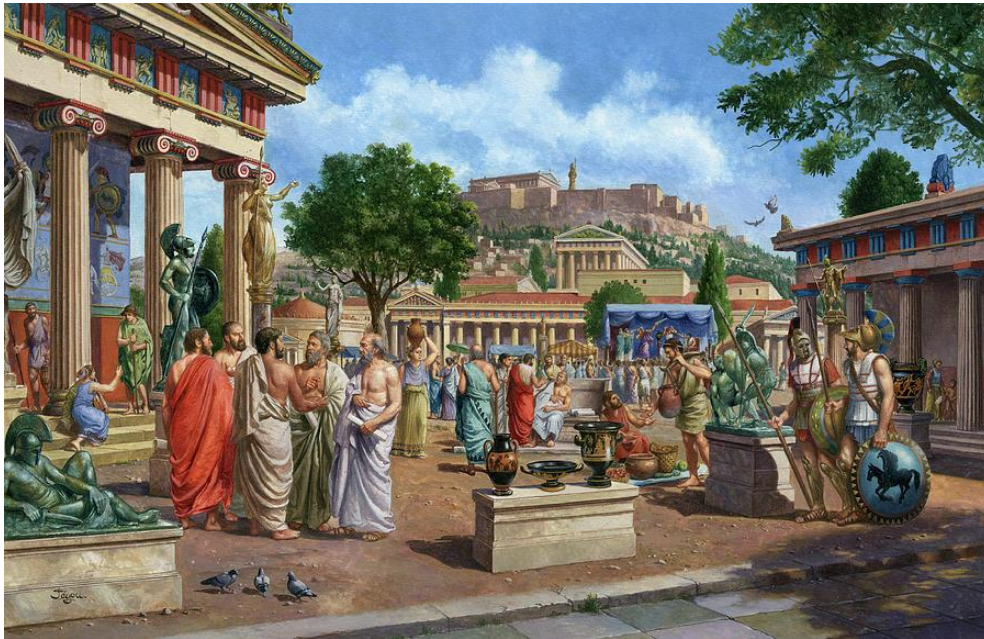


Figure 1 Agora grecque - [images.fineartamerica.com/images/artworkimages/mediumlarge/2/ancient-greek-agora-illustration-christian-jegou.jpg](https://images.fineartamerica.com/images/artworkimages/mediumlarge/2/ancient-greek-agora-illustration-christian-jegou.jpg)

### 1.2.2/Les communs en droit romain :

Ensuite, et pour mieux contextualiser et matérialiser les communs nous analysons dans cette partie le droit romain qui présente une des premières définitions palpables du concept. On distingue suivant le régime d'appropriation 3 catégories qui relèvent du commun :

---

<sup>7</sup> Étudiants de l'École d'Urbanisme de Paris Master 2 Parcours AUDE 2018-2019, « Communs urbains: étude-typologie-leviers », 2019.

La première catégorie concerne la *res nullius*, également désignée comme des « biens sans maître ». Ces biens ne relèvent pas d'une possession commune, car ils sont simplement des biens non appropriés, sans propriétaire, et donc susceptibles d'appropriation. On pourrait dire que leur statut comme biens communs est éphémère, se terminant dès qu'un premier occupant les revendique. Cette classification englobe des éléments tels que les terres dépourvues de propriétaire, d'où le terme « terra nullius », ainsi que les animaux sauvages.

La seconde classification concerne la *res publica*, également connue sous le nom de « choses publiques ». Cette fois-ci, il est question de biens véritablement inappropriables. La *res publica* est destinée à l'usage de tous les citoyens et est déclarée inappropriable par le droit public. Cette catégorie englobe des éléments tels que les fleuves, les routes, les places publiques et les théâtres. En fin de compte, cela reflète ce qui pourrait être considéré comme le domaine public étatique.

Pour conclure, le droit romain a instauré une dernière catégorie, celle de la *res communis* ou « choses communes ». Cette catégorie juridique englobe également des biens inappropriables, avec la particularité que ceux-ci n'appartiennent à personne par nature, pas même à une entité institutionnelle. La *res communis* sont spécifiquement définie par le droit romain : il s'agit de l'air, de l'eau courante, de la mer et du rivage de la mer. Il est à souligner que la *res communis* a été la source d'inspiration du « patrimoine commun de l'humanité ». Par ailleurs il existe aussi la *res propria* ou les choses propres qui désigne des biens appropriés par des particuliers

Donc ces différentes catégories de biens issues du droit romain, viennent mettre un premier socle pour définir les communs ; en même temps elles mettent en avant un des enjeux importants des communs à travers la création d'un espace qui échappe simultanément à la **propriété de l'État** et à la **possession individuelle**, tout en évitant le piège de l'absence totale de propriété.

Dardot et Laval soulignent les limites de la classification de la *res communis*. Ils argumentent que le droit romain, à travers cette notion, se contente de reconnaître l'impossibilité de s'approprier des biens, que ce soit en raison de leur caractère

inépuisable (comme c'est le cas pour la mer) ou de leur nature insaisissable (comme l'eau, fluide et mobile). Ainsi, la *res communis* se présente comme une forme de non-catégorie juridique. Les auteurs préconisent l'abandon de cette catégorie au profit de l'établissement d'un véritable principe de non-appropriabilité.

### **1.2.3/Les communaux moyenâgeux :**

A partir du Moyen Âge, les communaux ou biens communaux, traduction du mot anglais « Commons » faisaient référence à des zones de terre qui n'étaient pas régies par des actes de propriété spécifiques et étaient donc partagées par les habitants locaux. Ces territoires étaient gérés collectivement par la communauté et bénéficiaient à ses membres : cela incluait les chemins, les fossés, les haies, les bois, les prés, les landes, les rivières et les étangs. Ces pratiques collectives en milieu rural, réglementées par des coutumes, permettaient aux villageois défavorisés de répondre à leurs besoins en utilisant les ressources des terres sans avoir à rendre de comptes ni à être contrôlés par le seigneur propriétaire de ces terres. Ils pouvaient ainsi pratiquer le glanage, couper du bois, faire paître le bétail, récolter des champignons, cueillir des plantes, etc.

Le droit d'affouage, une pratique héritée du Moyen Âge, perdure jusqu'à notre époque. À cette période, le seigneur local accordait aux habitants de ses villages, le droit de collecter du bois de chauffage dans les forêts. Ce privilège était accordé à chaque foyer (le terme "affouer" dérive de l'ancien français et signifie "allumer"), d'où l'origine de ce terme. Aujourd'hui, les communes forestières continuent la pratique de l'affouage.



*Figure 2 Pratique de l'affouage en France - office national des forêts ONF*

Le statut des biens communaux se révèle très complexe, puisque ces terres sont la propriété d'une communauté, comme expliqué précédemment. Cette possession est rarement prouvée par un titre de propriété. Cela engendre souvent de nombreux litiges entre les membres de la communauté d'une part, et les seigneurs d'autre part, qui estiment n'avoir cédé qu'un droit d'usage aux habitants. Ces conflits d'usage liés à l'ambiguïté autour de la propriété, ainsi que dans la mise en place des règles d'usages des biens communaux vont par la suite engendrer un mouvement qui s'intitule le mouvement des enclosures.

#### **1.2.4/Le mouvement des enclosures :**

Ce mouvement a vu le jour à partir du XVI<sup>ème</sup> siècle plus précisément en Angleterre. Enclosure, signifie littéralement entourer les terrains par des clôtures, des faussés ou autres obstacles qui peuvent influencer le libre passage des humains ou des animaux. En conséquence une maîtrise de la propriété exclusive est appliquée sur la parcelle désignée. C'est une réelle expulsion des paysans par les seigneurs des terrains communaux, ce qui représentait pour certains d'entre eux une ressource indispensable pour leur subsistance.

Durant cette période, l'élevage des brebis s'intensifie de plus en plus jusqu'à ce que Thomas More le décrive à travers la métaphore dans son livre l'île d'utopie « des

moutons qui sont devenus de tels dévoreurs qu'ils pouvaient manger des hommes eux-mêmes, des moutons qui détruisent des champs entiers, des maisons et des villes... »<sup>8</sup>.

Dans la deuxième partie de son ouvrage Thomas More écrit la première utopie de l'histoire de l'occident, imaginant une île où les ressources sont partagées par les habitants dans des relations basées sur la coopération, et où tous les habitants peuvent profiter d'une manière égalitaire des avantages que la nature offre, ce qui fait également penser aux terrains communaux et représente une critique du mouvement des enclosures.

Ces enclosures qui n'étaient pas seulement d'ordre physique, généraient des enclosures d'ordre social. Ces dernières ont été créées par la privatisation des ressources communes, telles que l'eau, les forêts et les pâturages, qui étaient auparavant accessibles à tous. Les enclosures ont ainsi conduit à la création de propriétés privées et à la concentration de la richesse entre les mains de quelques-uns. Nous passons donc d'un espace ouvert accessible et cultivable par toute la communauté, au foyer, de la communauté à la famille et du public au privé. Ces évolutions revêtent une importance fondamentale pour la trajectoire de l'histoire contemporaine, car ces divisions continuent d'organiser le vivre ensemble au sein de notre société actuelle.



Figure 3 Enclosures en image - [olibris-outilslibres.org/histoire-meconnue-des-communs/](http://olibris-outilslibres.org/histoire-meconnue-des-communs/)



Figure 4 Ile d'utopie de More - [neocarto.hypotheses.org/726](http://neocarto.hypotheses.org/726)

---

<sup>8</sup> More, T, L'île d'Utopie, 1518

Selon Karl Marx, la période des prémisses des enclosures était une phase « d'accumulation primitive » du capital, ce qui a servi la révolution industrielle par la suite, et le début de l'essor du capitalisme. Marx énumère trois leviers qui, selon lui, ont permis de métamorphoser l'économie européenne : le mouvement des enclosures et la dépossession des terres, la punition du vagabondage, et enfin l'esclavage et le colonialisme.

La place des biens communaux s'amointrit au bénéfice d'une propriété individuelle qui prend le dessus, affaiblissant ainsi l'élément essentiel qui formait son essence : une communauté travaillant ensemble vers un objectif commun, à savoir la préservation du bien commun, tout en suivant des règles qu'elle avait établies et qui lui étaient spécifiques.<sup>9</sup>

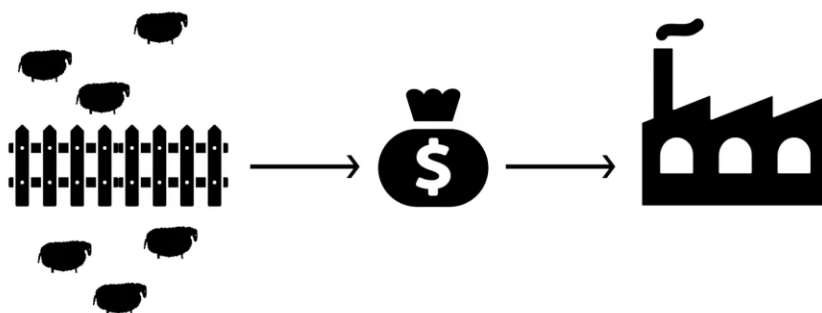


Figure 5 De l'élevage intensif à la révolution industrielle - MOOC : Essais de définition des communs (4/7)

En liaison avec la transition vers une société capitaliste, l'anthropologue Silvia Federici dans son livre « Caliban et la sorcière », décrit la « chasse aux sorcières » et la dépossession du pouvoir des femmes de cette époque et de leur retrait de la vie économique et politique. Federici fait de cette dépossession la condition du passage des sociétés féodales aux sociétés capitalistes, qui s'ajoute aux trois conditions développées par Marx. A partir du moyen âge et à la suite de différentes crises

<sup>9</sup> B.Declève, MDeclève, V.Kaufmann, A.M.Mezoued & C.Salembier, (2022). La ville en communs : Récits d'urbanisme.

(épidémies, guerres, et autres) d'une façon concomitante à l'expulsion des terres, les femmes seront exclues du travail productif. Un climat de suspicion s'est instauré par conséquent au sein de la société paysanne et a fortement clivé les hommes et les femmes au sein des luttes qui auraient pu exister pour revendiquer un partage plus équitable des richesses dans la transition vers le capitalisme.<sup>10</sup>

### **1.2.5/Bien commun étatique Vs Propriété individuelle :**

Depuis l'avènement du mouvement des enclosures, les Commons sont devenus la cible la plus propice à l'appropriation privée. Cette évolution laisse se dessiner une dualité qui continue d'exister à notre époque moderne entre la propriété publique - de l'état- qui est garant de l'intérêt général, et la propriété privée qui suit la logique du marché et un intérêt individuel.

A partir du XIXème siècle, le capitalisme prend de l'ampleur, notamment avec la révolution industrielle malgré les différents mouvements de pensée qui s'opposaient au principe même de la propriété privée. Il y a eu une transformation non négligeable de la société, avec un processus d'individualisation montant en puissance, une ouverture du marché et une concurrence internationale guidant les pays vers une avancée technologique inédite avec un but en tête : réduire les coûts de production afin de maximiser les bénéfices.

Le capitalisme est un processus économique inégalitaire, du point de vue où il concentre les richesses (ressources) entre les mains d'une minorité.

Avec ce mouvement capitaliste qui reconfigure la vie en société en accentuant l'aspect individualiste, l'économie de marché accapare tout et ne semble pas s'arrêter. On se demande alors ce qu'il reste des communs ?

Les communs ont été pendant ce temps en train de se reconfigurer pour former « d'autres formes de vie, d'autres formes de travail, d'autres façons de se représenter les relations entre les gens, les territoires, la ville, la culture »<sup>11</sup> qui s'adaptent au

---

<sup>10</sup> B.Declève, M.Declève, V.Kaufmann, A.M.Mezoued & C.Salembier, (2022). La ville en communs : Récits d'urbanisme.

<sup>11</sup> BROSSAUD Claire et LAVAL Christian. Aux racines des communs. Entretien avec Christian Laval, Métropolitiques, 3 mai 2018

contexte contemporain, en proposant des solutions à plusieurs problèmes liés à l'esprit individualiste issu du capitalisme.

Les travaux d'Elinor Ostrom vont éclairer davantage ces communs modernes qui réémergent et comment ils s'organisent.

### **1.3/Vers une systématisation des communs : La théorie économique des biens communs :**

Dans le but de clarifier le travail d'Elinor Ostrom et sa démarche vers une approche systémique des « Common Pool Ressources », il est indispensable d'évoquer les travaux qui ont influencé incontestablement le travail de l'autrice, prix Nobel d'économie en 2009. Nous évoquerons par la suite deux théories : à commencer par le travail de Samuelson et Musgrave voulant préciser une typologie des biens et ce à travers les paramètres de l'exclusion et de la rivalité. Le deuxième travail en corrélation avec celui d'Ostrom, est « la tragédie des communs » par G.Hardin.

#### **1.3.1/ des critères pour classifier les biens :**

Les premiers critères utilisés afin de classifier les biens suivant leurs deux caractéristiques intrinsèques :

- La rivalité, comme présenté par l'économiste américain Samuelson (1954), un bien est qualifié de rival lorsque sa consommation par une personne ou un groupe entraîne une diminution de la quantité de ce bien pour qu'il soit consommé par d'autres personnes ou groupes. Une non-rivalité, en revanche, indique que la consommation du bien ne diminue pas la quantité de biens plausibles à la consommation d'autres personnes.
- L'exclusion : les travaux de Musgrave (1959), qui indiquent la capacité à utiliser un bien en payant un prix, ce qui exclut ainsi toute autre personne de la possibilité d'y accéder ou d'en faire usage. Tandis que la non-exclusion signifie que personne, qu'il s'agisse d'un individu ou d'un groupe, ne peut revendiquer la propriété d'un bien, le laissant ainsi accessible à toute autre personne.

L'association des deux catégories nous donne le schéma de classification des biens en fonction de leur degré de rivalité et d'exclusion.

		<b>Rivalité</b>	
		<b>Faible</b>	<b>Élevée</b>
<b>Exclusion</b>	<b>Difficile</b>	Biens publics	Biens communs
	<b>Facile</b>	Clubs	Biens privés

*Figure 6 Différents types de biens en fonction de l'exclusion et de la rivalité*

Commençant par les biens traditionnels qui sont caractérisés par la dualité public-privé, en premier lieu les biens difficilement excluables avec une rivalité faible, sont les biens purement publics, à titre d'exemple nous pouvons citer l'éclairage public. De l'autre côté des biens traditionnels, nous retrouvons les biens privés qui sont facilement excluables avec une rivalité élevée, nous citons à titre d'exemple la propriété d'une maison.

En plus de ces biens, il y a deux autres types hybrides. D'une part, les biens clubs, qui sont faciles à l'exclusion mais non rivaux, comme les autoroutes à péage, ou les spectacles nécessitant un billet d'entrée.

Suivant la classification issue des travaux de Samuelson et Musgrave, les biens communs sont des biens soumis à une rivalité élevée, autrement dit leur dégradation est possible, et en même temps non exclusifs ; donc ne faisant pas l'objet d'une appropriation individuelle, ils ne font l'objet d'aucune restriction d'accès pour un individu. L'exemple classique pour les illustrer demeure celui des Commons anglais et des pâturages féodaux, où l'accès était ouvert à tous sans entrave. Cette qualification des biens communs a influencé les écologistes du XXème siècle pour qualifier de biens communs les ressources environnementales non renouvelables.

### 1.3.2/ Hardin et la tragédie des communs

Cette théorisation des communs va être par la suite confrontée à l'intervention de Garrett Hardin (1968) et son essai sur « the tragedy of the commons » où il fait rentrer les communs dans le domaine de l'économie libérale.



Figure 7 Tragédie des communs et surconsommation- [econlib.org/library/Enc/TragedyoftheCommons.html](http://econlib.org/library/Enc/TragedyoftheCommons.html)

Dans sa publication « the tragedy of commons » dans la revue *Science*, l'auteur décrit avec pessimisme le futur de la société humaine, en se basant sur des constats alarmants. Hardin approfondit la notion d'une situation tragique, où le comportement égoïste de chaque individu conduit à un processus inévitable et irréversible. Le passage suivant illustre sa pensée: « *Chacun est enfermé dans un système qui le pousse à augmenter son troupeau sans limite dans un monde qui, lui, est limité. La ruine est la destination vers laquelle se précipitent tous les hommes, chacun poursuivant son intérêt le plus cher dans une société qui croit dans la liberté des communs. La liberté d'exploitation d'un commun conduit à la ruine de tous* »<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> DARDOT, Pierre et LAVAL Christian. *Commun. Essai sur la révolution au XXIe siècle*, 2014

Hardin donc indique que la consommation sans limites de ces ressources, qui sont pourtant rivales est une problématique ; il propose comme solution « la clôture » que ce soit par un régime de propriété privée ou bien étatique. Cependant de nombreuses critiques vis-à-vis de la théorie de Hardin peuvent être soulevées. Dardot et Laval critiquent sa conception des « communs » en premier lieu. Selon les auteurs, Hardin confond les classifications de droit romain entre *res nullius* et *res communis*, en diluant les régimes de propriété qui y touchent.

Elinor Ostrom à son tour porte la principale critique envers le travail d'Hardin, qui stipule que l'individu agit toujours suivant la logique de l'intérêt personnel en suivant sa rationalité.

### **1.3.3/ Une alternative à l'approche binaire de la propriété par E.Ostrom :**

Ostrom ne s'oppose pas totalement à la théorie d'Hardin mais elle emmène une vision plus tempérée. Elle remet en question l'hypothèse fondatrice de la pensée libérale, qui explique que l'exclusivité est la meilleure solution de gestion des ressources rivales. La question clé dans son travail se résume comme suit : y a-t-il une façon de gérer les ressources autre que la gestion publique ou privée ?

Les « common pool ressources » comme appelé par Ostrom, représentent les biens communs issus de la typologie des biens suivant l'exclusivité et la rivalité, ce sont des biens rivaux et difficilement exclusifs. On parle d'accès à l'eau par exemple comme système naturel ou bien dans le volet artificiel on peut citer le système d'irrigation traditionnelle « foggara »<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Une galerie filtrante utilisée dans les zones arides du sud algérien consiste en un conduit fermé (canal de drainage ou galerie) de faible pente aménagée dans un aquifère pour collecter par gravité les eaux souterraines. Source : [aquaportail.com/dictionnaire/definition/12825/foggara](http://aquaportail.com/dictionnaire/definition/12825/foggara)



Figure 8 Foggara « système d'irrigation traditionnel » -[aquaportail.com/dictionnaire/definition/12825/foggara](http://aquaportail.com/dictionnaire/definition/12825/foggara)

L'un des reproches au travail de Hardin est de réduire les communs à la simple question du libre accès, alors qu'ils sont reliés aussi avec la communauté et la gouvernance. C'est ainsi que E.Ostrom se distingue d'Hardin en changeant la perspective de réflexion, en la basant non pas seulement sur la ressource elle-même, mais sur la communauté et les méthodes de gouvernance mises en place par cette dernière. Le commun est, selon Ostrom, une **ressource** gouvernée par une série de **règles** établies par les membres d'une **communauté**, qui font en sorte que ces règles soient respectées. Pour que les normes et règles qui orientent les communs soient acceptées de tous, elles doivent être le résultat d'un certain **libre dialogue entre les membres de la communauté**. L'existence des communs est ainsi conditionnée par une organisation démocratique. Un élément important pour la réussite d'une gestion collective de la ressource du commun est que les règles soient conçues et adoptées par les acteurs de ce commun.

Ces règles de gestion peuvent varier en termes de normativité en allant d'une simple coutume non écrite, jusqu'à arriver à des réglementations normatives comme une prérogative de police (où le non-respect peut entraîner une intervention des autorités). Les autorités extérieures, y compris le gouvernement, doivent être en mesure d'adopter ces règles sans les contredire, afin de ne pas aller à l'encontre des normes qu'ils établissent.

Pour récapituler le travail d'Ostrom, son essai de systématisation des communs suggère que les communs se caractérisent par une triade d'éléments interdépendants :



Figure 9 Une triade des communs - [atticora-habitat.fr/wp-content/uploads/2022/03/les-communs2.jpg](http://atticora-habitat.fr/wp-content/uploads/2022/03/les-communs2.jpg)

Premièrement **la ressource**, elle englobe les ressources matérielles telles que les ressources naturelles (comme les terres agricoles, les forêts, etc.) ainsi que les ressources immatérielles comme l'information et le savoir (On trouve aujourd'hui les communs numériques).

En deuxième lieu nous trouvons **la communauté** : c'est elle qui gère les ressources suivant un objectif commun en mettant en place des règles de gestion. Elle peut être composée d'habitants, d'agriculteurs, de citoyens, etc.

Le troisième et dernier élément de la triade relève des **pratiques de mise en commun et de gestion** (Commoning), rassemblant à la fois les traditions habituelles de solidarité (coutumières), de coopération et de partage des ressources, ainsi que des ensembles de règles plus formellement établis. Citant par exemple des règles d'exploitation en commun d'une zone de pêche ou les membres de la communauté exercent le contrôle les uns sur les autres.

Dans son livre «Governing the Commons», E.Ostrom identifie huit critères nécessaires pour qu'un commun fonctionne de manière efficace et durable:

- Des limites claires doivent être définies pour la ressource en question.
- Les règles d'utilisation de la ressource doivent être claires, compréhensibles et acceptées par la communauté qui l'utilise.

- Les membres de la communauté doivent participer activement à la prise de décision sur la gestion de la ressource.
- Les sanctions pour non-respect des règles doivent être graduelles et proportionnelles à la gravité de l'infraction.
- Les mécanismes de résolution des conflits doivent être accessibles et rapides.
- La gestion de la ressource doit être adaptée aux conditions locales et doit prendre en compte les besoins et les aspirations de la communauté.
- La communauté doit être capable de surveiller l'utilisation de la ressource et de faire rapport sur son état.
- La gestion de la ressource doit être flexible et capable de s'adapter aux changements dans les conditions environnementales et sociales.

Ce qui est à mettre en avant dans les travaux d'Elinor Ostrom c'est qu'elle pointe du doigt des grands enjeux auxquels fait face la ville d'aujourd'hui, à savoir l'importance de la participation des habitants et leur implication dans la construction de leur ville. Elle a participé quelque part à la promotion d'une nouvelle forme de démocratie participative. Les communs s'inscrivent donc dans un mouvement plus global de réappropriation de l'espace dans des villes voulues plus inclusives et partagées<sup>14</sup>. Il est important de souligner aussi qu'en incluant la durabilité et la préservation des ressources dans son cadre d'analyse, Ostrom soulève déjà les défis écologiques et environnementaux majeurs du XXIe siècle.

---

<sup>14</sup> DIGUET, Cécile. Les communs urbains, une action pour repenser l'aménagement territorial ? IAU, 2019

## 1.4/Vers une classification des communs du XXIème siècle :

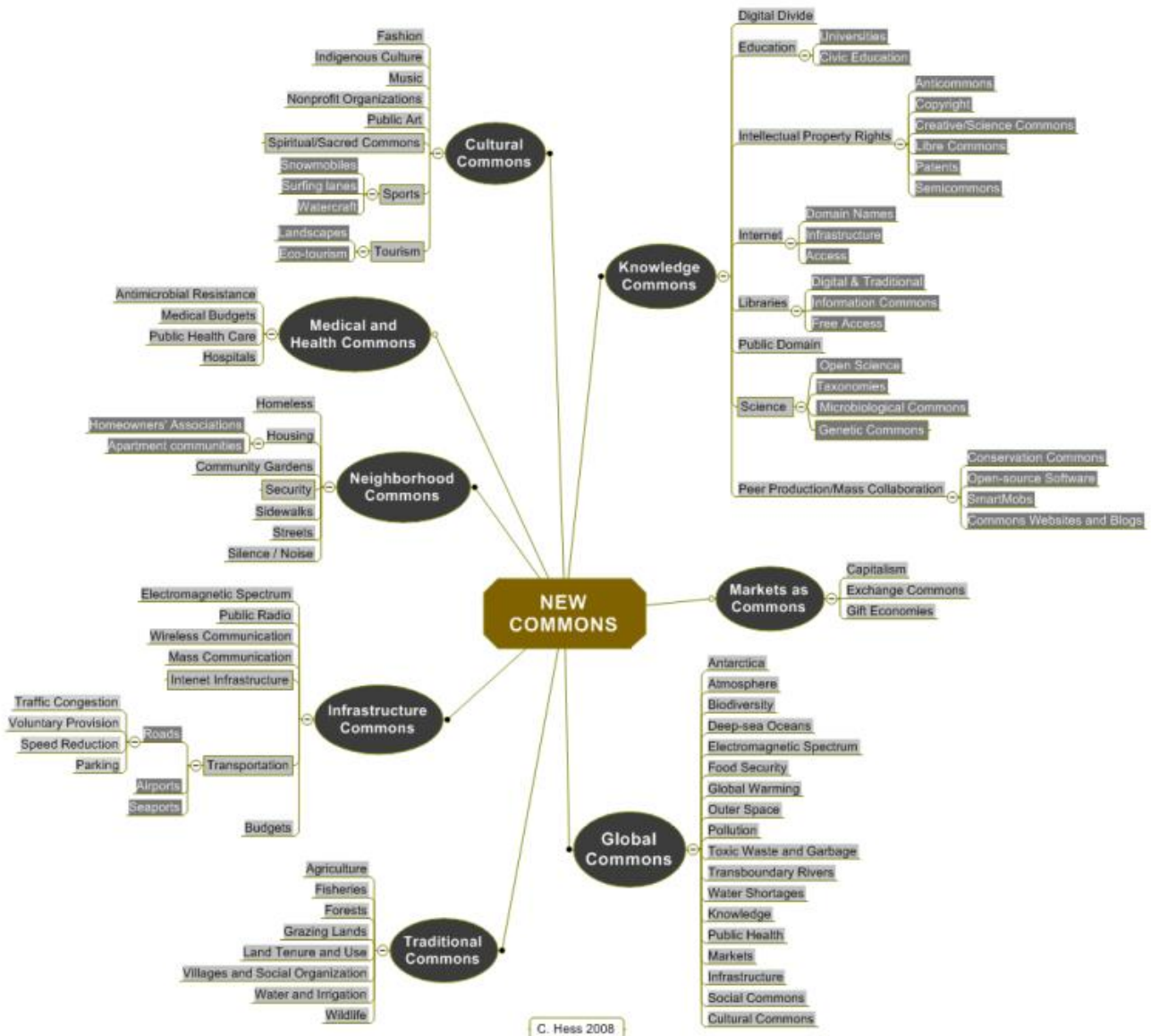


Figure 10 Organigramme des nouveaux communs - HESS, Charlotte-Mapping the new commons.

Aujourd'hui, les mouvements écologistes et altermondialistes redéfinissent largement la notion de communs pour englober toutes les initiatives liées à l'action collective, à la coopération et à l'autogestion. Cette redéfinition vise à conférer une légitimité politique à ces initiatives en soulignant leur capacité à offrir une

alternative crédible au modèle capitaliste. Ces initiatives pourraient, ainsi, devenir parties prenantes d'un mouvement social.<sup>15</sup>

Après avoir retracé l'histoire des communs, nous dresserons désormais un portrait actuel de ce que représente le concept de commun. Nous identifierons quatre grandes catégories de communs, chacune caractérisée par ses attributs intrinsèques : les communs enracinés dans les coutumes, les communs ruraux (comme les biens communaux), les communs numériques et enfin, les communs en milieu urbain. Notre étude se concentre spécifiquement sur les communs urbains, en mettant l'accent sur le contexte particulier de la région bruxelloise.

#### **1.4.1/ Du commun issue du droit coutumier :**

Ces pratiques englobent toutes les formes informelles de solidarité, de mutualisation et de coopération qui sont à la base de nombreuses actions de la vie quotidienne des individus : qu'il s'agisse de prêter, donner ou échanger des objets, ou encore d'organiser du covoiturage (une pratique encore très courante dans certains villages dépourvus de transports en commun) et ainsi de suite.

#### **1.4.2/ Les communaux existent toujours :**

Les communaux médiévaux explicités précédemment, sont toujours présents en milieu rural surtout, L'article 542 du Code civil français stipule que les biens communaux *sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis*. Ils représentaient en 1998, 10% du territoire de la France englobant majoritairement les pâturages et les forêts.

Au-delà du cadre légal particulier, des méthodes de partage similaires à celles qui répondaient aux besoins des villageois existent. Par exemple, aussi bien en milieu urbain qu'à la campagne, le glanage reste une pratique répandue : à la fin des récoltes, certains agriculteurs permettent aux habitants des villages de récupérer ou de récolter les produits de la terre qui risqueraient d'être gaspillés. Dans les villes, le glanage à la fermeture des marchés fonctionne sur le même principe de

---

<sup>15</sup> « On the Commons: A Public Interview with Massimo De Angelis and Stavros Stavrides - Journal #17 », consulté le 24 novembre 2023, <https://www.e-flux.com/journal/17/67351/on-the-commons-a-public-interview-with-massimo-de-angelis-and-stavros-stavrides/>.

redistribution (des propriétaires vers les plus démunis) et de partage (entre les personnes dans le besoin). A Bruxelles nous trouvons comme illustration marquante le marché matinal MaBru qui distribue chaque jour une tonne d'invendus alimentaires aux plus démunis<sup>16</sup>.

#### **1.4.3/Les communs numériques**

C'est à travers la mise en place des pratiques de collaboration, de coopération notamment en termes de partage du savoir qu'on désigne les communs dans le domaine du numérique. Nous distinguons trois segments dans ce domaine particulier des communs : des réseaux internet gratuits, des programmes gratuits, et le partage d'informations et de savoirs produits de manière décentralisée par les individus (strate du contenu)<sup>17</sup>. Des outils tels que les licences libres (licence Creative Commons) et l'Open Data permettent de fonctionner de cette manière.

#### **1.4.5/Les communs urbains**

Les communs dans le milieu urbain, se distinguent par leur contexte spécifique dans lequel ils évoluent. Une spécificité qui veut que la valeur créée par ce commun soit souvent sous pression et possiblement transformable en valeur marchande. Comme on l'a parcourue précédemment par la théorie de la tragédie des communs, le milieu urbain est limité en termes de foncier (beaucoup plus que le milieu périurbain ou rural) ce qui fait de lui un espace contesté et de tension, à cause de la pression foncière. Un deuxième élément important lié aux communs urbains, ce sont les valeurs sociales et d'échange créées par ce type de communs, à travers les pratiques et les usages autour de ces espaces.

Ces deux éléments font que le commun urbain, avec sa valeur sociale, est toujours sujet à la transformation en une valeur marchande. C'est bien ici la réelle « tragédie des communs » selon David Harvey « *Une communauté qui se bat pour maintenir la diversité ethnique dans son quartier et le protéger de la gentrification peut soudainement se retrouver face à l'augmentation des prix des logements et des taxes*

---

<sup>16</sup> <https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/2017/09/18/bruxelles-ville-les-invendus-du-mabru-offerts-aux-plus-demunis-FVHULSOLDFEA7DTFKAQO7C6LRE/>

<sup>17</sup> Yochai Benkler, « Freedom in the Commons: Towards a Political Economy of Information », *DUKE LAW JOURNAL* 52.

*alors que les agents immobiliers vendent le “caractère” de leur quartier aux riches comme multiculturel, vivant et divers. Au moment où le marché a opéré son travail de destruction, non seulement les résidents originels ont été dépossédés du commun qu’ils avaient créé [...] mais le commun lui-même devient tellement avili qu’il en est méconnaissable. [...] Le combat pour le droit à la ville est un combat contre les pouvoirs du capital qui se nourrit impitoyablement de la vie commune que les autres ont produit [...] Le problème n’est pas le commun en soi, mais les relations entre ceux qui le produisent ou s’en emparent à une variété d’échelles et ceux qui se l’approprient pour le gain privé »<sup>18</sup>.*

La ville d’aujourd’hui, dans son modèle d’organisation plutôt soumis à une tendance néolibérale, est en contradiction avec l’idée des communs avec leur modèle collaboratif qui incite à la gouvernance partagée.

Quant aux ressources au sein de la ville, sur des terrains vacants ou des constructions. Elles sont soumises à un niveau de concurrence élevé qui fait que les ressources sortent du champ des communs traditionnels. Ces ressources tant prisées se concentrent dans les mains de petits groupes qui poussent d’autres catégories de population ou d’activités vulnérables à quitter les centres urbains.

Un autre constat qui nous permettra de construire davantage la définition des communs urbains, réside dans le modèle de gouvernance caractérisé par la mise en avant d’un intérêt économique qui prime sur l’intérêt social. Cette gouvernance est composée du bi-pôle public-privé. Le modèle a montré ses limites ; par conséquent des mouvements sociaux militent pour reprendre le contrôle du développement urbain. Aujourd’hui la croissance d’une ville ne peut plus se faire sans prendre en considération un « droit à la ville »<sup>19</sup> de ces habitants. Pour arriver à concrétiser ce droit, la mise en œuvre d’une démarche collaborative et inclusive de la part des décideurs urbains est nécessaire.

---

<sup>18</sup> David Harvey, *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution* (Verso Books, 2012).

<sup>19</sup> Le droit à la ville : Concept développé par Henri Lefebvre dans son ouvrage qui porte le même nom, le concept défend une approche inclusive et radicale de la production urbaine, mettant l’accent sur l’inclusion et la coexistence sociale dans des espaces favorables au bonheur. Lefebvre cherchait à transformer les relations sociales et la structure de la ville, en faisant du droit à la ville un concept analytique critique et un slogan politique. Il considérait la ville comme un bien commun accessible à l’ensemble de ses habitants, et le droit à la ville comme un droit de base constitutif de la démocratie. Lefebvre défend une vision émancipatrice de la ville, où les habitants ont le droit de devenir des citoyens actifs et de participer à la production de la ville

Le troisième et dernier constat réside dans la finalité poursuivie par ce modèle contemporain de la ville. La logique mercantile qui prime a causé un déséquilibre des usages de la ville qui tendent plus vers les activités à finalité pécuniaire. Ces activités sont finalement préférées à d'autres activités pouvant améliorer le cadre de vie urbain. Une nécessité s'instaure au sein de la ville : est celle du vivre ensemble comme le stipule le commun dans sa définition.

Notre définition des communs urbains, a été complétée par les trois constats précédents en affirmant par conséquent, que ces expériences de communs dans la ville contredisent le modèle urbain traditionnel caractérisé par les éléments présentés. Que ce soit en termes de ressources, de modèle de gouvernance et de finalité poursuivie.

Les communs urbains sont donc représentés par les trois critères suivants :

- Un projet local visant à protéger une ressource qui n'est pas sujette à la rivalité spatiale : L'espace qu'il soit public ou privé, est donc au cœur de la réflexion autour des communs urbains. C'est l'enjeu le plus important des communs en ville, puisqu'il est la **ressource à préserver**, et c'est le support en même temps des communs d'origine immatérielle (culture, éducation, etc.). Contrairement aux communs Ostromiens, les communs urbains se caractérisent par une **non-rivalité** et par « un accroissement de leur valeur (en termes tant économiques que sociaux) produit par l'intensité de l'utilisation du bien »<sup>20</sup>
- Une gestion collective impliquant à la fois la communauté et les autorités publiques : Cette gouvernance ouvre ainsi la voie à l'établissement d'une nouvelle dynamique, celle caractérisée par la relation entre le Public et les communs. Les espaces urbains sont fortement réglementés par différentes institutions dotées de pouvoirs juridiques pour assurer la mise en œuvre de ces règles. En conséquence, les règles de ces communs urbains sont en partie définies par les autorisations délivrées par des entités telles que le gouvernement, les administrations locales et l'Union Européenne. Ces

---

<sup>20</sup> Daniela Festa, « Les communs urbains. L'invention du commun », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, n° #16 (1 octobre 2016): 233-56, <https://doi.org/10.4000/traces.6636>.

organismes ont ainsi la capacité de promouvoir le développement des communs urbains en appliquant des réglementations spécifiques à leurs zones respectives.

- Un objectif à la fois social et environnemental: Une approche qui intègre une dimension sociale étendue (incluant les aspects démocratiques, politiques, éthiques, culturels, de santé, etc.) ainsi qu'une perspective écologique visant à concevoir un mode de vie et une ville durable.

Quant aux formes de ces initiatives au sein du milieu urbain, elles peuvent s'illustrer sur du foncier non bâti, des bâtiments ainsi que sur l'espace public.

#### *a/Le foncier non bâti :*

Ce sont des terrains, qui n'ont pas d'affectation définie, des friches ou des terrains pour des futurs projets qui s'inscrivent dans une longue durée de réalisation. Dans cette catégorie nous trouvons les occupations temporaires comme exemple de démarche d'activation de l'espace urbain.

Pour illustrer cette forme d'occupation de l'espace, nous pourrions citer l'occupation temporaire du parc de l'ouest (Westparc) dans la commune de Molenbeek, qui vise à créer une réelle zone de verdure et de respiration pour ce quartier extrêmement dense et bétonné de Bruxelles. Le site étant pour l'instant en transition a permis l'expérimentation et la co-construction en impliquant les riverains.

La mise en valeur du site découle de l'engagement de la région bruxelloise, représentée par Bruxelles Environnement, qui agit en tant qu'acteur public pour impliquer activement la société civile et les résidents locaux dans l'élaboration collaborative d'un projet de parc urbain, en utilisant une approche à la fois sociale et écologique. Toestand, une association spécialisée dans la rénovation urbaine, supervise l'ouverture du parc aux riverains pendant 3 ans. Cette période offre l'opportunité de concevoir et de tester divers types d'infrastructures, allant des aires de jeux traditionnelles aux installations novatrices.

Au début, l'étape de l'occupation temporaire vise à expérimenter les propositions et les installations (sportives, de détente, des ateliers). Ensuite, en se basant sur les

propositions testées et approuvées, les travaux et les aménagements permanents débiteront à partir de 2026 dans le cadre du troisième contrat de rénovation urbaine.<sup>21</sup>



Figure 11 parc de l'ouest -gardens.brussels/fr/espaces-verts/westparc



Figure 12 Horaires et activités du parc- toestand.be/fr/projets/Parkouest

### *b/ Les bâtiments :*

L'utilisation des bâtiments pour des fins de communs urbains est très répandue, plus précisément les bâtiments vacants comme lieu d'activité de la communauté. L'un des exemples que l'on pourrait citer dans le cadre bruxellois est La Casa Vesta, un projet d'hébergement collectif qui s'est mis en place dans le cadre de l'occupation temporaire Maxima à Forest.

<sup>21</sup> <https://gardens.brussels/fr/espaces-verts/westparc>

En 2019, la Commune de Forest achète le site dans l'optique de le métamorphoser en un lieu de quartier, avec de grands changements en perspective. En prévision du démarrage des travaux prévu pour 2026, la Commune a confié temporairement la gestion du site à Communa. C'est ainsi qu'est née l'occupation "Maxima" durant l'été 2020. Son objectif est de fournir à ces personnes un espace et un moment pour se ressourcer, dans le but de rebondir de manière durable par la suite. La ressource spatiale dans ce commun est une occupation temporaire d'un bâtiment de bureaux transformé en habitations communautaires.

Parmi les missions que Communa s'est fixée à travers cette occupation temporaire, il y a l'expérimentation des usages pour penser le futur équipement en mettant comme objectif de proposer des espaces à un coût accessible qui seront utiles au quartier, en même temps ils cherchent à travers ce lieu à favoriser les rencontres, les synergies et la mixité. Ces réflexions seront concrétisées par la gestion du lieu en commun <sup>22</sup>



*Figure 13 Casa Vesta gérée par Communa- [communa.be/la-casa-vesta/](https://communa.be/la-casa-vesta/)*

Concernant la gouvernance de ces espaces, une série de règles ont été établies pour garantir une gestion collective efficace. Cela implique une participation active dans la gestion du lieu, car l'évolution se fait souvent au rythme de l'occupation,

<sup>22</sup> <https://communa.be/les-lieux/maxima/>

soulignant ainsi l'importance cruciale de l'implication de chaque membre de la communauté.

Le financement de ces lieux s'est généralement couvert en partie par les subsides et complété par la contribution des occupants avec une politique de prix conscient. C'est-à-dire chaque membre de la communauté contribue à la hauteur de ces moyens. D'autres contributions non-monétaires et créatives sont importantes dans le processus de faire vivre ces lieux.

Le cas de figure de l'usage des bâtiments existants pour faire vivre un commun, est souvent présent au sein des projets du Community Land Trust de Bruxelles à travers l'acquisition des bâtiments nécessitant une rénovation ou des opérations de démolition et reconstruction afin de créer des logements accessibles financièrement.

#### *c/L'espace public :*

Dans sa définition l'espace public n'est pas un commun « dans la mesure où il n'existe pas de communauté ouverte aux citoyens et citoyennes, proposant des règles de gestion de cet espace : il appartient en effet au domaine public et est géré par une autorité publique, commune, agglomération ou État »<sup>23</sup>. Toutefois il existe des exceptions à la règle. Nous remarquons durant notre étude d'exemples un certain lâcher prise de l'état des espaces publics ; c'est là où certains mouvements d'habitants ressaisissent la gestion de ces lieux, comme la réappropriation des espaces à l'échelle du voisinage.

Des travaux dans ce sens se sont manifestés dans l'ouverture des ruelles qui se trouvent à l'arrière des maisons de Montréal ; une action qui vise à supprimer la rupture du public-privé, tantôt par la cour étendue tantôt par la ruelle, qui s'agrandit sur l'espace privé. Ces opérations ont permis une nouvelle animation de la vie de quartier en offrant des occasions de rencontres, d'activités, etc.

---

<sup>23</sup> DIGUET, Cécile. Les communs urbains, une action pour repenser l'aménagement territorial ? IAU, 2019



Figure 14 joindre l'arrière-cour et la ruelle -cbernier.wordpress.com/2022/06/04/joindre-son-arriere-cour-a-la-ruelle/

Certains des exemples mentionnés représentent des initiatives relevant des communs tout en s'inscrivant dans le domaine de l'urbanisme transitoire. Nous constaterons que ces deux notions sont étroitement liées, contribuant ainsi à forger des villes collaboratives, participatives et créatives.

### **1.5/Corrélation entre l'urbanisme transitoire et les communs urbains :**

L'urbanisme transitoire est aussi appelé « de la bricole » ; il s'inscrit dans la famille plus élargie des pratiques temporaires en urbanisme. « transitoire » suscite le sens du passage, d'un état à un autre. L'action transitoire évoque un sens intérimaire qui permet de tester des usages avant un aménagement définitif ou avant la construction de la ville lui succédant.<sup>24</sup>

L'action transitoire vise à faire vivre un lieu à travers l'activation des espaces, en utilisant des actions dynamiques et collectives. Les éléments d'intervention sont souvent des petits espaces, qui participent à l'amélioration de la qualité urbaine en les qualifiant de points de repères dans le territoire. Le schéma suivant explique

---

<sup>24</sup> Le cabanon vertical, Guide pratique de l'aménagement transitoire, 2018, p. 2

l'apport d'un projet transitoire vis-à-vis de l'espace dans lequel il s'inscrit, de la communauté des habitants et du projet urbain.

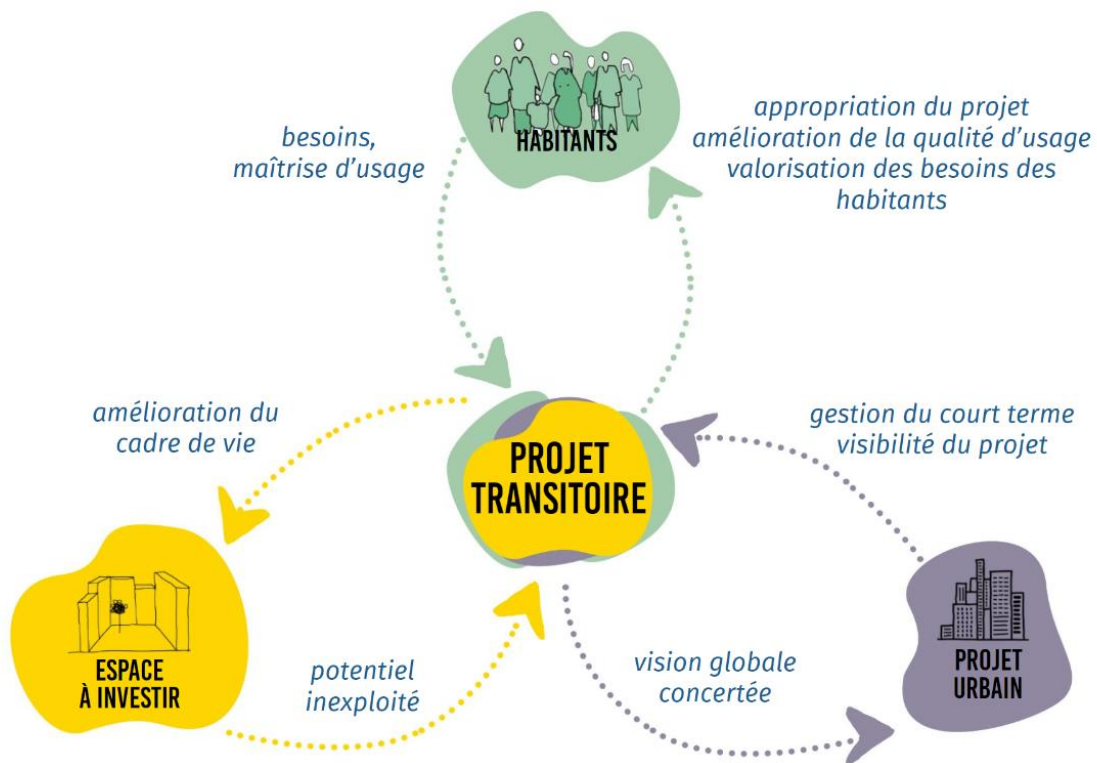


Figure 15 Le cabanon vertical - Guide pratique de l'aménagement transitoire

L'évolution de l'urbanisme transitoire se dirige de plus en plus vers une forme d'urbanisme anticipatif, visant à présenter aux riverains les utilisations futures d'un aménagement, voire à remettre en question les plans futurs des projets immobiliers et des espaces publics.

L'urbanisme transitoire et les communs urbains partagent des principes fondamentaux tels que la participation citoyenne, la gestion collective et la flexibilité, dans le but de créer des espaces et des fonctions plus inclusifs, durables et adaptés aux besoins des communautés locales.

D'un point de vue de la participation des acteurs de la société, les deux approches favorisent la participation dans la prise de décisions concernant l'utilisation de l'espace urbain. Les habitants, les communautés locales ainsi que les acteurs publics

sont fortement impliqués dans la réflexion, la conception et la gestion des projets urbains. Ce qui renforce le sentiment d'appartenance et d'engagement envers leur environnement. Concernant la gestion collective, les communs urbains se concentrent sur la gestion collective des ressources urbaines, qu'il s'agisse de jardins communautaires, d'espaces publics ou d'autres biens partagés. De même, l'urbanisme transitoire implique souvent la gestion collective d'espaces temporaires ou de projets de développement urbain à court terme.

Une facette d'expérimentation et de flexibilité des usages est présente dans les deux approches ; l'urbanisme transitoire met en œuvre des projets temporaires pour préfigurer de nouvelles idées avant de prendre des décisions définitives en matière d'aménagement, tandis que les communs urbains peuvent évoluer au fil du temps en fonction des besoins changeants de la communauté.

Les deux approches de conception de l'urbain essaient d'apporter une contribution à la durabilité urbaine en favorisant une gestion plus responsable des ressources et une meilleure utilisation de l'espace. En gérant les biens et les espaces de manière collective, elles peuvent également renforcer la résilience des communautés face aux défis urbains.

Malgré ces éloges accordés à l'urbanisme transitoire, nous ne pouvons pas nous écarter des écueils qui peuvent se manifester avec cette approche d'aménager le territoire.

Tout d'abord, certains peuvent considérer que cette pratique ne résout pas le problème de la vacance urbaine, mais plutôt le masque temporairement. En effet, l'occupation temporaire ne garantit pas une utilisation pérenne de l'espace, et peut même parfois retarder la rénovation ou la réhabilitation de l'espace concerné. De plus, l'urbanisme transitoire est dans plusieurs cas utilisés par les autorités publiques ou les acteurs privés pour rendre l'espace plus attractif. Cette attractivité lui donne une valeur marchande, pouvant contribuer à la gentrification de certains quartiers, en attirant des populations plus aisées et en augmentant la valeur immobilière des espaces concernés. Enfin, certains peuvent reprocher à l'urbanisme

transitoire de ne pas être accessible à tous, en raison des coûts élevés de certains projets ou de la sélection des occupants par les propriétaires fonciers.<sup>25</sup>

En somme, l'urbanisme transitoire peut être critiqué pour certains de ses effets négatifs, mais il peut également avoir des effets positifs sur la vie urbaine et la gestion du projet urbain. Il est donc important de considérer les avantages et les inconvénients de cette pratique au cas par cas.

### 1.6/Les communs urbains génératifs :

Au cours des dernières années, des villes et communautés à travers toute l'Europe ont adopté des approches novatrices pour résoudre les problématiques urbaines, telles que l'urbanisation à grande échelle, la réduction des espaces publics en milieu urbain, les disparités sociales et économiques, la pollution, ainsi que la nécessité d'une planification urbaine durable. Un nombre croissant de mouvements civiques et sociaux, en collaboration ou dans d'autres cas en opposition<sup>26</sup> avec les autorités publiques locales, ont entrepris de réclamer l'accès aux espaces urbains et le contrôle direct du processus décisionnel concernant la gestion et l'évolution de la ville. C'est une recherche pour un réel « droit à la ville ».

Le concept des "communs génératifs" (generative commons) est un concept développé dans le cadre du projet européen Generative Commons Living Lab. Il s'agit d'une approche de l'urbanisme qui vise à créer des espaces urbains plus inclusifs, durables et créatifs, en encourageant la participation active des citoyens et en favorisant la co-création d'espaces publics. Alessandra Quarta, Coordinatrice du gE..CO living lab explique : « *Les communs génératifs sont des communs qui ont une base commune et un objectif commun. Quant à la générativité, elle est liée à leur capacité de changer notre manière de vivre au sein de la ville et comment l'espace urbain est produit. Le Ge.Co living lab vise à créer une boîte à outils pour ces*

---

<sup>25</sup> Juliette Pinard et Elsa Vivant, « La mise en événement de l'occupation temporaire : quand les lieux artistiques off inspirent les opérateurs in de la production urbaine : », *L'Observatoire* N° 50, n° 2 (13 juillet 2017): 29-32, <https://doi.org/10.3917/lobs.050.0029>.

<sup>26</sup> Les autorités publiques peinent parfois à trouver des solutions aux vides urbains, les mouvements civiques et sociaux font donc le premier pas pour faire vivre ces espaces ou pour simplement les « protéger ». On peut citer comme exemple dans la région bruxelloise : la ZAD de Haren, le marais Weils, La friche Josoaphat, etc.

*expériences de communs afin que d'autres villes européennes puissent s'en saisir et reproduire ces modèles. »* <sup>27</sup>

Les communs génératifs ont une caractéristique spécifique, qui réside dans la coopération et la participation citoyenne à la gestion d'un bien urbain dans un but collectif. C'est une réponse dans un contexte d'augmentation des espaces urbains inoccupés, délaissés pour diverses raisons, ainsi que des besoins de la population dans divers domaines tels que la détente, la culture, le logement, etc.

Il existe différentes formes d'émergence des communs génératifs. On distingue en premier lieu les communautés qui décident de prendre en charge un bien abandonné ou non utilisé pour l'une ou l'autre raison ; la communauté démarre une gestion directe du bien en vue de le rouvrir au public, en mettant en place des activités sociales ainsi que des procédures de prise de décision démocratiques pour sa gestion. Un deuxième groupe d'expériences a créé des structures basées sur les biens communs pour trouver des solutions à des besoins spécifiques. Un exemple en est les expériences liées aux biens communs créées pour répondre au besoin de logement des familles à revenu faible.

---

<sup>27</sup> <https://generative-commons.eu/>

### **Synthèse et enseignements :**

Au terme de ce chapitre visant à dresser un état de l'art autour des communs, nous pouvons souligner les éléments clés constituant une définition des communs. Ces derniers reposent fondamentalement sur l'exploitation d'une ressource, qu'elle soit matérielle ou immatérielle, par une communauté, tout en suivant des règles définies.

Nous avons abordé au cours de ce chapitre de manière approfondie les divers aspects des communs, depuis leur définition étymologique jusqu'à leur réémergence contemporaine, en passant par une analyse historique et les théories économiques qui les sous-tendent, notamment celle d'E.Ostrom. Ensuite nous avons classifié les communs contemporains en différentes catégories, démontrant ainsi leur diversité et leur présence dans des domaines variés tels que le droit coutumier, les espaces communaux persistants, les communs numériques et les communs urbains.

Cette exploration exhaustive a permis de saisir les nuances des communs contemporains, mettant en lumière leurs modèles de gouvernance, leurs ressources et leurs dimensions sociales et écologiques. De plus, l'analyse de la corrélation entre les communs urbains et l'urbanisme transitoire a ajouté une dimension pratique et actuelle à la compréhension des communs dans le contexte urbain.

En conclusion, cette démarche a contribué à éclairer la complexité et la pertinence des communs dans notre société actuelle, offrant ainsi une base solide pour une définition claire et complète de ce concept dynamique et évolutif.

## 2/ Community Land Trust : les communs et le droit de l'habitat

Dans ce chapitre, nous viserons à introduire une forme du développement des villes qui se veulent plus inclusives vis-à-vis de l'habitat, illustrée par les Community Land Trust. Ensuite, il nous semble primordial d'expliquer dans quelle mesure le mouvement des CLT représente une forme de communs urbains, en suivant le fil rouge des définitions abordées lors du chapitre précédent. Nous nous intéresserons aussi aux racines de ce mouvement aux États-Unis, afin de souligner le contexte de création, pour ensuite le transposer au contexte bruxellois avec sa crise du logement, caractérisé principalement par le manque de logements abordables et qualitatifs.

Nous ferons le lien dans la partie suivante de ce même chapitre, avec le stage effectué au Community Land Trust de Bruxelles. Nous découvrirons les missions principales de l'organisation, son mode de fonctionnement, la place importante que détient la communauté du CLTB ainsi que la méthodologie innovante lors de la réalisation de leurs projets qui vise à intégrer les futurs habitants. Enfin, nous exposerons les différentes expériences de communs en relation avec le Community Land Trust de Bruxelles, et ce suivant différentes thématiques qui tournent autour de l'objectif du développement d'une communauté résiliente.

### 2.1/ Le modèle des Community Land Trust

Les Community Land Trust ou CLT représentent une approche novatrice de propriété collective, pionniers aux États-Unis à la fin des années 1970, visant notamment à résoudre les enjeux liés à la maîtrise foncière. Ce sont des organisations à but non lucratif, démocratiques et dirigées par la communauté. Ils développent et gèrent des logements abordables pour les ménages à faibles revenus, ainsi que d'autres actifs qui contribuent à créer des communautés locales prospères.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Urban community land trust: Towards a transitional movement, Interreg, 2020

Concernant la terminologie, Community Land Trust est traduit comme Fiducie foncière communautaire, une notion basée sur une triade de principes fondateurs qui seront explicités dans les paragraphes suivants :

- **Community** : le mot d'ordre du CLT réside dans son engagement en faveur de la communauté, visant à rendre les logements plus accessibles. Son action se déploie également pour le développement d'une communauté autonome et résiliente. À Bruxelles, où tous les projets ont une dimension urbaine, la notion de communauté s'étend bien au-delà des résidents des projets pour englober les voisins et toute personne intéressée par le concept du CLT. La gouvernance démocratique tripartite met en lumière l'importance de cette communauté, avec un tiers représentant les résidents des projets, un deuxième tiers composé de membres sympathisants, généralement des voisins ou des habitants du même quartier, et le dernier tiers représentant les pouvoirs publics. Lors des assemblées générales, ces trois tiers bénéficient des mêmes droits de vote.



*Figure 16 Assemblée générale du CLTB regroupant les trois tiers – cltb.be*

- **Land** : Le foncier est considéré comme un patrimoine commun au sein de la communauté du CLT. En conservant la propriété des terrains, le CLT les soustrait du marché spéculatif, les préservant ainsi de toute transaction d'achat ou de vente. Cependant, les sols détenus par le CLT peuvent être

utilisés pour y ériger toute construction ou pour une finalité agricole, le CLT cédant un droit emphytéotique ou de superficie définissant l'usage du foncier.<sup>29</sup>

- **Trust** : Le terme "trust" fait référence au contrat de confiance établi entre les membres et les représentants, ces derniers s'engageant à sauvegarder les intérêts de la communauté. Ce cadre légal définit la propriété des terrains ainsi que toutes les conditions qui y sont associées. Les trustees ont pour responsabilité de garantir que la communauté détient la propriété des terrains de manière perpétuelle et de prévenir toute détérioration éventuelle de ces derniers.

### 3 PRINCIPES FONDATEURS

**COMMUNITY** → Modèle collaboratif  
**LAND** → Propriété collective  
**TRUST** → Contrôle perpétuel sur les biens



Fig. Les principes fondateurs du CLT  
(Source: John Davis, 2018)

Figure 17 les trois principes fondateurs des CLT - Séminaire de Diane Pialucha sur le modèle Community Land Trust

## 2.2/ Avènement et historique

Les Community Land Trust trouvent leurs racines dans les utopies sociales du 18e et 19e siècle, illustrées par les Cités-jardins d'Ebenezer Howard et le Familistère de Godin, où émergeaient des modèles de propriété collective des terrains. Nous visons

<sup>29</sup> Davis, J., « Manuel d'anti-spéculation immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires. », Les Editions Ecosociete, Montréal, 2014

à appréhender les débuts "officiels" du mouvement CLT ; pour ce faire une exploration des écrits de John Davis s'impose. Impliqué de longue date dans ce mouvement aux États-Unis, Davis a retracé l'avènement des CLT.

### 2.2.1/ Une lutte contre la discrimination dans le sud des États-Unis :

L'émergence des Community Land Trusts trouve son origine dans le mouvement de lutte pour les droits civils des Afro-Américains au sud des États-Unis dans les années 1960. Les injustices et les inégalités subies par cette communauté, victime de discriminations de la part des américains blancs, étaient criantes. En tant qu'ouvriers agricoles, ils labouraient des terres appartenant à des entrepreneurs et des fermiers blancs ; il leur était impossible d'accéder à la propriété foncière pour leurs propres besoins.

Lors d'une marche pour la paix en 1964, Robert Swann, fervent défenseur de la paix, et Slater King, cousin de Martin Luther King et supporter du mouvement pour les droits civiques, se rencontrèrent. Les deux hommes partageaient la conviction que l'injustice trouvait ses racines dans la propriété



Figure 18 King et Swann- [clroots.org/the-guide/](http://clroots.org/the-guide/)

privée et égocentrique des terres. Ils constataient que les Afro-Américains étaient exclus de la propriété foncière, les privant ainsi de la possibilité de cultiver pour leur propre subsistance ou de construire leurs propres habitations. Swann et King partageaient l'avis qu'il fallait trouver des moyens pour rendre les terres plus accessibles pour cette tranche exclue de la population, afin de favoriser leur émancipation et l'autosuffisance économique.<sup>30</sup>

En 1966, Swann fait la rencontre déterminante de Ralph Borsodi, les deux hommes contribuent à l'élaboration du modèle des Community Land Trusts. Tous deux

---

<sup>30</sup> Étude de faisabilité CLT pour la Région bruxelloise, Juillet 2012

partageaient un intérêt pour l'idée de confier la responsabilité fiduciaire pour venir en aide aux plus démunis. Leur inspiration découle en partie des actions de Vinoba Bhave, qui faisait la tournée de l'Inde dans les années 1950 pour convaincre les riches propriétaires de céder une partie de leurs vastes terrains aux plus pauvres. Cette initiative, connue sous le nom de *Boodan*, permit la redistribution de 1,2 million d'hectares. Cependant, cette approche s'est avérée insuffisante en raison des difficultés rencontrées pour maintenir la propriété ainsi partagée. Ce mouvement a été progressivement remplacé par une autre initiative, le *Gramdan*, axé sur des fiducies détenant la propriété foncière et louant les terres aux individus.

Ces références et inspirations ont permis la création du premier Community Land Trust rural, nommé *New Community Inc.* à Albany en 1969. Ce CLT détenait les sols agricoles au bénéfice de la communauté rurale à laquelle on octroyait le droit d'usage.<sup>31</sup> Dans ce premier CLT, l'aspect économique était beaucoup plus important que la fonction de l'habitat (la vocation agricole qui prime).

Le modèle des Community Land Trusts est un produit d'une synthèse de théories qui se sont développées pendant des décennies. Depuis le premier CLT à Albany, les expériences ont généré différentes hybridations possibles. Il s'agissait de montages et de variations de la Fiducie foncière communautaire (FFC). Le phénomène s'est répandu dans d'autres villages, banlieues et villes.<sup>32</sup>

### **2.2.2/ La mise en place des guides des CLT et le premier CLT urbain :**

Afin de faire évoluer le modèle des Community Land Trusts, le *International Independence Institute*, fait apparaître en 1972 le premier guide du Community Land Trust, dans lequel les auteurs présentaient les expériences avec les CLT *New Communities*. Ce guide soulevait deux enjeux primordiaux pour le modèle.

En premier lieu, la relation des individus avec le sol. Ils ont créé donc des expressions juridiques pour diviser la propriété du sol et des bâtiments ; des règles ont été établies pour assurer la durabilité de l'accessibilité au logement. Des solutions ont été explorées pour garantir une gestion démocratique également. En

---

<sup>31</sup> Davis, J., « Manuel d'anti-spéculation immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires. », Les Editions Ecosociété, Montréal, 2014

<sup>32</sup> Idem.

deuxième lieu l'aspect de création de communauté qui dépasse les habitants, touchant ainsi les gens vivant aux alentours, en les acceptant comme membres afin d'avoir une communauté plus diversifiée.

Un deuxième guide est apparu en 1982, il se consacrait plus aux enjeux urbains, liés à la question d'abordabilité. Cet ouvrage recommandait un équilibre entre intérêt privé et collectif, en proposant une démarche qui permet de garder les habitations abordables à perpétuité à travers la limitation des gains liés à la plus-value. Cette plus-value sera donc captée par le Trust, limitant ainsi la démarche spéculative liée au marché immobilier libre.

Le premier CLT urbain a vu le jour en 1984, à Burlington sous le nom de *Champlain Housing Trust* (CHT). Permettant ainsi la création d'un nombre important de logements abordables et qualitatifs pour les familles à faibles revenus. Le CHT propose donc non seulement des logements sociaux acquisitifs et locatifs, mais crée également des espaces communautaires dans le but du développement et de la revitalisation du quartier dans lequel le projet s'insère.

Comptant aujourd'hui plus de 2000 familles bénéficiaires de logements et plus d'une centaine de collaborateurs, le CHT mène à bien des initiatives variées, prenant en charge la gestion de son patrimoine et même la formation des futurs résidents de ses projets. Sa principale source de financement repose largement sur les subventions annuelles octroyées par le gouvernement fédéral et l'État du Vermont. À la suite de l'expérience du CHT, le modèle des CLT a officiellement été admis dans une loi fédérale de 1992 ; une définition des CLT y a été fixée.<sup>33</sup>

### **2.2.3/ La diffusion du modèle des CLT :**

Après la réussite du modèle étas-unien, d'autres pays s'inspirent du CHT. En Grande-Bretagne, plusieurs CLT ont vu le jour, il s'agit souvent d'exemples de petits organismes possédant des terrains dans des villages . L'organisme de développement communautaire, le "London Citizens", a réussi à obtenir la rénovation du Saint Clemens Hospital, un vaste site hospitalier délaissé dans l'East End, pour en faire des logements, une partie de ceux-ci étant aménagés sur des terrains appartenant au

---

<sup>33</sup> Étude de faisabilité CLT pour la Région bruxelloise, Juillet 2012

CLT. Le modèle est mis en œuvre dans plusieurs pays tels que Canada, le Kenya, le Honduras et l’Australie.

Au niveau du continent européen, une étude des Community Land Trusts en Europe démontre que jusqu’en novembre 2019, il existe plus de 170 CLT urbains déjà établis ou en cours de création ainsi que des CLT soutenus par des fonds de Start-Up.

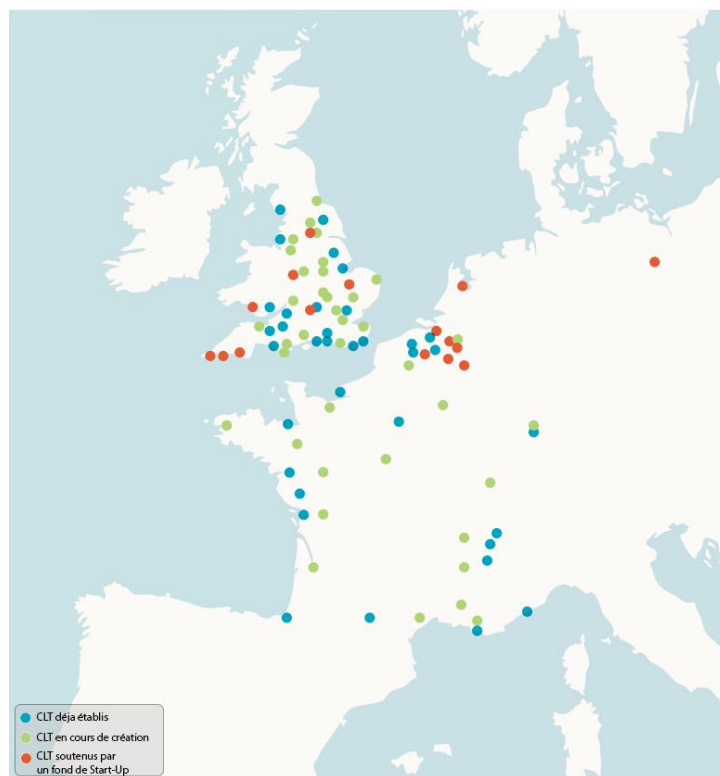


Figure 19 Carte des expériences CLT- Urban Community Land Trust in Europe, towards a transitional movement. SHICC

Bien que les contextes de création des CLT puissent varier d'un pays à l'autre, ils partagent la caractéristique commune de favoriser l'accès au **logement abordable** et de promouvoir la **gouvernance collective des ressources foncières**.

### 2.3/ Un outil de mixité à des niveaux multiples :

L'intérêt des Community Land Trust réside dans leur capacité à rassembler sur un même territoire, voire au sein d'une même opération immobilière, des individus de différentes classes socio-économiques. Ceci est possible grâce à la variété contractuelle établie entre le trust et ses résidents. Ces espaces accueilleront à la fois des ménages en location, des propriétaires sous le modèle de la propriété qui dissocie le sol et la brique, des propriétaires à part entière, et potentiellement des

coopératives d'habitants. Du fait des coûts variés représentés par ces différentes formes de propriété, cela permettra la cohabitation de familles ayant des capacités financières distinctes, engendrant ainsi une diversité de situations socio-économiques.

Le modèle du CLT bruxellois s'efforce de promouvoir cette mixité en catégorisant les types de logements afin de cibler les ménages aux revenus faibles. Cependant, des interrogations surgissent quant à une intégration réussie, surtout lorsqu'il est question d'une opération spécifique d'achat clé en main. Le seul exemple demeure le projet du CLTB situé à Rue Navez, qui comprend l'achat de 8 logements clé sur porte au sein d'un ensemble de 32 logements construits par un promoteur privé, et donc vendu dans le marché privé.

De plus, les projets de CLT intègrent une diversité fonctionnelle dans leurs constructions. Nombreux sont les Community Land Trusts qui favorisent, au sein de leurs projets, des fonctions conçues pour améliorer la qualité de vie des résidents et du quartier dans son ensemble. Cela se traduit par la coexistence d'espaces répondant à divers besoins au sein d'un même lieu. Ainsi, dans un même bâtiment, on retrouve des zones dédiées à la production pour des entreprises à vocation sociale, des logements, ainsi que des espaces dédiés à l'usage collectif.<sup>34</sup>

## **2.4/ La problématique des logements abordables à Bruxelles**

Depuis plusieurs années, la Région de Bruxelles-Capitale est confrontée à une crise de logement accrue. Trouver un logement décent avec un budget raisonnable est devenu une tâche presque impossible, pour beaucoup de résidents de Bruxelles ou pour ceux qui souhaitent y résider. Les politiques de logement de la région tentent de répondre à cette crise liée au coût élevé et à la rareté des terrains disponibles, auxquels s'ajoutent des problèmes de salubrité et de détérioration dans de nombreuses habitations.

La crise impacte principalement les ménages à faibles revenus, dans de nombreux cas issus de l'immigration ; elle affecte aussi les familles à revenus moyens qui

---

<sup>34</sup> Nicolas Bernard, « Le Community Land Trust comme piste de solution pour réconcilier accès à la propriété, collectif et maîtrise publique du foncier », s. d.

peinent à trouver des logements abordables. Cette dernière catégorie tend à quitter les centres urbains pour s'installer en périphérie, même en dehors des limites de la région, à la recherche de logements plus accessibles financièrement. Les habitants de Bruxelles aujourd'hui sont fortement tributaires d'un marché immobilier largement dominé par la location privée. Ainsi, la pleine liberté est laissée aux propriétaires pour fixer les prix de location de leurs logements. Malgré l'existence de loyers de référence<sup>35</sup> mis en place par la région, ceux-ci restent toutefois une valeur indicative et les bailleurs peuvent en effet fixer le montant du loyer librement. Ils ne sont obligés de fournir de justifications que lorsque le prix du loyer dépasse de 20% le loyer de référence.<sup>36</sup>

La part du revenu familial allouée au logement augmente de façon exponentielle. Cela signifie que de plus en plus de ménages doivent consacrer plus de la moitié de leurs revenus au paiement du loyer. Cette hausse considérable des coûts de logement impacte directement d'autres besoins essentiels tels que l'alimentation, l'accès aux soins et l'éducation.

Pour illustrer la crise du logement à Bruxelles en quelques chiffres, les prix de vente des logements ont doublé entre 2000 et 2010, tandis que les loyers ont augmenté de 20 % entre 2010 et 2020, et de 80 % depuis 1986. Cette hausse n'est pas justifiée par l'inflation, mais par l'appétit des bailleurs qui cherchent à maximiser leur taux de profit, sans se voir opposer une véritable tentative de régulation publique<sup>37</sup>.

En termes de rapport entre l'offre de logements et les ménages, le nombre de logements disponibles à Bruxelles semble approximativement équilibré par rapport au nombre des ménages. Cependant, la croissance démographique, tend à rendre progressivement plus difficile la situation au sein de la capitale; la Région de Bruxelles-Capitale a connu une augmentation de population plus importante comparée aux deux autres régions du pays.

---

<sup>35</sup> Depuis le 2 décembre 2021, tout nouveau contrat de bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale doit obligatoirement mentionner le loyer de référence pour le logement concerné, en plus du loyer réellement demandé par le bailleur.

<sup>36</sup> Lucas M, « Le loyer de référence doit désormais être mentionné dans les nouveaux contrats de bail », *Bruxelles Logement* (blog), 2 décembre 2021, <https://logement.brussels/le-loyer-de-referance-doit-desormais-etre-mentionne-dans-les-nouveaux-contrats-de-bail/>.

<sup>37</sup> Baromètre du logement, 4. Agir dur le cout du logement, RBDH 2022

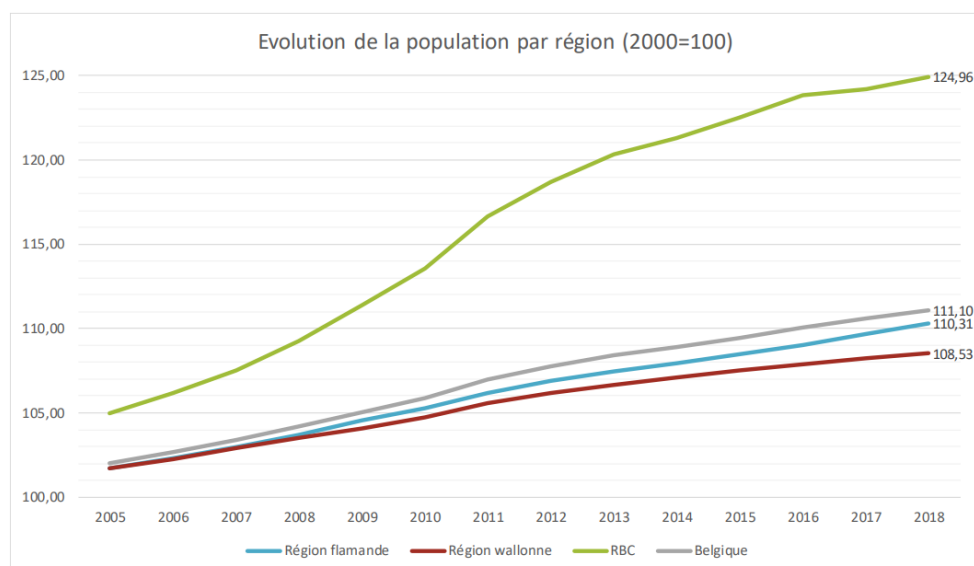


Figure 20 Évolutions de la population des trois régions entre 2005 et 2018- données : Statbel, Graphique: IDEA Consult

Néanmoins, le nombre de logements disponibles par rapport aux ménages ne reflète pas adéquatement la pénurie de logements abordables dans la région. À Bruxelles, au 30 septembre 2020, 49.135 ménages étaient inscrits sur la liste des candidats-locataires pour un logement social<sup>38</sup>, dont plusieurs qui vivent dans des conditions de logement précaires. Face à cette réalité inquiétante, une impulsion est donnée pour explorer des solutions novatrices qui garantissent des logements à la fois abordables et de qualité pour les habitants.

Face à ces constats préoccupants, la question cruciale est de savoir comment améliorer les conditions de logement des ménages les plus précaires en investissant dans le quartier pour le revitaliser. Découvrons donc les diverses initiatives mises en œuvre pour répondre à cette crise du logement dans la région de Bruxelles.

## 2.5/ Des solutions pour assurer le droit de l’habitat :

À la suite de cette crise, les pouvoirs publics aux niveaux régional et communal tentent de trouver des solutions, en proposant plusieurs formules permettant l’accès au logement de qualité tout en étant accessibles financièrement. Selon le rassemblement bruxellois du droit de l’habitat (RBDH), la méthode la plus efficace

<sup>38</sup> Nawal Ben Hamou, « Plan urgence logement 2020-2024 », 2020.

pour réguler le marché consiste à avoir une proportion significative de logements publics. Cela permet non seulement de superviser la qualité et les prix de ces logements, mais aussi d'avoir un impact plus vaste en créant une offre suffisante pour rivaliser avec le marché privé, le forçant ainsi à réduire les prix et à améliorer la qualité des logements.

Pour accroître le nombre de logements publics, diverses options peuvent être envisagées. Outre l'utilisation des terrains publics pour la construction, d'autres pistes méritent considération : encourager les promoteurs à inclure dans leurs projets immobiliers une part de logements sociaux, utiliser le droit de préemption, recourir à l'expropriation des bâtiments vacants ou insalubres, mobiliser les biens délaissés, ou encore convertir des espaces de bureaux en logements. Outre les aides à la pierre, d'autres méthodes pourraient pallier le manque de logements abordables, il s'agit par exemple d'un cadrage plus restrictif des loyers, de développer davantage les agences immobilières sociales AIS ou d'augmenter les allocations de loyers entre autres.

En termes de production de logements publics, le gouvernement vise la création 6.400 nouveaux logements répartis sur l'ensemble des communes prévus par le Plan régional du Logement (PRL, lancé en 2004) et l'Alliance Habitat (AH, initiée en 2013). Il est aussi important de souligner que l'équilibre en logement social n'est pas assuré entre les communes et varie entre 3 à 20%. Une moyenne minimale de 15% est fixée comme objectif afin d'atteindre une certaine solidarité territoriale tout en répondant aux manques au niveau des logements abordables au sein de ces communes.

Une des problématiques, souvent liée aux logements publics, réside dans le fait que ces logements sont associés aux personnes en difficulté financière. La région essaie de résoudre cette problématique ainsi que celle du manque en logements moyens à travers une mixité entre les deux catégories de logements. En effet, les projets mixtes sont envisagés pour favoriser la cohésion entre les habitants en réduisant les différences entre ces derniers.

Cette question de cohésion sociale demeure un sujet important qui requiert une approche prudente, car des travaux de sociologues tels que Chamboredon et Lemaire, à travers leurs études sur les mixités des HLM en France, ont conclu que la composition démographique et sociale, préconstruite, des grands ensembles a un impact sur la sociabilité, en se demandant si la diversification recherchée dans la cohabitation n'aurait pas aussi pour effet de rompre les solidarités de classe.<sup>39</sup> Les chercheurs ont parlé d'une proximité spatiale qui se traduit en distance sociale.

En plus de ces éléments, il existe des stratégies pour contrer les tendances spéculatives et préserver l'accessibilité financière au logement, même dans des quartiers connaissant une forte augmentation de la valeur foncière. Les techniques de maîtrise du foncier utilisées par les CLT les autorisant à transmettre les subventions d'un acquéreur à l'autre en vue de maintenir ces biens accessibles pécuniairement pour la population. Cette technique a montré son efficacité et devient une des actions proposées par le Plan Urgence Logements, qui préconise d'introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et des formules limitant les prix de revente inspirée du modèle CLT dans les contrats de gestion de *citydev.brussels* et du Fonds du Logement. Étudier ainsi l'implémentation de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs.<sup>40</sup>

## **2.6/ Les CLT, un commun pour le droit de l'habitat :**

Face à cette crise accrue de logements, par rapport à laquelle ni le marché privé ni les programmes publics ne sont en mesure de produire une offre suffisante en matière d'abordabilité, le Community Land Trust surgit comme une forme alternative à la dichotomie État-marché privé de production des logements avec un dispositif anti-spéculatif garanti entre autres par la dissociation entre la propriété du sol et la jouissance du bâti.

---

<sup>39</sup> UrbainSerre, « III – SUR LE TERRAIN MEME DE LA VILLE : LE COURANT EMPIRIQUE – 6) Le malaise des grands ensembles : proximité spatiale vs distance sociale », *La ville à la croisée des chemins - Littérature de l'urbanité* (blog), 27 juin 2013, <https://citadinite.home.blog/2013/06/27/sur-le-terrain-meme-de-la-ville-le-courant-empirique-vi/>.

<sup>40</sup> Ben Hamou, « Plan urgence logement 2020-2024 ». Plan urgence logement 2020-2024 .

Grâce à la limitation du profit à la revente, ces Community Land Trust ont réussi à réaliser une démarchandisation des ressources en communs, qui sont représentées dans ce cas par les ressources foncières, en impliquant activement une communauté. Ils proposent des formes révolutionnaires, ni publiques, ni privées, de gouvernement direct de l'habitat. Ceci apparaît comme des pistes d'action prometteuses dans l'accès au logement pour tous.<sup>41</sup>

Les Community Land Trust sont donc une application des principes des communs urbains, dans la mesure où ils n'ont pas le seul but lucratif ou de rentabilité. Ils suivent une finalité qui s'oppose à la logique néolibérale, ils tendent à faire primer les valeurs humaines sur la valeur pécuniaire. Au-delà de son volet économique, le côté social et écologique joue un rôle important dans la démarche des CLT. Cela nous évoque les propos de Cécile Diguët à propos des communs urbains qui représentent « *une réponse locale à plusieurs problématiques urbaines contemporaines : faciliter l'accès au foncier et à l'immobilier, favoriser une production urbaine partagée, promouvoir une gestion commune de ressources à préserver (foncier fertile, espaces de biodiversité, espaces ouverts, etc.), proposer les modalités de la transition écologique et renforcer le lien social par une action collective des citoyens et citoyennes.* »<sup>42</sup>

Dans la section suivante, nous explorerons des exemples concrets illustrant comment le Community Land Trust de Bruxelles stimule le développement des communs urbains dans la région. Plusieurs expériences ont été développées, centrées sur des projets immobiliers menés par cet acteur du logement abordable à Bruxelles. Ces initiatives visent à dynamiser et animer les quartiers dans lesquels elles s'insèrent. Il est essentiel d'examiner de près ces expériences : leurs processus de conception, les avantages qu'elles apportent à la communauté qui les anime, ainsi que les moyens de garantir la pérennisation de ces communs urbains.

---

<sup>41</sup> Daniela Festa, « Les Community Land Trusts : vers l'émergence de communs de l'habitat ? », *Métropolitiques*, 2023, <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.1912>.

<sup>42</sup> Cécile DIGUËT, « Les communs urbains, une action pour repenser l'aménagement territorial » (IAU, 2019).

## 2.7/ Une immersion au sein du Community Land Trust bruxellois



### 2.7.1/ Un CLT à Bruxelles :

Le Community Land Trust de Bruxelles (CLTB) a vu le jour dans un contexte préalablement défini par une crise du logement dans la Région de Bruxelles-Capitale. Comme c'est souvent le cas pour les Community Land Trusts à travers le monde, en particulier aux États-Unis où ces organismes ont vu le jour pour la première fois, la création de ces structures se produit généralement dans des contextes marqués par des inégalités, où une partie de la population est exclue.

Le modèle novateur du Community Land Trust a été introduit pour la première fois en Belgique et en Europe continentale à Bruxelles. À l'initiative d'associations actives dans la question d'accès au logement<sup>43</sup> le CLTB a pris forme à la suite d'une étude de faisabilité commandée en 2010 par le ministre du logement, C. Doulkeridis.

<sup>43</sup> Le CLTB est né de la collaboration de deux associations pionnières du modèle, tirant leur inspiration du projet L'espoir initié par la maison de quartier Bonne Vie et le CIRE.

Ainsi est né le Community Land Trust de Bruxelles (CLTB), rapidement approuvé et soutenu par les autorités régionales. Il s'agit d'un organisme subventionné par le gouvernement régional, dont le statut est défini dans l'article 134/1 du code du logement bruxellois : « *(Community Land Trust) : Un CLT est une organisation sans but lucratif qui a vocation à acquérir et gérer des biens immeubles bâtis ou non bâtis dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer aussi bien des habitations accessibles pour les ménages à bas revenus que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. Le CLT favorise dans ses projets et dans son mode de fonctionnement l'implication citoyenne et le partenariat entre monde associatif, citoyen et pouvoirs publics. Le CLT est agréé par le Gouvernement aux conditions et modalités qu'il détermine et agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région pour autant qu'il respecte les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.* »<sup>44</sup>

La structure du CLTB est composée de deux parties, la première étant une fondation d'utilité publique (FUP), propriétaire des terrains lors de leur acquisition. La deuxième partie est une association sans but lucratif (ASBL); la structure opérationnelle du CLTB, quant à elle, emploie le personnel qui gère le foncier et y développe des projets de logements accessibles aux ménages à faibles revenus.

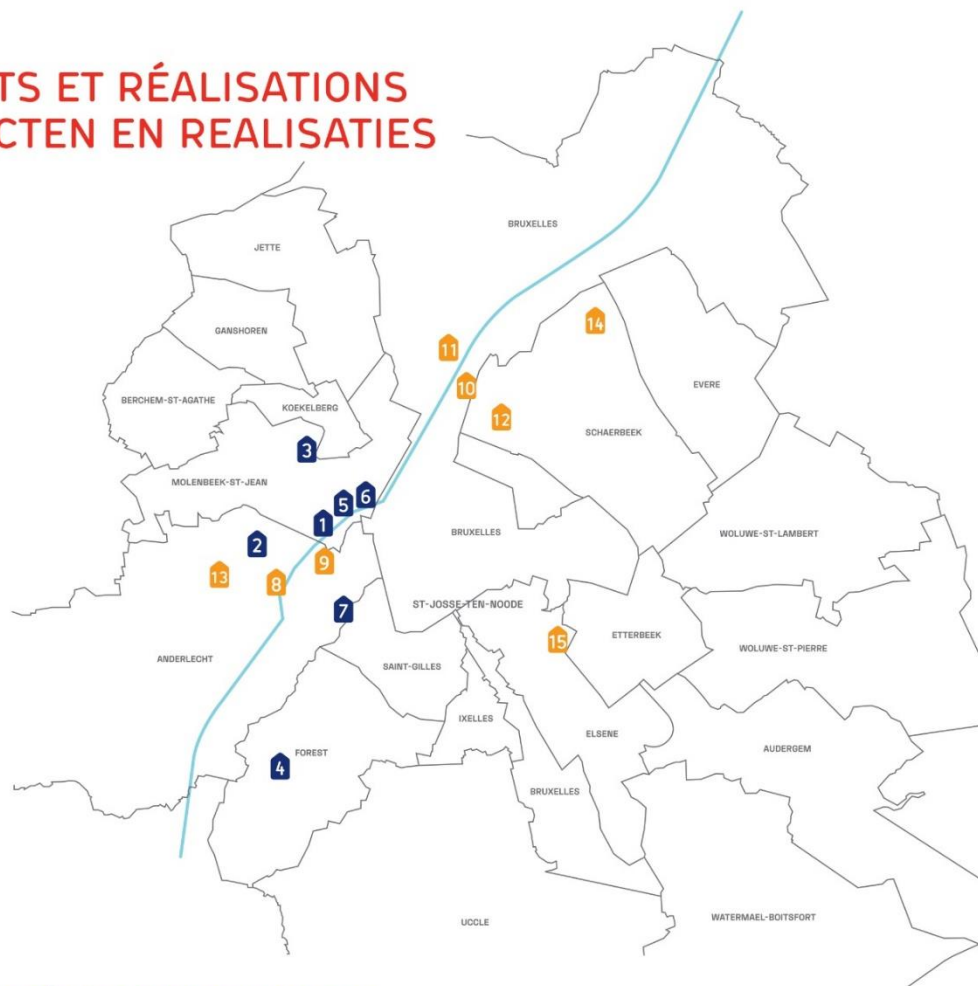
Le CLTB compte actuellement 107 familles logées, dans 7 projets différents en région bruxelloise ; cependant 84 appartements sont en cours de préparation dans 8 autres projets. L'objectif, pour l'organisme d'économie sociale et solidaire, est d'arriver au chiffre de 1000 personnes logées pour 2030.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Code du logement bruxellois, [www.ejustice.just.fgov.be/img\\_l/pdf/2003/07/17/2013A31614\\_F.pdf](http://www.ejustice.just.fgov.be/img_l/pdf/2003/07/17/2013A31614_F.pdf)

<sup>45</sup> Cltb.be

# PROJETS ET RÉALISATIONS PROJECTEN EN REALISATIES



## PROJETS HABITÉS / BEWOONDE PROJECTEN

### 1 L'Écluse

9 logements/woningen

### 2 Le Nid

7 logements/woningen  
1 espace communautaire/ gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 3 Arc-en-Ciel

32 logements/woningen  
1 espace communautaire/ gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 4 CALICO

34 logements/woningen  
1 appartement communautaire/ gemeenschappelijke woning  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin  
1 lieu de lien/gemeenschappelijke ruimten  
1 maison de naissance et de mourance/geboorteen sterfhuys

### 5 Indépendance

21 logements/woningen  
1 espace communautaire/ gemeenschapsruimte

### 6 Ransfort

1 logement/woning

### 7 Révision

3 logements/woningen  
1 espace associatif/verenigingsruimte

## PROJETS PROGRAMMÉS / GEPROGRAMMEERDE PROJECTEN

### 8 Transvaal

15 logements/woningen  
1 espace communautaire/ gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 9 Abbé Cuyllits

9 logements/woningen  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 10 Anvers

14 logements/woningen  
1 espace communautaire/ gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 11 Tivoli

22 logements/woningen  
1 espace communautaire/ gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 12 Liedts

6 logements/woningen

### 13 Demosthène

En préparation  
In voorbereiding

### 14 Navez

8 logements/woningen

### 15 Gray

10 logements/woningen  
1 espace communautaire/ gemeenschapsruimte

Figure 21- Carte des projets habités et projets programmés du CLTB - Rapport d'impact du CLTB, rapport interne

### 2.7.2/ Fonctionnement du modèle :

L'objectif principal du CLTB est de faciliter l'accès aux logements abordables et qualitatifs. En visant à pérenniser cette accessibilité, il suit le modèle qui a fait ses preuves aux États-Unis depuis quelques décennies. La particularité de ce modèle est que les prix d'achat des logements sont nettement plus bas, comparés aux prix de marché libre, ce qui rend les logements accessibles aux ménages à faibles revenus. Le modèle fonctionne suivant un mécanisme de séparation de la propriété du terrain et de la brique : Le CLTB avec sa fondation d'utilité publique (FUP) est propriétaire du terrain et les logements construits sur ce terrain sont la propriété individuelle des habitants. Puisqu'ils n'ont pas à payer pour le terrain, ils peuvent acheter leurs logements à un prix abordable, grâce au mécanisme juridique du droit de superficie.

La particularité du modèle du CLTB réside dans le fait que les propriétaires des logements ne peuvent réaliser qu'une plus-value limitée s'ils décident de vendre leur logement. Cela signifie qu'ils récupèrent leur investissement initial ainsi qu'un montant supplémentaire relativement modeste. Cette restriction sur le prix de vente vise à assurer que les logements restent abordables pour les futurs acheteurs, quelles que soient les reventes, et ce de génération en génération.

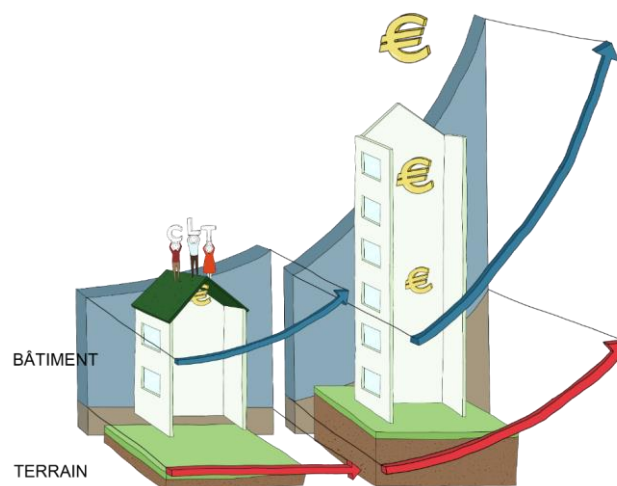


Figure 22 Modèle de vente et de revente–Rapport d'impact CLTB 2020

Le CLTB vise à garantir que les intérêts de toutes les parties prenantes impliquées dans son développement soient représentées au sein de son Conseil d'Administration. Pour atteindre cet objectif, le conseil est formé de manière

équitable en incluant des habitants, des riverains, des membres de la société civile et des délégués des autorités publiques pour former une gouvernance tripartite qui assure une représentation des différentes parties prenantes.

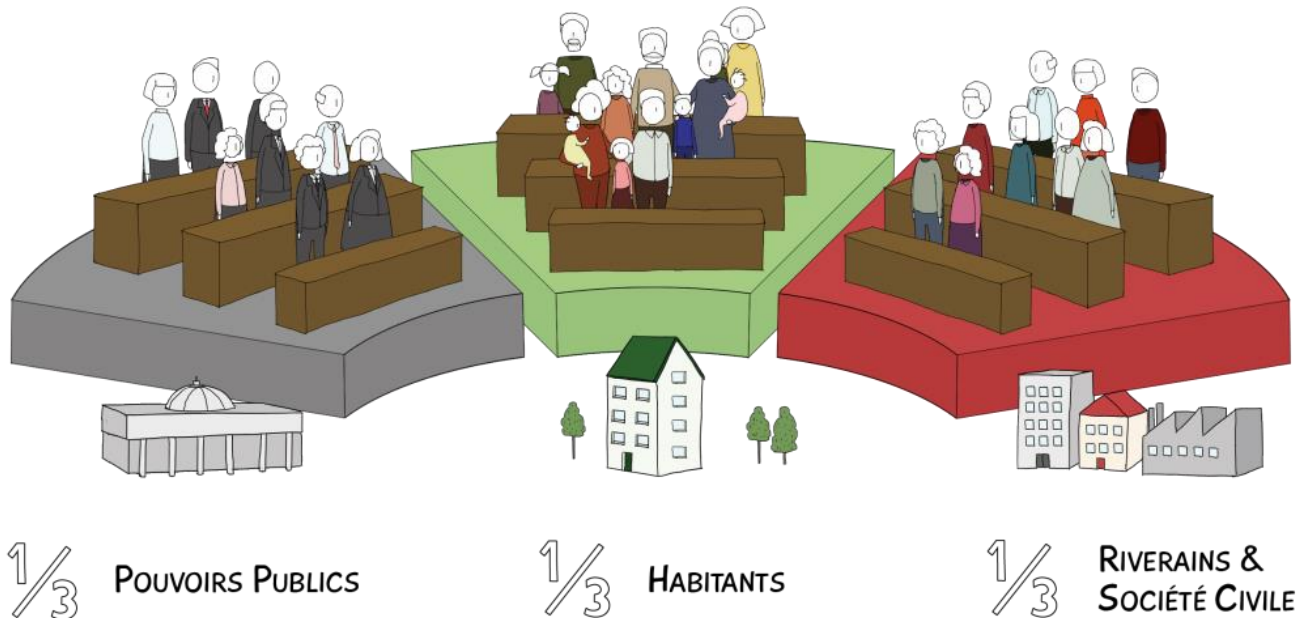


Figure 23 Gouvernance tripartite - cltb.be

### 2.7.3/ Un stage au CLTB, pourquoi ?

Le choix du Community Land Trust bruxellois pour effectuer le stage, avait plusieurs objectifs. Le premier élément implique la relation avec la problématique de ce travail et l'engagement du CLTB dans une étude participative, lancée par la Région de Bruxelles-Capitale qui vise à réaliser une analyse approfondie des activités économiques, environnementales et citoyennes liées aux Communs sur le territoire régional.

Ensuite, le rôle important du CLTB dans la promotion de villes inclusives se manifeste clairement. Une ambition qui se traduit par l'intention de créer des habitations abordables qui restent accessibles de génération en génération. C'est la manifestation d'une forme de commun de l'habitat dans la région.

Les initiatives du Community Land Trust bruxellois vont au-delà de la création de logements abordables. Elles incarnent surtout le désir de cultiver un sentiment

d'appartenance communautaire et de contribuer positivement à la vie de quartier au sein de leurs projets. Les projets du Community Land Trust bruxellois ne se limitent pas à l'aspect résidentiel, mais visent également à établir des espaces collectifs de diverses envergures. Ces initiatives, qui rentrent dans le registre des communs, couvrent une variété de thèmes, tels que l'agriculture urbaine, les jardins ouverts à la communauté locale, les brocantes, et bien d'autres encore. Certains de ces projets qui relèvent des communs adoptent une approche d'urbanisme transitoire, contribuant ainsi à façonner l'évolution du quartier de manière éphémère, mais significative.

#### **2.7.4/ Déroulement du stage :**

Le stage de fin d'études au CLTB s'est étendu sur 300 heures, réparties sur deux jours par semaine pendant quatre mois, de février à mai 2023. Cette période m'a offert l'opportunité de m'impliquer activement dans plusieurs dossiers liés aux projets du Community Land Trust bruxellois. En qualité de stagiaire, j'ai effectué un éventail de tâches variées, plusieurs d'entre elles ayant une portée transversale.

Pendant le stage, j'ai concentré mon attention sur deux aspects clés qui nourrissaient ma réflexion sur les communs urbains. Tout d'abord, j'ai approfondi l'étude de l'implication de la communauté dans les projets du Community Land Trust de Bruxelles en développant un questionnaire spécifique pour les futurs propriétaires. Ce questionnaire visait à évaluer de manière quantitative et qualitative leurs attentes concernant divers aspects, depuis le logement jusqu'à l'échelle plus large du quartier. Cette démarche représentait une opportunité de mettre en lumière l'engagement actif des habitants dès le processus de candidature, mettant en évidence leur rôle essentiel dans tout le processus.

Ensuite, j'ai plongé avec grand intérêt dans une étude participative sur les communs à Bruxelles, que nous allons détailler dans ce travail. En utilisant une méthodologie d'observation participante renforcée par une analyse documentaire.

En plus de ces missions, j'ai également pris en charge d'autres tâches en lien avec des projets en cours. J'ai contribué à une étude de mobilité visant à soutenir la suppression des places de parking au sein du projet Gray. De plus, j'ai contribué à

élaborer les fiches de vente pour plusieurs projets que le CLTB s'apprête à mettre sur le marché, dans le but de rendre la lecture des différents aspects des projets plus accessible aux potentiels candidats.

En outre, ce stage a été l'occasion pour moi de vivre, ne serait-ce que deux jours par semaine, une immersion dans une ambiance d'un lieu de travail, où j'ai pu assister à des réunions de travail au sein de la cellule immobilière du CLTB, des réunions de coordination visant la préparation des événements, dont l'assemblée générale qui s'est tenue le 26/04/2023. Dans l'ordre du jour de l'assemblée, le rapport d'activité de l'année 2022 est présenté, et soumis à un vote pour l'approbation de la communauté, et dans une volonté de transparence, une présentation des comptes 2022 ainsi que du budget 2023. L'événement a été clôturé par la présentation des perspectives à venir pour le CLTB. Un événement officiel important, mais qui garde un aspect convivial.



*Figure 24 Assemblée générale du CLTB tenue le 26/04/2023 - cltb.be*

### **2.7.5/ Un questionnaire pour les candidats-propriétaires :**

Dans le but de consolider les liens avec les candidats-propriétaires<sup>46</sup> des projets CLTB et de favoriser une réflexion inclusive, étant donné que ces candidats pour un logement font partie de la communauté de ce commun, un questionnaire a été conçu pour explorer leurs attentes et aspirations. Ce processus offre l'opportunité de mettre en avant l'engagement des futurs habitants dans la co-construction des projets et de souligner le rôle des candidats dès leur inscription. En outre, l'objectif est d'intégrer les données recueillies dans le rapport d'impact biennuel réalisé par l'organisation, marquant ainsi la première fois où les questions adressées aux candidats-propriétaires seront exploitées. Auparavant, seuls les propriétaires des logements étaient les destinataires de ce type de questionnaire. Ce questionnaire représentait l'opportunité d'avoir un feedback sur l'effectivité des méthodes d'action utilisées, afin de faciliter au public cible la compréhension du modèle CLTB avec toutes ces facettes. Une des questions clés également était de mesurer à quel point les candidats-propriétaires sont prêts à s'investir dans des initiatives de « faire communauté autour de leurs logements et quartier. »

Une série de questions ont été posées sous format d'un questionnaire en ligne, portant sur des aspects en relation avec les thématiques du logement, de la vie commune entre habitants du quartier, de l'état actuel des logements dans lequel ces candidats vivent et les relations avec leurs futurs quartiers.

Nous soulignons que les résultats présentés ne sont pas représentatifs de la totalité des candidats propriétaires pour les futurs projets CLTB, dont le nombre dépasse 1000 candidats. Nous avons récolté lors de notre stage au sein du CLTB les réponses de 87 candidats propriétaires. La méthode de questionnaire en ligne nous a permis de couvrir des profils différents et toucher différentes catégories des candidats propriétaires. Le questionnaire présentait plusieurs parties que nous allons énumérer ci-dessous :

---

<sup>46</sup> Candidat propriétaire désigne toute personne sur la liste d'attente pour un logement avec le CLTB

### *1/ retour sur l'inscription :*

Initialement, la première section du questionnaire a été élaborée à la demande du service des inscriptions du CLTB. Elle visait à explorer les motivations des candidats concernant leur intérêt pour les projets de logements. Les réponses ont largement privilégié l'accès à un logement abordable et de qualité.

On s'interrogeait également sur l'appréciation des candidats concernant l'utilité des séances d'information lors de leur inscription, ainsi que sur d'éventuelles suggestions pour les améliorer. Les séances d'information sont perçues comme bénéfiques avec des sujets pertinents. Il est suggéré de les proposer plusieurs fois par an sans obligation de participation, en accordant davantage de souplesse quant à la possibilité d'y assister.

Nous souhaitons également connaître la préférence des candidats en matière de modèle d'accès au logement, sachant que le CLTB ne propose que des opportunités d'acquisition. Les candidats ont exprimé une préférence pour l'accession à la propriété en raison du sentiment de "sécurité" qu'elle procure. Cependant, ils expriment également le désir d'accroître leurs chances d'accéder à un logement social en s'inscrivant auprès d'autres acteurs du logement à Bruxelles, tels que la SLRB, les agences immobilières sociales, etc., qui offrent souvent des options locatives.

### *2/ autour du logement et de l'immeuble :*

Cette partie du questionnaire portait sur les préférences en matière d'immeubles et de logements, que ce soit pour les logements futurs souhaités ou ceux dans lesquels les répondants résidaient au moment où le questionnaire a été envoyé. Des questions ont été posées concernant le nombre de chambres jugé adéquat pour ces ménages, ainsi que la taille idéale des immeubles en termes de nombre de logements. Les logements de 2 et 3 chambres sont les plus populaires, avec une préférence marquée pour les immeubles accueillant un nombre restreint de logements (entre 2 et 9 logements).

En ce qui concerne les retours sur les qualités et les défauts de leurs logements actuels, les candidats ont exprimé un niveau de satisfaction faible concernant la

performance énergétique et ont soulevé des préoccupations concernant les prix des loyers.

### *3/ des espaces extérieurs et des communs :*

Des questions ont été formulées concernant les espaces verts au sein des projets et leur ouverture sur les quartiers environnants. De plus, des questions ont porté sur la mise en place d'infrastructures communautaires servant de lien avec le quartier. Ces espaces, faciliteront la création de Communs et seront développés par la communauté avec des règles de gestion établies pour protéger ces ressources. Les candidats ont principalement exprimé leur accord quant à l'importance de ces initiatives.

Toutefois une difficulté rencontrée par le CLTB lors de la réalisation de ces espaces, est liée au montage financier de ces espaces surtout avec l'augmentation des frais de construction et du fait que le subside régional ne couvre que le compartiment logements.

### *4/ le quartier et ses alentours :*

Nous avons ensuite questionné les candidats propriétaires sur les communes les plus attractives de la région bruxelloise, et ils ont désigné Bruxelles ville, Uccle et Forest comme étant les plus prisées. Ces informations peuvent fournir des indications au CLTB sur les communes les plus appréciées parmi ses candidats.

En ce qui concerne leur participation à des activités de quartier, citoyennes ou festives, ou leur volonté de s'y impliquer dans leurs futurs lieux de résidence, la majorité des votants expriment leur désir d'intégrer ces activités dans le futur.

Les discussions ont également abordé des questions concernant l'importance de l'accès aux transports en commun et au partage de véhicules, ainsi que d'autres commodités de proximité. En analysant les réponses, il est apparu clairement que l'accessibilité aisée aux transports en commun préoccupe davantage les répondants que le partage de véhicules. Il convient de noter que les places de stationnement n'ont pas été mentionnées, étant donné qu'elles ne suscitent pas un grand intérêt chez les candidats en raison de considérations économiques. Cela s'explique en

partie par le fait que les propriétaires de logements CLTB ne possèdent généralement pas de voiture personnelle.

L'importance d'aménités de proximité a été soulignée également par les candidats. Nous retiendrons les équipements les plus cités dans l'ordre : parcs, écoles et maisons médicales.

#### **2.7.6/ Le « C » du CLTB, quelle importance de la communauté :**

La communauté au sein du CLTB joue un rôle très important, c'est une volonté de de la part du Community Land Trust de Bruxelles de la création d'une « communauté forte, résiliente et inclusive ».

Le CLTB intègre plusieurs volets où la communauté (résidents actuels, futurs habitants et même voisins) est placée au centre du processus de réflexion. Cet acteur du logement à Bruxelles cherche à promouvoir l'autonomie des résidents, les considérant comme des partenaires actifs dans l'élaboration et la gestion des projets résidentiels. Comme une certaine expérience est requise dans ces domaines, le CLTB prépare ces habitants minutieusement. Par le biais de formations approfondies sur plusieurs thématiques. Les habitants sont formés sur l'utilisation efficace de l'énergie, sur la communication non violente ou sur des aspects juridiques de l'accession à la propriété.

Le CLTB aide ces habitants, à prendre des initiatives qui améliorent leur vie et renforcent les liens entre eux. Par exemple, des écoles de devoirs, des jardins communautaires et des tables de conversation ont été créés. Dans le cadre du projet Roue Libre, des habitants (principalement des femmes) apprennent à d'autres habitants à faire du vélo, et des vélos sont mis à la disposition de ceux qui n'en possèdent pas encore.

Le CLTB travaille toujours en collaboration avec les associations locales. Dans la mesure du possible, une intégration dans les projets des espaces ouverts au quartier comme une maison des femmes, une salle de réunion, un cabinet médical, etc., est prévue.

La communauté est aussi impliquée dans la procédure de conception des projets de logements. Le CLTB veille à ce que ces derniers soient construits d'une manière inclusive et qualitative. Pour ce faire, des ArchiLabs sont organisés. Ce sont des ateliers participatifs d'architecture au prisme des besoins des habitants qui visent à réfléchir aux besoins des usagers et futurs habitants et à adapter le projet architectural en fonction des recommandations formulées.

À chaque ArchiLab, une diversité de profils d'environ quinze personnes se rassemble : des candidats à la propriété, des résidents d'autres initiatives du CLTB, les voisins et les architectes impliqués dans le projet.<sup>47</sup>



*Figure 25 ArchiLabs avec la présence de la communauté*

Enfin la communauté des habitants des projets CLTB détient une place très importante dans la prise de décision, dans la mesure où les habitants ont leur mot à dire avec un tiers des droits de vote au sein du conseil d'administration. Ils participent à la gestion des terrains gouvernés comme bien communs, même en étant propriétaires juridiquement de la brique seulement. Cette place importante est bien illustrée, comme nous l'avons remarqué durant le stage, avec une implication lors des réunions des organes de décision du CLTB où ils donnent leurs avis d'une manière constructive mais également où ils peuvent défendre les intérêts des habitants.

---

<sup>47</sup> Rapport d'impact 2021-2022 : Rapport interne du CLTB

### 2.7.7/ La contribution du CLTB au quartier, une démarche par les communs :

Dès le début d'un projet, le Community Land Trust de Bruxelles essaie de créer le plus de liens possibles entre les habitants et leurs voisins. Cela peut se faire entre autres par la mise à disposition des sites au voisinage ou à des associations locales pour une occupation temporaire.

#### *Des occupations temporaires :*

Dans le cadre des occupations temporaires sur les sites où de futurs projets du CLTB devaient être construits, différentes expérimentations autour des communs urbains ont eu lieu.

Communa, à travers son projet « AbC », a établi une présence pendant quatre ans dans les entrepôts situés sur le site du projet Abbé Cuyllits à Anderlecht. Durant cette occupation « AbC » a été le lieu de nombreuses initiatives sociales, culturelles et expérimentales. Il a notamment abrité des logements modulaires pour les sans-abris via « l'Îlot » et le « Collectif Baya », des programmes d'activités pour les jeunes du quartier avec « Samen Voor Morgen », la célèbre récupérathèque de matériaux de « Gilbard », le « Foyer Féminin » proposant une cantine guinéenne, ainsi que des activités organisées par les membres du CLTB.



Figure 26 ABC géré par Communa- [communa.be/en/the-sites/tiers-lieu-abc/](https://communa.be/en/the-sites/tiers-lieu-abc/)

Pour ces initiatives, l'occupation temporaire sert de tremplin pour se lancer ; elle permet de tester de nouvelles formes d'occupations de l'espace dans un cadre communautaire. Ce qui influe sur la programmation des futurs projets.

#### *...et des équipements communautaires :*

Le CLTB prévoit, quand c'est réalisable, des espaces communautaires au sein des projets de logement pour permettre des activités entre habitants et avec le quartier. Aujourd'hui, 4 équipements communautaires sont intégrés dans les projets de logement. 3 locaux associatifs se trouvent dans les projets. Des logopèdes occupent le local collectif au Nid. L'association Vie Féminine occupe le local collectif à Arc-en-Ciel. L'association Rézone a créé « un lieu de lien » à CALICO et collabore avec le Comité de quartier et les habitants pour y organiser des activités ouvertes au quartier. A Indépendance, l'ouverture du futur local collectif aux voisins du projet est toujours en réflexion.

Les jardins collectifs s'ajoutent aux 4 infrastructures communautaires. Dans les projets Le Nid, CALICO, Indépendance et Arc-en-Ciel, les habitants se partagent un jardin commun. Le jardin du Nid est ponctuellement ouvert au quartier. Le jardin de CALICO est également ouvert au voisinage.<sup>48</sup>

#### **2.7.8/ Une étude participative sur les communs bruxellois<sup>49</sup>.**

Le stage au CLTB m'a permis de m'impliquer dans les phases finales de l'étude participative des communs en Région de Bruxelles-Capitale. J'ai eu l'opportunité d'assister à des réunions avec des représentants des organismes publics tels que Bruxelles Environnement. L'objectif de ces réunions était de proposer un cadre de soutien pour les expériences liées aux communs dans la région. Une seconde réunion visait à discuter des mécanismes pour lancer l'Assemblée bruxelloise des communs (ABC), ainsi que pour rechercher un soutien financier de la part de la région.

---

<sup>48</sup> Rapport d'impact 2021-2022 : Rapport interne du CLTB

<sup>49</sup> L'étude dans sa totalité peut être consultée sur : [environnement.brussels/citoyen/nos-actions/projets-et-resultats/etude-participative-sur-les-communs-bruxellois](https://environnement.brussels/citoyen/nos-actions/projets-et-resultats/etude-participative-sur-les-communs-bruxellois)



Figure 27 Présentation de l'étude - [cltb.be/actualites/](http://cltb.be/actualites/)

### ***Objet de la commande :***

La Région de Bruxelles-Capitale a lancé un marché public pour une étude participative portant sur les communs dans la région, l'objectif étant de dresser un état des lieux précis des activités économiques, environnementales et citoyennes relevant des communs sur le territoire de la région. Elle aboutira à un plan d'action concret pour le développement des communs en région de Bruxelles-Capitale.

Nous présentons dans la partie suivante le rapport, résultat de cette étude participative, réalisée par un consortium composé du Community Land Trust de Bruxelles, Communa, Ecores et de EQUAL partners.

### ***Benchmarking des expériences européennes :***

Ce travail a été mené par Communa, en comparant six villes européennes, les plus connues par leur politique publique en soutien des communs urbains. Ces villes sont : Barcelone, Gand, Grenoble, Bologne, Turin et Naples. L'objectif était d'appréhender les communs urbains dans d'autres contextes que celui de Bruxelles, et de s'en inspirer *in fine* dans la mise en place d'une politique bruxelloise permettant une gouvernance réussie des communs de la région.

Les villes choisies ont été désignées pour plusieurs raisons : Barcelone avec les initiatives qui ont pris soin des espaces abandonnés en friche de la ville, et sa

politique Barcelona en Comú. Gand quant à elle est un cas d'école en Belgique avec ces politiques publiques qui propulsent la participation citoyenne ainsi qu'avec son « Commons Transitie Plan 2017 ». Grenoble a lancé en 2008 une « Mission Communs » pour soutenir, valoriser et développer les communs de la ville. Les trois villes italiennes ont été choisies, puisqu'elles sont trois exemples de règlements pour les communs, qui seront adoptés par la suite dans plus de 270 municipalités en Italie.

Dans chaque ville étudiée, l'analyse portait sur plusieurs aspects des communs, notamment le contexte socio-urbain initial, les origines et l'évolution de ces biens, le rôle des citoyens et des pouvoirs publics, les défis rencontrés, les éléments d'impact étudiés et les évolutions futures spécifiques à chaque contexte urbain. Cette étude était mise en perspective par rapport à la région bruxelloise, mettant en lumière les éléments importants à prendre en considération pour élaborer un plan d'action.

### *Cartographie des communs*

Cette partie de l'étude est un compte rendu du processus mené pour cartographier les expériences des communs en Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la plateforme de cartographie utilisée.

La détermination des communs s'est faite sur la base de la nécessité de considérer le « faire commun » *commoning* comme processus qui se base sur les valeurs suivantes : portage par des collectifs citoyens, finalité sociale et absence de but lucratif et gouvernance partagée. Une liste de 103 expériences a été répertoriée :

Arlette	FactumLab	Neibo
Artist Commons	Fair Ground Brussels	New Refuge
As Bean	Frida	NewB
Bab'l Market	Gilbard	Nubo
BEES coop	Green Fabric	OpenFab
BOOM Café	Hefboom	Open Collective
BOS coop	InfluencAir	Parckfarm T&T
brupower	Inspirons le Quartier	Pass-ages
Brussels Art Factory	Jardin Essentiel	Permanent
Brutopia	Jardin Majorelle	Pilone
Bûûmplanters	Josaph'aïre	Ploef
Cabas	KOM à la maison !	POOL IS COOL
Casa Legal	Korenbeek	Quai 41
Casa Nova	L'Eau Chaude - Het Warm Water	Radio Panik
Cassonade	L'Échappée	Radiskale
Champ-à-Mailles	L'Ades'if	Remorquable
CinéCité	Labolobo	Repair Together
Cinéma Nova	La Casa Vesta	Réseau ADES
Cinemaximiliaan	La Ferme du Champ des Cailles	Share Food
CIRÉ	La Poudrière	solidare-it
Citizen Corner Brussels	La vieille Chéchettes	Sonian Wood Coop
Cobea	Le Café Solidaire - Rhizomes	Terre-en-Vue
Collectactif	Le Début des Haricots	Toestand
Comité de Quartier Coin du Balai	Le Dk	Tournesol Zonnebloem
Communa	Le Kiosque à graines	Tournevie
Community Land Trust Bruxelles	Le Pain Levé	Vélo solidaire
Coop IT Easy	Le Réseau des GASAP	Velokanik
Crédal	Les Petites Cantines Bruxelles	Velt Brussel
Cuisines de Quartier	Level 5	wAnderCoop
CurieuzenAir	Luuse	Woningen123Logements
Dioxyde de Gambettes	Maison Médicale La Passerelle – De Brug	Zin TV
Etats Généraux de l'Eau de Bruxelles	Mazette	Zinne
F'in Common	Médor	Zinneke
Fablab'ke	Microfactory	
Fablab iMAL	Molenbike	

Secteurs: Agriculture, Alimentation, Culture, Droit, Environnement, Finance, Logement, Mobilité, Production, Santé, Services quartier, Technologie

Figure 28 Liste des communs de la RBC répertoriés suivant leurs activités principales- Étude participative des communs bruxellois

### *Entretien avec les communs bruxellois :*

La partie élaborée par le CLTB se base sur une série d'entretiens, une vingtaine, menés avec des initiatives de communs à Bruxelles. Elle analyse ces Communs en utilisant des indicateurs tels que l'émergence de ces initiatives, leurs ressources et financements, la logistique et les espaces disponibles, ainsi que la gouvernance. Cette approche permet d'établir une typologie des différentes formes de communs étudiées. Pendant cette phase, la recherche se concentrait principalement sur l'identification des défis auxquels font face ces initiatives, tout en mettant en lumière les opportunités pour l'action régionale.

### *Analyse d'impact des communs en région bruxelloise :*

Cette partie est une analyse réalisée par Ecores, elle porte sur trois échelles. Premièrement le niveau méta, ou une analyse synthétique des principaux impacts de l'ensemble des communs identifiés dans la partie de la cartographie des communs. C'est une vue générale avec des chiffres clés de ces Communs, notamment le nombre de membres, l'impact social et environnemental et économique des expériences.

Ensuite un niveau méso est identifié, qui comporte une analyse transversale des impacts spécifiques de onze communs faisant l'objet d'un entretien. Elle a permis de sortir des constats et caractéristiques transversales qui sont liés aux impacts des communs vis-à-vis de la communauté, de l'état, des entreprises ainsi qu'entre communs.

Le niveau micro est le plus restreint, ou une étude détaillée des impacts sur le cas de Tournevie, une étude élaborée à partir du croisement des données collectées via un questionnaire, ainsi qu'une base de données des équipements et outillages du collectif.

### *Recommandations et plan d'action :*

L'étude aboutit à des recommandations et à un plan d'action visant à instaurer une politique propice aux communs dans la région bruxelloise.

L'analyse des communs dans les villes européennes a mis en évidence l'importance d'une politique de soutien, allant jusqu'à envisager un **partenariat public-Communs**. Elle met aussi en avant le rôle crucial des communs en termes de résilience et de flexibilité pour proposer des solutions et des innovations sociales face aux crises, telles que la crise du COVID, en offrant des réponses adaptées et novatrices.

Le rapport comprenait les propositions de recommandations suivantes, qui pourraient être appliquées par la région pour le développement des communs de la Région de Bruxelles-Capitale. De ces recommandations, des actions concrètes sous forme de mesures opérationnelles ont été proposées, nous allons les présenter dans la partie suivante.

#### [Co-créer un cadre de soutien avec les expériences de commun en respectant leurs spécificités.](#)

Cela pourrait passer par l'implication des communs dans l'élaboration des outils et dispositifs qui visent à les soutenir : plus concrètement l'implication des Communs dans la définition des appels à projets et la décision sur les soutiens accordés.

En respectant bien évidemment l'autonomie des communs, le rapport propose **l'assemblée bruxelloise des Communs (ABC)** comme vecteur de co-création.

L'objectif opérationnel consiste à soutenir la création d'un organe représentatif des communs, qui agira en tant qu'interlocuteur avec la Région, pour établir le cadre régional de soutien aux Communs. Son rôle principal sera d'initier, de favoriser les échanges et de formuler des propositions en tant que représentant du secteur des communs. Pendant le stage, des réflexions ont été menées sur le financement de cet organe, et une demande de subvention a été soumise à la région dans ce sens.

Il émerge également de cette étude, plus spécifiquement du benchmarking des communs dans les villes européennes, la mise en **place d'une charte**, afin de prendre des engagements politiques forts en faveur de ces Communs. Ces chartes sont des déclarations politiques engageant les pouvoirs publics à mettre en place des mesures sur le long terme en faveur du mouvement des communs. Le rapport propose donc l'adoption par le gouvernement bruxellois, de la charte bruxelloise

des communs, une charte qui vise à engager l'ensemble des compétences régionales. Cette charte pourrait inclure aussi des mécanismes de contrôle de la part des communs, et du parlement pour s'assurer de l'application des règles de la charte.

[Envisager le soutien public comme un continuum, d'émergence à pérennisation, dont l'objectif est la création d'un véritable écosystème des Communs.](#)

Il s'agit d'analyser les leviers dont la région dispose dans sa politique en matière de marchés publics pour viser à soutenir l'économie des Communs. La Région peut mettre en place un cadre qui favorise les échanges, pécuniaires ou non pécuniaires, entre les Communs et qui valorise les contributions des Communs à la collectivité.

[Développer une politique en matière de mise à disposition pérenne d'espaces pour les expériences, gérés conformément aux principes des Communs.](#)

Il est souligné dans cette recommandation l'importance de garantir différentes formes d'occupation pour les Communs, le cas le plus courant étant l'occupation temporaire, mettant à disposition des *Commoners* des locaux qui répondent à leurs demandes.

Par ailleurs, le benchmarking montre que la mise à disposition d'espaces pour l'occupation temporaire est l'un des éléments clés pour de nombreuses stratégies municipales visant à soutenir les Communs. Un cadre plus sécurisant ainsi que plus de facilité pour faire appel à l'occupation temporaire en région bruxelloise sont suggérés.

La condition de réussite de cette mesure est la co-construction avec les Communs du cadre de soutien aux occupations temporaires à finalité sociale en RBC.

[La sensibilisation autour des communs :](#)

L'étude suggère une sensibilisation autour des communs, plus précisément du côté de l'administration publique. Il existe une certaine méconnaissance des valeurs portées par le mouvement. Cette étude est vue donc comme opportunité de sensibiliser l'administration aux communs.

La mesure projetée est d'organiser des événements de sensibilisation à destination des administrations régionales et communales.<sup>50</sup>

### **Synthèse et enseignements :**

La période de stage au sein du CLTB a été une réussite et une contribution significative à la formation dans le cadre du master de spécialisation en urbanisme et aménagement du territoire. Avec l'apport du côté pratique utile et nécessaire dans cette spécialisation. Les 300 heures passées au sein de cette organisation, ont permis d'appréhender la question des communs urbains et les communs de l'habitat. L'étude du modèle nous a permis de mettre en avant les éléments qui font des Community Land Trust et du cas Bruxellois des exemples de communs.

Ce fut une opportunité remarquable pour découvrir que derrière le processus relatif à la création de logements abordables, il y a une réflexion approfondie sur la vie de quartier et de création de communauté résiliente. J'ai pu observer le travail acharné d'une équipe dévouée ainsi que l'implication de la communauté dans ce processus.

Les expériences des initiatives participatives de l'ordre des Communs en relation avec le CLTB, représentent un commun qui met en place les conditions pour la générativité d'autres communs.

L'étude participative autour des communs bruxellois, est une démonstration de l'intérêt que porte le gouvernement bruxellois au mouvement des communs en général et des communs urbains spécifiquement. Les recommandations qui résultent de l'étude permettront la création d'un écosystème favorable au développement des communs en région bruxelloise.

Cependant, j'aurais souhaité que la durée de ce stage soit plus étendue. Cela aurait favorisé une immersion plus complète et une implication plus profonde dans les différentes missions. Notamment suivre plus en profondeur l'étude des communs présentée précédemment.

---

<sup>50</sup> « Étude participative sur les communs bruxellois », s. d.



### 3/ Étude de commun spécifique : La Serre

« Et c'est réellement ce qui fait la richesse de La Serre, c'est sa capacité de toucher un si grand nombre de domaines d'activités : mobilité, cohésion sociale, économie circulaire, alimentation, culture, logements... » Discours de Sâm Rosenzweig de Communa ASBL.

Au fil de ce chapitre, nous explorerons plus en profondeur une des expériences des communs à Bruxelles, La Serre, portée par l'ASBL Communa. Cette organisation à vocation sociale s'engage activement dans l'occupation temporaire des espaces vacants de la ville pour en faire des lieux à la fois dynamiques et porteurs de sens pour la communauté.

Notre démarche consiste à approfondir l'analyse de cette expérience afin de mettre en lumière ce qui en fait un exemple de commun urbain. Nous commencerons par mettre en avant les trois piliers fondamentaux des communs traditionnels que nous avons déjà explorés dans les chapitres antérieurs, à savoir, la ressource, la communauté et les règles de gestion. Ensuite, une analyse des différents modèles complémentaires sera effectuée, afin de sortir l'impact de cet espace collectif à l'échelle du quartier, ainsi qu'à l'échelle communale. Pour clore ce chapitre, nous exposerons la question de l'occupation temporaire de ce lieu qui touche à sa fin et les démarches de pérennisation de ce commun.



CO  
mmu  
na

Du vide aux communs

Communa réhabilite les bâtiments vides: elle les met temporairement à disposition de projets citoyens qui y font naître des laboratoires de pratiques urbaines.

Ces lieux partagés accueillent culture, éducation, activités économiques innovantes, vie associative, éducation et habitation d'urgence.

L'urbanisme transitoire permet d'endiguer le phénomène de la vacance immobilière à la source, pour le transformer en opportunité de développement local.

info@communa.be

www.communa.be

Le choix de La Serre n'est pas anodin pour nous. C'est à la fois le symbole d'une connexion entre une communauté cherchant à dynamiser son quartier, en proposant également du logement temporaire pour des personnes dans le besoin et le fait que le terrain est désormais la propriété du CLTB. Ce dernier prévoit de développer un projet de logements abordables, incluant une réflexion sur l'avenir d'un espace commun qui se veut dans la lignée de ce que représentait La Serre.

Communa ASBL, fondée en 2013, s'engage à changer la dynamique de l'occupation temporaire et précaire à Bruxelles. Leur approche initiale était de négocier des accords avec les propriétaires (qu'ils soient publics ou privés) avant toute occupation des bâtiments. La priorité de Communa réside dans les projets à vocation sociale, allant de logements pour les personnes en situation de précarité à l'accueil d'entrepreneurs sociaux, d'artistes et d'associations à la recherche d'espaces, ainsi que l'organisation d'événements à caractère social et culturel. Leur objectif principal est de créer des espaces de vie communautaire bien intégrés au sein de leur quartier permettant ainsi de créer une dynamique positive. L'association joue un rôle clé dans l'encadrement et l'accompagnement de ces espaces, particulièrement dans l'établissement de modes de gestion collective pour ces lieux.

Communa vise, selon ces différentes occupations, à établir les éléments suivants en relation avec leurs projets.

En premier lieu, l'affirmation d'une économie éminemment circulaire, par la création du nouveau avec l'existant. Ils réhabilitent des bâtiments inoccupés en utilisant des matériaux récupérés. Ensuite, l'approche participative est au cœur des projets de Communa, puisque les usages dans un lieu se construisent au fur et à mesure des rencontres avec les habitants et associations du quartier. Avant l'aménagement des lieux, des enquêtes et audits territoriaux sont prévus pour analyser au mieux les besoins, dans une optique de donner plus de liberté à la communauté, à travers la mise à disposition de l'espace et des moyens, pour participer directement à la fabrication de leur ville. L'ASBL tire parti de l'occupation temporaire de ces lieux pour susciter un impact durable. En explorant les multiples usages possibles pendant cette période transitoire, elle cherche à évaluer leur pertinence et à les intégrer dans des projets pérennes.

Communa aspire ainsi à « étendre son action au-delà du temporaire », que ce soit en influençant les futurs projets impliquant les bâtiments occupés ou en devenant gestionnaire de ces espaces. Nous plongeons plus en profondeur dans l'un des travaux de Communa, celui de La Serre.

### 3.1/ La Serre, c'est quoi ?

En 2017, dans le cadre du contrat de quartier durable de Maelbeek et de l'effort de revitalisation de la rue Gray, la commune d'Ixelles a sollicité l'ASBL Communa pour assumer la responsabilité de la gestion d'un entrepôt, ainsi que des bâtiments adjacents situés aux numéros 171-171bis et 173 de la rue Gray, et d'une maison au numéro 200 de cette même rue. Les parcelles de terrain ainsi que les bâtiments existants, ont été acquis précédemment par la commune d'Ixelles à travers le mécanisme du droit de préemption.

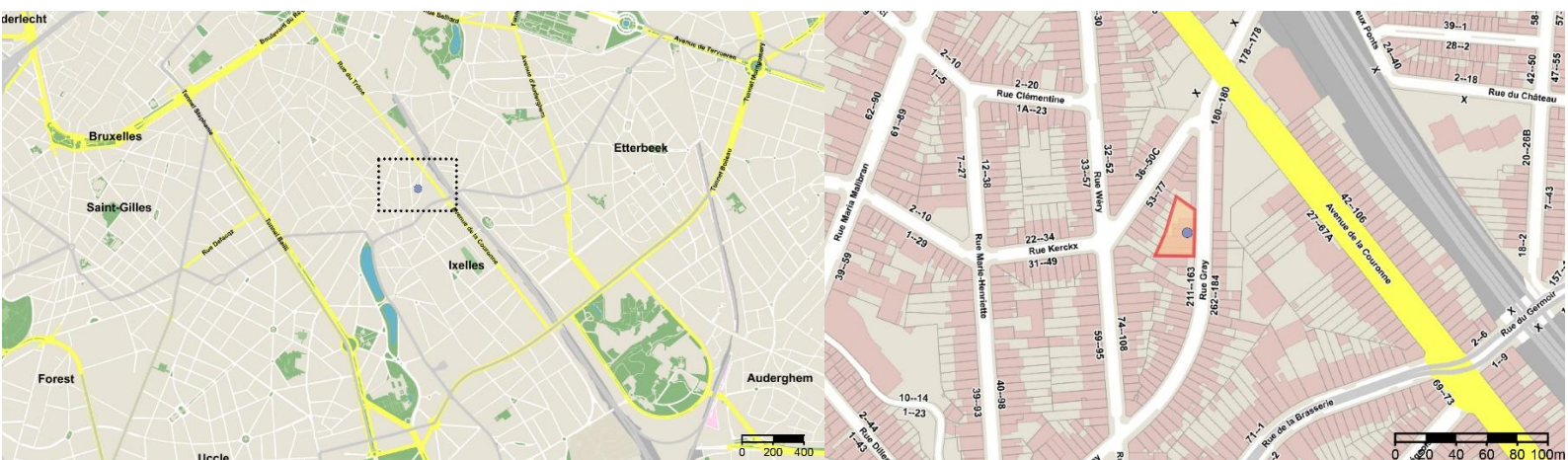


Figure 29 Situation du projet CLTB Gray et de La Serre ; Source : Géoportail BruGIS

C'est un projet passionnant qui fusionne différents aspects de la vie urbaine et communautaire. Cet espace polyvalent vise à encourager la durabilité, l'éducation et la cohésion au sein de la communauté.

La Serre est reconnue pour être un lieu vibrant, accueillant et chaleureux. Elle héberge plusieurs espaces qui cohabitent harmonieusement : des ateliers, une cuisine, quatre appartements et un hangar polyvalent pouvant accueillir diverses activités. Depuis septembre 2017, la Serre a été le berceau de nombreuses initiatives collectives touchant divers domaines, qu'ils soient sociaux, culturels ou relevant de l'économie sociale.

Depuis sa création, la serre a offert un logement à une quinzaine de personnes aux profils variés, notamment des personnes en situation de précarité, des réfugiés, des migrants et des familles. Cette diversité de fonctions et la cohabitation de ces utilisations sous un même toit favorisent les rencontres entre les utilisateurs, les membres actifs de cette communauté dynamique. <sup>51</sup>

### 3.2/ Trois piliers pour une Serre en commun :

Dans notre analyse visant à identifier les composantes faisant de La Serre un commun, en nous appuyant sur les éléments identifiés dans les chapitres précédents, nous commençons par l'identification de **la ressource de ce commun**. Pour nous, il s'agit de l'espace utilisé grâce à l'occupation temporaire. Ces bâtiments (Serre et espaces polyvalents) permettent le rassemblement des membres de la communauté ainsi que la tenue d'activités aussi variées soient-elles. Cette ressource sera un sujet de discordance avec la fin de l'occupation temporaire qui se rapproche, notamment concernant le projet du CLTB qui propose une surface nettement inférieure à celle dont dispose Communa dans le cadre de l'occupation temporaire.

La Serre réunit une diversité d'acteurs qui façonnent son évolution et sont, à leur tour, impactés par elle. En son sein, une équipe de coordination, composée de deux membres, prend en charge plusieurs missions essentielles. En plus des responsabilités administratives et budgétaires, elle assure la liaison avec les partenaires locaux, entretient le dialogue avec la commune d'Ixelles et le CLTB. Ces deux personnes sont également chargées de la programmation, de la communication et de la gestion du bar. De plus, elles maintiennent un lien étroit avec les différents pôles de l'ASBL Communa.

Les pôles transversaux de Communa, tels que le pôle d'administration et de financement, en complément du pôle technique, jouent un rôle crucial. Leur contribution majeure réside dans la recherche et le suivi des subsides, ainsi que dans la supervision des multiples travaux effectués sur les divers bâtiments gérés par Communa.

---

<sup>51</sup> ASBL Communa, « La Serre — Rapport d'activité 2022 », yumpu.com, consulté le 5 janvier 2024, <https://www.yumpu.com/fr/document/read/67513761/la-serre-rapport-dactivite-2022>.

**La communauté d’occupants et d’utilisateurs** de la serre est diverse. Elle se compose des résidents des appartements, des personnes réfugiées, migrantes ou confrontées à des difficultés administratives qui trouvent refuge dans ce lieu. La serre rassemble également les voisins qui participent à sa configuration selon leurs désirs. De plus, c’est également un centre d’activités où plusieurs personnes mènent des projets à vocation sociale, écologique ou culturelle. Parmi ces initiatives, le projet «Bouche-à-oreille» se distingue: il s’agit d’une initiative de collecte et de transformation des surplus alimentaires au bénéfice des personnes en situation de précarité, permettant la distribution de 300 repas par mois. En outre, des ateliers de réparation de vélos ainsi que le centre de service social de Bruxelles Sud-Est y sont établis. La serre offre également un espace d’expression à de nombreux artistes cherchant des ateliers partagés.

Pour achever la trilogie des piliers des communs, il est crucial de mettre l’accent sur **la gouvernance et les règles de gestion au sein de ce collectif.**

Communa aspire à établir, avec La Serre, une forme de gouvernance partagée entre la communauté des occupants d’un côté et l’ASBL de l’autre, de la manière la plus horizontale possible. Pour ce faire et depuis 2023, la participation aux assemblées est devenue obligatoire pour les occupants, mais leur fréquence est réduite pour résoudre le problème de la baisse du nombre de participants, notamment en réponse à la reprise des activités après la pandémie de COVID. Au sein de Communa, des outils d’intelligence collective sont en développement pour faciliter la prise de décision de manière collective, efficace et démocratique.

Quant au financement et comme c’est le cas pour la plupart des projets de Communa, le projet est soutenu en partie par les subsides et complétés par la contribution des occupants avec la politique de prix conscient. D’autres contributions moins monétaires et plus créatives ont aussi leur importance dans le processus pour faire vivre ces lieux. Pour illustrer l’interconnexion des différents acteurs qui participent à faire vivre le commun, nous présentons le schéma suivant :



Figure 30 Système des acteurs autour de la Serre

### 3.3/ Quel modèle social et écologique ?

La valeur sociale de ce commun se manifeste à travers les impacts positifs générés par La Serre dans son contexte urbain. Un apport non négligeable grâce à la diversité des activités offertes par la communauté (formations, des ateliers, des spectacles, des conférences...), créant une attractivité pour différentes catégories de citoyens intéressés et engagés.

Cet espace ouvert aux passants permet une facilité à rentrer et à interagir ne serait-ce que par simple curiosité ; il en résulte une interaction avec l'espace urbain. Selon Ursula Adelsdorfer, cheffe de projet à la commune d'Ixelles (Rénovation urbaine) : « Toutes les voitures freinent au niveau du passage piéton pour regarder ce qui se passe à l'intérieur du hangar. On pourrait mettre tous les casse-vitesses que l'on voudrait, cela resterait moins efficace que cette porte grande ouverte. »<sup>52</sup>

Le deuxième aspect non négligeable à nos yeux est celui des projets à vocation sociale, portés par La Serre et qui s'y déroulent. Nous avons évoqué le projet « Bouche-à-oreille » et sa distribution de 300 menus par mois, ces menus sont distribués aux plus démunis directement à La Serre ou sur la place Flagey.

---

<sup>52</sup> « Communa insuffle de la vie dans des bâtiments inoccupés »  
<http://stories.lalibre.be/inspire/numero16/index.html>.



Figure 31 Présentation d'un événement de Bouche-à-oreille — Laserre.be

SIGNA est une ASBL qui vise à créer des liens entre des personnes primo-arrivants et les bruxellois par l'organisation d'activités diverses. Le Centre de Service social de Bruxelles Sud-Est organise à son tour un restaurant solidaire nommé « Fourchette solidaire » ainsi que son « café solidaire ». Des Groupes d'achats solidaires de l'agriculture paysanne (GASAP) sont présents pour créer des liens sans intermédiaire et soutenir l'agriculture et les paysans locaux. À ces différentes initiatives s'ajoute le compartiment résidence pour les personnes dans le besoin.

Alors que l'aspect social prédomine dans les activités de La Serre, il convient également de noter que les pratiques d'occupation des lieux sont orientées vers le respect maximal de l'environnement et de l'écologie. Que ce soit par la transformation de l'espace en utilisant des objets issus de la récup', ou de réalisation des repas en utilisant les invendus récupérés. Le tout dans une démarche écoresponsable et qui tend vers le zéro déchet.

En ce qui concerne l'impact concret, selon les données du rapport d'activité de La Serre pour l'année 2022, le collectif a réussi à récupérer 3600 kilogrammes d'invendus alimentaires. De plus, 322 vélos ont été réparés et plus de 3000 repas ont été distribués, que ce soit par le biais de la Fourchette solidaire ou dans les rues. En outre, plus de 2000 paniers de légumes ont été distribués. Enfin, de nombreuses

associations locales ont choisi La Serre comme un lieu de travail pour l'intérêt collectif.

À travers la partie qui va suivre, nous nous intéresserons à la question de l'après-Serre et la réflexion autour de la pérennisation de ce commun.

### 3.4/ Le projet de logements CLTB et la réflexion de l'après Serre :

Avec l'occupation temporaire de Communa qui touche progressivement à sa fin, l'après Serre est un sujet de discussion acharnée dans l'optique de préserver les acquis de plus de 6 ans d'activité dans le quartier et réfléchir à la bonne manière d'assurer la bonne transition de ce lieu vers le nouveau qui sera réalisé dans le cadre du projet de construction du CLTB.

Nous faisons le lien ici entre l'occupation temporaire et l'urbanisme transitoire, tout en essayant de répondre à notre problématique de base, concernant la pérennisation des communs urbains. C'était d'ailleurs la question principale autour de laquelle s'est déroulée la rencontre portant le nom de l'après Serre, qui a regroupé des membres de Communa, des collectifs des usagers des lieux, des représentants du CLTB ainsi que des représentants de la commune d'Ixelles pour discuter du devenir du site.



Figure 32 Rencontre portant sur la thématique de l'après-Serre

### 3.4.1/ Un projet de logements abordables avec un espace collectif :



Figure 33 Elévation de la situation existante de fait- Bureau ARCANE via le CLTB



Figure 34 Une élévation du projet Gray par le CLTB — Cltb.be

Le projet du CLTB s'inscrit dans le cadre du contrat de quartier durable de Maelbeek, il prévoit la construction de 10 logements (3 et 4 chambres) acquisitifs pour des personnes à faibles revenus selon le modèle du Community Land Trust. La longère (située à gauche de l'élévation) est le seul bâtiment qui sera conservé et restauré sur

le site. Contrairement à l'actuelle serre et les bâtiments adjacents qui feront l'objet d'une opération de démolition et de reconstruction.

Outre les logements, le projet prévoit aussi la réalisation d'un jardin collectif et un local communautaire ouvert sur le quartier. Le projet actuellement est en phase de permis d'urbanisme.

Toutefois, le projet à venir du CLTB soulève diverses réflexions importantes. En effet, un document de recommandations destiné au CLTB et au bureau d'architecture en charge du projet a été élaboré par Communa. Ce document comprend des recommandations spécifiques ainsi que des aspects à privilégier et à éviter dans le cadre du futur projet. Il met en évidence l'importance majeure des choix architecturaux dans la manière dont les habitants utiliseront à l'avenir les espaces sociocommunautaires. Ce qui met encore l'accent sur l'importance de la ressource spatiale dans la réussite de ce commun.

Il convient de souligner, comme exposé dans le chapitre antérieur, que le CLTB intègre activement la communauté dans la réflexion sur la conception de ses projets, cherchant à identifier et à répondre, dans la mesure du possible, à leurs attentes. Cette approche s'est concrétisée au sein du projet Gray et avec La Serre par l'organisation d'un « ArchiLab », réunissant les occupants et les voisins. Cette initiative s'est tenue le 15 octobre 2022.

Parmi les questions importantes soulevées par Communa dans leurs propositions de modification du marché public « Gray Garage » remporté par le CLTB, il y a la question de la surface de l'espace polyvalent, la ressource spatiale étant très importante pour le bon déroulement des activités et son inscription dans une continuité. Communa suggère une superficie de 150 m<sup>2</sup> contre 70 à 100 m<sup>2</sup> dans le marché initial, afin de pouvoir accueillir les équipements utiles et nécessaires.

Le bureau concepteur propose un espace polyvalent (voir la figure ci-dessous) de 103 m<sup>2</sup> de superficie. Cet espace est surélevé de quelques marches et accessible à partir d'une galerie couverte, avec un accès réservé aux personnes à mobilité réduite prévu à l'arrière. Le prolongement de cet espace communautaire se fait par un jardin

commun situé en intérieur d'îlot, permettant l'extension des activités qui se dérouleront au sein de cet espace communautaire.

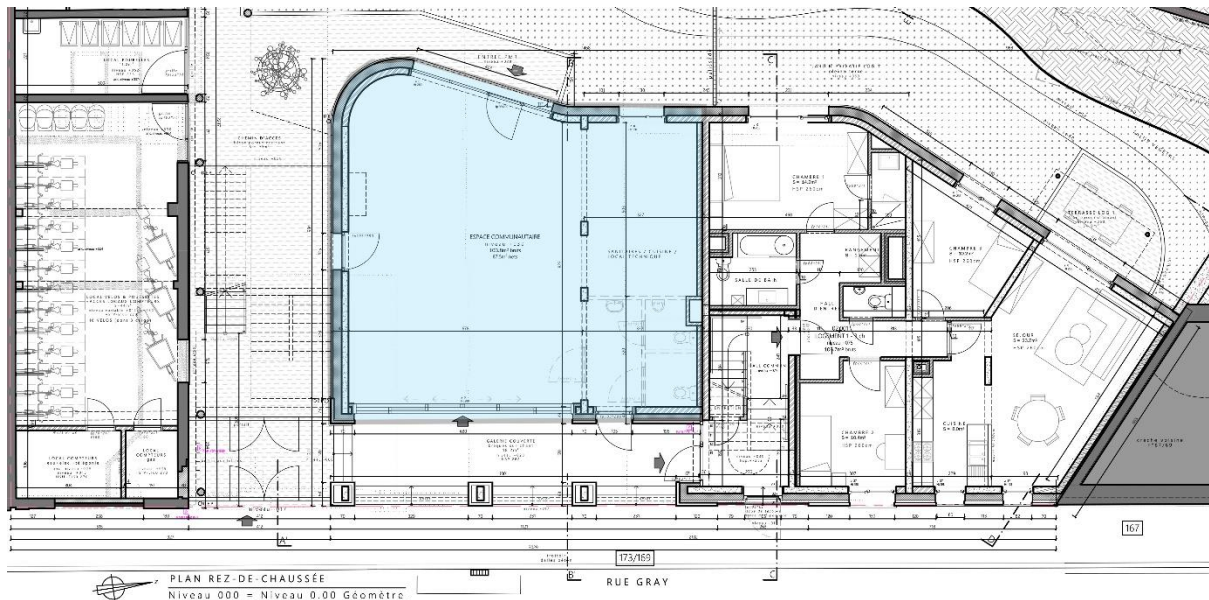


Figure 35 Espace communautaire proposé par le CLTB ; Source Bureau ARCANÉ via le CLTB

Une difficulté notable est liée, comme le précise Geert Depauw Coordinateur du CLTB, au fait que les subsides obtenus ne couvrent que la partie logement et donc réduit le champ de manœuvre vis-à-vis des espaces à vocation collective. Il incite à des réflexions plus poussées, pour mettre en œuvre des outils de création ou de soutien des acteurs pouvant répondre à cette demande. Il propose lors du même échange FairGround qui pourrait être une solution de mise à disposition d'un tel espace.

Fairground Brussels est une coopérative immobilière à finalité sociale, active dans la création d'espaces abordables et durables, à vocation résidentielle et d'activités d'intérêt collectif. Un exemple de leur partenariat réussi avec le CLTB est le local de Vie féminine situé dans le projet du CLTB Arc-En-Ciel à la commune de Molenbeek. Fair Ground est donc propriétaire de l'espace, mis à la disposition de l'association Vie féminine pour créer un lieu de rencontre ouvert à toutes.

Vie féminine est devenue, quant à elle, partie prenante du projet Arc-En-Ciel et met cet espace polyvalent à disposition des habitants lorsqu'il n'est pas utilisé par l'association, favorisant ainsi une utilisation optimale de l'espace et une

complémentarité d'usages. Des activités telles qu'une école de devoirs et un atelier informatique y sont organisées.

### **Synthèse et enseignements:**

Au terme de ce chapitre, nous avons exploré comment l'activation de l'espace vacant rendu possible dans l'exemple de La Serre grâce à l'occupation temporaire, a permis la fédération des éléments de création d'un commun urbain. Communa en s'inscrivant dans une logique d'urbanisme transitoire, a permis à la fois l'expérimentation et la flexibilité des usages pour préfigurer les futurs aménagements, en soutenant l'implication des usagers de la communauté. Le CLTB viendra dans un continuum de cette démarche transitoire pour participer à la pérennisation de ce commun urbain. La réussite de l'expérience de La Serre ainsi que celle de l'espace programmé avec le projet CLTB va permettre de tirer des enseignements sur les possibilités de multiplier les projets et tendre vers un réel « Urbanisme des Communs ». Pour l'instant les intentions d'aménagement des futurs espaces ne sont pas encore fixées ; les réflexions ont été lancées par Communa en incluant tous les acteurs afin de co-construire un nouvel espace de quartier qui s'inscrit dans la lignée de ce qui a été réalisé par La Serre.

## Conclusion générale :

*“Les villes ont la capacité d'offrir quelque chose à tout le monde, seulement parce que, et seulement lorsque, elles sont créées par tout le monde.” — Jane Jacobs*

En guise de conclusion générale pour ce travail, nous pourrions souligner l'importance des communs dans la réalisation de villes durables en favorisant l'intégration des dimensions sociales, économiques et écologiques du développement. Ils contribuent à la création de quartiers équilibrés et inclusifs, en promouvant la diversité culturelle et d'activité, et en favorisant la participation active des citoyens. Dans le contexte de la ville durable, les communs urbains peuvent également contribuer à la réduction de l'inégalité des chances en favorisant l'accès aux ressources et aux services pour les personnes en situation de précarité financière.

Cette étude, grâce à sa dimension multiscalaire, nous a permis de répondre aux questionnements de départ liés aux communs urbains et, sur une échelle large, de mettre en lumière les difficultés et les solutions proposées à l'échelle régionale, notamment l'absence d'une politique intégrée de soutien aux communs de la part des pouvoirs publics. La découverte de l'étude participative sur les communs bruxellois nous a permis de mettre en avant les solutions utiles et nécessaires à déployer pour promouvoir ces communs en ville.

La vision était par moments intermédiaire, se concentrant sur les Community Land Trust et le cas bruxellois, plus précisément en tant qu'acteur des communs de l'habitat. Cet acteur du logement abordable contribue considérablement à l'amélioration de l'accessibilité financière aux logements de qualité, tout en intégrant une dimension de développement d'une communauté résiliente. Cependant, des réflexions émergent quant à la capacité de maintenir la production de logements abordables et d'équipements à caractère communautaire, notamment face aux crises successives entraînant une augmentation des coûts de construction.

Le stage au sein du CLTB nous a été très bénéfique également, quant à la progression actuelle du sujet ; il nous a permis d'avoir la quantité d'informations nécessaire pour la mise en lien des différentes échelles d'analyse. L'échelle la plus restreinte, à travers l'analyse du commun spécifique représenté par La Serre de Communa, nous a permis de souligner l'effet précis d'un commun sur un quartier. Nous avons également pu découvrir la démarche en cours dans l'optique de pérennisation de ce commun en suivant la démarche de l'urbanisme transitoire. Des questions sont posées également sur la réussite du futur espace qui sera construit par le CLTB.

Au terme de cette étude, il est évident que la recherche de développement des communs en milieu urbain requiert une approche intégrée touchant plusieurs échelles, avec notamment la mise en place d'un cadre favorisant la participation de toutes les parties prenantes. Ceci est essentiel pour parvenir à un urbanisme des communs, visant à créer une ville plus inclusive.

### **Bibliographie :**

**BENVENISTE, E.** Don et échange dans le vocabulaire indo-européen, vol. 3, 1948

**DARDOT, Pierre et Christian Laval.** Commun. Essai sur la révolution au XXI<sup>e</sup> siècle, Paris, La Découverte, 2014 (759 pages)

**BROSSAUD Claire et Christian Laval.** Aux racines des communs. Entretien avec Christian Laval, Métropolitiques, 3 mai 2018

**Le cabanon vertical.** Guide pratique de l'aménagement transitoire, 2018 (52 pages)

**Ostrom, E.** (1990). Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge University Press.

**B.Declève, MDeclève, V.Kaufmann, A.M.Mezoued & C.Salembier,** (2022). La ville en communs: Récits d'urbanisme. Métispresses

**RBDH,** « Baromètre du logement, 4. agir sur le cout du logement ». 2022. [http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/RBDH\\_barometre\\_2022\\_09\\_web\\_theme\\_04.pdf](http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/RBDH_barometre_2022_09_web_theme_04.pdf).

**Ben Hamou, Nawal.** « Plan urgence logement 2020-2024 », 2020.

**Benkler, Yochai.** « Freedom in the Commons: Towards a Political Economy of Information ». DUKE LAW JOURNAL 52

**Bernard, Nicolas.** « Le Community Land Trust comme piste de solution pour réconcilier accès à la propriété, collectif et maîtrise publique du foncier »

**Bernard, Nicolas, Geert De Pauw, et Loïc Géronnez.** « Coopératives de logement et Community Land Trusts ». Courrier hebdomadaire du CRISP n° 2073, no 28 (2010): <https://doi.org/10.3917/cris.2073.0005>.

**CLTB, Ecores, Communa et EQUAL partners.** « Etude participative sur les communs bruxellois », 2023.

**Communa, ASBL.** « La Serre - Rapport d'activité 2022 ». yumpu.com. Consulté le 5 janvier 2024. <https://www.yumpu.com/fr/document/read/67513761/la-serre-rapport-dactivite-2022>.

« Communa insuffle de la vie dans des bâtiments inoccupés ». Consulté le 6 janvier 2024. <http://stories.lalibre.be/inspire/numero16/index.html>.

**Community Land Trust Bruxelles.** « Rapport d'impact su CLTB », 2020.

**DIGUET, Cécile.** « Les communs urbains, une action pour repenser l'aménagement territorial ». IAU, 2019.

Essais de définition des communs (4/7) – Le mouvement des enclosures, 2019.  
<https://www.youtube.com/watch?v=deFTiUZ5upE>.

Étudiants de l'École d'Urbanisme de Paris Master 2 Parcours AUDE 2018-2019.  
« Communs urbains: étude-typologie-leviers », 2019.

FairGround. « Arc-en-ciel ». Consulté le 11 janvier 2024.  
<https://fairground.brussels/realisation/arcenciel/>.

**Festa, Daniela.** « Les Community Land Trusts: vers l'émergence de communs de l'habitat ? » Métropolitiques, 2023. <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.1912>.

**Harvey, David.** Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution. Verso Books, 2012.

**Hess, Charlotte.** « Mapping the New Commons ». SSRN Electronic Journal, 2008.  
<https://doi.org/10.2139/ssrn.1356835>.

Le Soir. « Carta Academica – Transformer les bâtiments vides en communs urbains », 15 avril 2023. <https://www.lesoir.be/507495/article/2023-04-15/carta-academica-transformer-les-batiments-vides-en-communs-urbains>.

**Lefebvre, Henri.** « Le droit à la ville ». L'Homme et la société 6, no 1 (1967): 29-35.  
<https://doi.org/10.3406/homso.1967.1063>.

« LES AMÉNAGEMENTS URBAINS TRANSITOIRES, Enjeux et Guide Pratique by Cabanon Vertical - Issuu », 13 décembre 2017.  
[https://issuu.com/cabanonvertical/docs/action\\_transitoire\\_cabanonvertical](https://issuu.com/cabanonvertical/docs/action_transitoire_cabanonvertical).

**M, Lucas.** « Le loyer de référence doit désormais être mentionné dans les nouveaux contrats de bail ». Bruxelles Logement (blog), 2 décembre 2021.  
<https://logement.brussels/le-loyer-de-reference-doit-desormais-etre-mentionne-dans-les-nouveaux-contrats-de-bail/>.

« On the Commons: A Public Interview with Massimo De Angelis and Stavros Stavrides - Journal #17 ». Consulté le 28 décembre 2023. <https://www.e-flux.com/journal/17/67351/on-the-commons-a-public-interview-with-massimo-de-angelis-and-stavros-stavrides/>.

**Periferia, Maison de Quartier Bonnevie, CREDAL, Gut, Development of Planning Unit (London UCL), Lydian Lawyers.** « Etude de faisabilité des Community Land Trusts dans la région de Bruxelles Capitale », Juillet 2012. <https://www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/5.%20faisabilite%20CLT%20BXL/EtudeFaisabiliteCLTBruxelles.pdf>.

**Pinard, Juliette, et Elsa Vivant.** « La mise en évènement de l'occupation temporaire : quand les lieux artistiques off inspirent les opérateurs in de la production urbaine: » L'Observatoire N° 50, no 2 (13 juillet 2017): 29-32. <https://doi.org/10.3917/lobs.050.0029>.

**Simay, Claire Brossaud & Sandra Fiori & Philippe.** « Les communs urbains : nouveau droit de cité ? » Métropolitiques, 13 juin 2019. <https://metropolitiques.eu/Les-communs-urbains-nouveau-droit-de-cite.html>.

The urban commons, 2019. <https://www.youtube.com/watch?v=sQCahsTLaD0>.

**UrbainSerre.** « III – SUR LE TERRAIN MEME DE LA VILLE: LE COURANT EMPIRIQUE – 6) Le malaise des grands ensembles : proximité spatiale vs distance sociale ». La ville à la croisée des chemins - Littérature de l'urbanité (blog), 27 juin 2013. <https://citadinite.home.blog/2013/06/27/sur-le-terrain-meme-de-la-ville-le-courant-empirique-vi/>.

**Vanwelde, Matieu.** « Les multiples visages de l'occupation temporaire ». Analyse de SAW-B, 2018.

**Vivier, Nadine.** « Les biens communaux en France ». In Les propriétés collectives face aux attaques libérales (1750-1914) : Europe occidentale et Amérique latine, édité par Marie-Danielle Demélas, 139-56. Histoire. Rennes: Presses universitaires de Rennes, 2015. <https://doi.org/10.4000/books.pur.23660>.

« WHAT IS A GENERATIVE COMMONS? – gE.CO ». Consulté le 23 octobre 2023.  
<https://generative-commons.eu/what-is-a-generative-commons/>.