

# CONTEXTE



→ Bruxelles devient de plus en plus une ville d'art et investit dans une infrastructure pour la présentation, mais accuse **un sérieux retard en termes d'infrastructures de production et de studios**

**d'artistes.** Maintenant que Bruxelles se développe rapidement, il existe une menace aiguë de manque d'espace de travail abordable.

→ Les artistes atteignent la limite de ce que l'occupation temporaire peut leur offrir, notamment parce qu'elle compromet fortement la relation à long terme avec le quartier. Il est nécessaire de trouver une solution plus durable.

→ En outre, l'occupation temporaire devient de plus en plus une étape intermédiaire dans la commercialisation et l'augmentation de la valeur des biens immobiliers. L'énergie investi par des artistes dans l'occupation temporaire rend imminent, sans le vouloir, une expulsion de la ville des groupes vulnérables, dont des artistes préfèrent d'être solidaire, et résultera en long terme aussi dans l'expulsion des artistes.

→ Les besoins de l'art et des artistes sont de plus en plus **mis en concurrence** avec les besoins d'autres groupes vulnérables. Le potentiel de mutualisation et de réponse commune à certains besoins pourrait être beaucoup mieux exploité.

→ **La crise du logement à Bruxelles est un fait** : 43,000 familles se trouvent sur une liste d'attente pour un logement social, les 40.000 logements qui existent déjà sont tous occupés et que 110 logements sont ajoutés annuellement. Les loyers ont augmenté de 29% entre 2008 et 2018. Des ménages avec des revenus bas dépensent généralement 60% de leur revenu aux loyers, tandis que ça devrait être idéalement pas plus que 33%. Ça a une impacte néfaste sur des autres besoins essentielles comme l'éducation, les soins médicaux ou la nourriture, ce qui pousse les gens dans l'indigence et la pauvreté.

Nous voulons sortir de cette situation et développer un projet immobilier **mixte** qui non seulement aide les artistes mais contribue aussi à la lutte contre la crise du logement à Bruxelles.

# QUOI

Permanent est une coalition entre des artistes et des travailleurs de l'art, VUB/We.Konekt et Community Land Trust Bruxelles (CLTB).

Ensemble, nous voulons développer un bâtiment qui offre **des studios permanents et abordables pour des artistes et des travailleurs d'art** en combinaison avec des **logements permanents et abordables** et des **espaces publics**. Ces espaces publics (café, salle de communauté, recyclotheek, salles de classe, espace d'exhibition) ouvrent le bâtiment pour le quartier et créent une destination dans la ville.

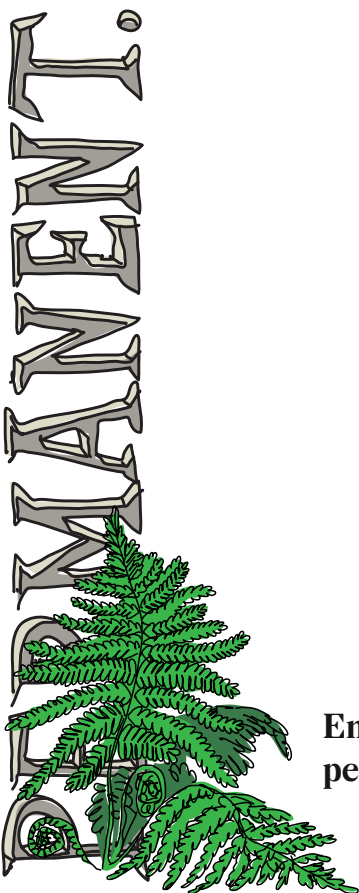
Avec Permanent, nous voulons bâtir une "autre" type de ville: une ville inclusive et accessible pour tous, les moins-prospères y inclus.

# COMMENT

**Nous développons ce projet immobilier sur la base du modèle novateur que la CLTB a développé avec succès au cours des dix dernières années** : dans ce modèle, le terrain reste une propriété collective et seules les infrastructures qui s'y trouvent peuvent être achetées individuellement.

- Les terrains sont achetés avec des subventions, des dons et/ou des investissements (civiques) et placés dans une fondation d'utilité publique; le reste du budget de développement est obtenu par la vente et la location (coopérative).
- Comme le terrain ne doit pas être co-payé, ces infrastructures **sont en moyenne 40% moins chères** et donc abordables pour les personnes ayant peu de ressources qui se trouvent maintenant souvent dans des conditions de vie très précaires.
- La revente est possible, mais pas à profit, ce qui signifie que cette infrastructure reste abordable pendant plusieurs générations et donc de façon **permanente**.
- Les investissements publics et autres sont donc "collés" aux terrains communautaires afin de rester actifs à long terme. Pour "seulement" le coût du terrain, une autorité publique développe ainsi l'accessibilité permanente et l'abordabilité d'un patrimoine immobilier public.

**En étroite collaboration avec l'équipe du CLTB et l'expertise qu'elle peut offrir, nous voulons utiliser ce modèle pour créer un projet**



immobilier mixte qui combine le logement et la production culturelle/ créative. Actuellement, la CLTB reçoit 2 millions d'euros par an de la région pour l'achat de terrains destinés à des projets de logements sociaux.

**Nous ne partons pas de zéro** : la coalition d'artistes et d'organisations artistiques partage des espaces par le biais d'une utilisation temporaire depuis plusieurs années ; ils sont actuellement regroupés aux 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages de l'ancien bâtiment d'Actiris au cœur de Bruxelles et ont déjà développé une auto-organisation de grande envergure. Il s'agit d'un groupe mixte d'artistes débutants et établis, internationaux et locaux, complété par des organisations artistiques avec et sans subventions structurelles.

**Sélectionné en permanence pour le programme renommé “Actors for Urban Change”**, dans le cadre duquel dix équipes de différentes villes européennes reçoivent des conseils et un financement limité pour le démarrage de leur projet.

# CONCRÈTEMENT

Nous sommes à la recherche d'un bâtiment abordable ou d'un terrain dans la Région de Bruxelles-Capitale pour développer ce projet :

- ✔ Idéalement, **une surface de 9 000 m<sup>2</sup>** (une plus grande surface est également possible), au moins 4 500 m<sup>2</sup>, peut être construite sur plusieurs étages.
- ✔ De préférence dans **un endroit central et/ou facilement accessible** de la ville.
- ✔ Programme de construction **mixte** : studios/ateliers/salles de production, logements CLTB, infrastructures publiques.
- ✔ **Développer davantage le partenariat actuel** : impliquer d'autres organisations culturelles, sociales et socioculturelles ayant un besoin d'espace ou l'ambition de développer quelque chose dans notre projet (Globe Aroma, LeSpace, Académie de Quartier Molenbeek, etc.).
- ✔ D'autres partenariats publics et privés peuvent donc s'ajouter s'il y a suffisamment d'espace : notre structure offre des possibilités pour **le gouvernement, l'économie sociale et coopérative, la production urbaine**. cf. Haus der Statistik (Berlin) est un projet mixte similaire dans lequel le gouvernement intègre une partie de son administration.
- VUB/We.Konekt/ULB assure **l'échange de connaissances et**

**d'expertise** à partir de leur objectif de soutenir et d'aider à façonner des projets pionniers de ce type à Bruxelles. Nous étudions actuellement la possibilité d'y associer **un doctorat**.

✓ La VUB peut également contribuer à l'élaboration d'un programme public dans le bâtiment, à l'utilisation de la salle de classe, etc.

✓ La CLTB agit en tant que **maître d'ouvrage et attributaire des logements**, mobilisant son propre réseau d'organisations sociales pour guider les processus participatifs. Ces maisons ne sont pas destinées aux artistes, sauf s'ils s'inscrivent par l'intermédiaire de la CLTB. Les artistes développent davantage la forme innovante d'**auto-organisation** avec laquelle ils opèrent déjà.

Nous prévoyons cette construction financière :



✓ Dans un premier temps, nous recherchons un terrain à bâtir (voir ci-dessus) qui est (encore) entre les mains d'un gouvernement et/ou d'un propriétaire privé qui est prêt à le vendre à un prix abordable pour nous.

✓ Nous recherchons ensuite des partenaires pour financer **l'achat (unique) du terrain et/ou d'une partie des espaces publics uniquement** ; nous collectons/mutualisons le reste du budget de construction nous-mêmes, cf. le modèle CLTB.

✓ À court terme, nous recherchons également des partenaires pour un budget de développement supplémentaire, notamment pour la rémunération d'un coordinateur à temps partiel.

## IMPACT ?

- Bruxelles renforce sa revendication en tant que **ville internationale d'artistes**
- Pioneering : est un projet mixte unique (cf. sélection Actors of Urban Change) avec lequel Bruxelles se présente comme un **créateur urbain progressiste** et se distingue.
- Projet emblématique ayant un **impact social réel et tangible à long terme**
- Les espaces publics **activent le quartier** et rendent le projet accessible
- **Durable** : non seulement en termes d'accessibilité financière permanente, mais aussi parce que les artistes peuvent développer une présence en un lieu sur le long terme.
- **Symbole fort d'un avenir partagé et inclusif** pour Bruxelles