

## Jeanne Mosseray - Transcription

[FRANÇAIS:](#)

[ENGLISH:](#)

### FRANÇAIS:

Voilà bonjour à tous. Donc Jeanne Mosseray, je vais vous parler du projet Upcycling Trust, qui est le projet que nous venons de démarrer à Bruxelles. Et je vais vous pointer quelques challenges préliminaires que l'on a identifiés jusqu'à présent. Ce projet Upcycling Trust a débuté, il est tout récent. Il vient de débuter maintenant au début de l'année 2024 et il va durer cinq ans. Il est basé sur un partenariat assez large que je vais vous présenter tout de suite. Et donc c'est un projet financé grâce au programme européen Interreg, ce programme territorial soutient des projets de transition dans le nord-ouest de l'Europe et grâce à ce financement, ça nous permet de financer à la fois des coûts de personnel, mais aussi des projets de rénovation.

Comme en fait, c'est de ça dont il s'agit. C'est de ça dont il est question dans le projet Upcycling Trust. C'est la question de la rénovation du bâti existant. Je vais revenir sur le partenariat qui est né à la base de ce projet Upcycling Trust. Et je vais revenir sur les différents pilotes. Puis ensuite, sur quatre challenges intéressants du projet. Ce projet Upcycling Trust s'ancre et se base dès le départ sur la réalisation de cinq projets pilotes dans cinq villes du nord de l'Europe, avec deux projets en Belgique. Le premier projet à Bruxelles est mené par le CLTB, et un deuxième projet est mené à Gand par le Community Land Trust de Gand.

Ensuite, deux autres projets pilotes vont être en cours de développement en France, un à Lille et un à Rennes, menés dans les deux cas par des organismes de foncier solidaire. D'une part, l'organisme foncier solidaire de la métropole lilloise et d'autre part, le foncier solidaire de Rennes Métropole. On fait une distinction et dans la traduction, on maintient cette distinction entre OFS et CLT. Ils se basent sur la même logique de dissociation et d'un régime de propriété CLT, mais ils sont un peu différents. C'est pour cela que l'on parle d'OFS, même si c'est une traduction française du concept. Finalement, le cinquième pilote sera développé en Irlande à Cork par le Community Land Trust de Cork.

Excusez-moi, pour Lille et pour Rennes, j'ai oublié de dire qu'en effet ce sont les OFS qui vont être en charge de ces projets pilotes, mais soutenus et réalisés par, d'une part, Lille Métropole Habitat, pour Lille Métropole européenne, et la ville de Lille. À Rennes, ce sera soutenu par Rennes Métropole et à Cork par l'association SOA et Cork City Council. Chacun de ces petits projets se développe dans des contextes différents. Le projet global est coordonné par la ville de Lille et par le CLTB de Bruxelles. Nous avons également deux acteurs transversaux : la Vrije Universiteit Brussel (que je représente ici) et Habiter 2030, une association qui soutient les acteurs de la réhabilitation, basée à Lille.

Qui dit rénovation d'un bâti existant, dit travailler avec ce bâti existant. Dans chacun des contextes, nous allons travailler sur des typologies très différentes, parfois sous forme de

maisons unifamiliales, parfois sous forme de petits quartiers, d'ensemble de maisons ou encore de logements dans des immeubles en copropriété.

Commençons par vous présenter rapidement le pilote de Cork. À Cork, le Cork Community Land Trust est un CLT très jeune qui n'a pas encore de projet réalisé. Au sein du projet Upcycling Trust, son principal challenge est de pouvoir, en collaboration avec la ville de Cork, identifier le bâtiment sur lequel ils pourront travailler et qu'ils rénoveront à l'avenir. À Gand, le CLT de Gand est en phase d'inaugurer son premier projet de logement neuf. Dans le cadre du projet pilote, ils avaient initialement l'intention de rénover cet ensemble de maisons vendues par la ville de Gand. À Rennes, le foncier solidaire de Rennes Métropole et celui de la métropole lilloise sont les premiers OFS créés en France, et ils sont très avancés. À Rennes, depuis leur création, ils ont déjà livré plus de 600 logements neufs et prévoient de créer plus de 1700 logements par an dans les années à venir.

Dans le cadre du projet Upcycling Trust, Rennes va s'attaquer à la question de la copropriété des immeubles hauts, comme dans l'image que vous voyez ici. Ces copropriétés font face à des défis énormes en termes de rénovation énergétique, mais aussi au défi de la cohabitation de multiples propriétaires habitants et de petits propriétaires bailleurs. Le pilote de Lille va se concentrer sur le quartier Petit Maroc, près du centre-ville de Lille, composé d'une centaine de petites maisons de faible qualité, détenues en partie par un bailleur social et majoritairement par des propriétaires privés habitants. Le CLTB de Bruxelles, l'un des premiers CLT en Europe, a déjà réalisé plus de cent logements neufs à Bruxelles, et une centaine d'autres sont en cours de développement dans le cadre du projet Upcycling Trust.

Tout au long de cette année, le CLTB a identifié des propriétaires de logements nécessitant des rénovations. Le pilote du projet concerne spécifiquement ce type de typologie, assez répandue à Bruxelles, de grandes maisons unifamiliales souvent divisées en appartements. Vous voyez donc que ces contextes multiples partagent tous l'intention de travailler ensemble vers la réalisation d'un modèle d'Upcycling Trust. Ils visent tous à augmenter ou à maintenir la part de logements abordables dans chacun de ces contextes, et à long terme. Tous ces projets répondent à la problématique de la rénovation d'un bâti existant et s'adressent à des ménages à faibles revenus, même si cette catégorie peut varier d'un contexte à l'autre.

Tous ces pilotes s'inscrivent dans un cadre global européen imposant une efficacité énergétique des logements, et c'est le contexte dans lequel nous opérons. Je vais maintenant vous partager quatre challenges identifiés. Le premier concerne la question de la structure ou de l'initiative qui a conduit à la création des OFS et des CLT. Nous voyons deux blocs : les OFS en France, soutenus par des politiques publiques, et les CLT en Belgique et en Irlande, créés par des structures associatives. Cela influence la manière de travailler, d'associer différents acteurs et de concevoir la gouvernance.

Le deuxième challenge est la question du mode d'occupation des logements. À l'origine, le projet Upcycling Trust s'adressait principalement aux propriétaires habitants vulnérables, mais les pilotes se sont diversifiés en fonction des opportunités locales. À Bruxelles et à Rennes, les projets concernent principalement des propriétaires habitants, tandis qu'à Gand, le projet vise à

rénover des logements publics. Le troisième challenge concerne la création d'une communauté. Le CLTB s'est souvent appuyé sur la proximité spatiale et le partage d'un immeuble pour fédérer sa communauté. Mais dans ce projet, la communauté doit être créée à partir de ménages dispersés sur tout le territoire.

Enfin, le dernier challenge concerne les différentes typologies qui conduiront à différents types de rénovation. Travailler sur une maison unifamiliale ou sur un immeuble en copropriété implique des opportunités et des difficultés différentes en matière de rénovation. Il faut également considérer si des subsides additionnels peuvent être obtenus pour la rénovation. Voilà pour les quatre points principaux que je voulais aborder. Ce projet répond à un cadre européen qui nous impose de trouver des solutions, et il comporte de grandes difficultés, notamment l'engagement des propriétaires privés habitants et la création d'une communauté dispersée. La question de la rénovation elle-même est également vaste, avec une variété de types de rénovation encore à définir dans la suite du projet.

## ENGLISH:

Hello everyone. I'm Jeanne Mosseray, and I'm going to talk to you about the Upcycling Trust project, which we just started in Brussels. I'll point out a few preliminary challenges we've identified so far. This Upcycling Trust project has just begun. It started recently, at the beginning of 2024, and it will last five years. It is based on a fairly broad partnership that I will present to you right away. This project is financed thanks to the European Interreg program, a territorial program that supports transition projects in northwestern Europe. Thanks to this funding, we can finance both personnel costs and renovation projects.

That's what this project is about—the renovation of existing buildings. I'll return to the partnership that was the foundation of the Upcycling Trust project and then review the various pilot projects, followed by four interesting challenges of the project. The Upcycling Trust project is anchored and based from the very beginning on the implementation of five pilot projects in five cities in northern Europe, with two projects in Belgium. The first project is in Brussels, led by CLTB, and the second in Ghent, led by the Community Land Trust of Ghent.

Next, two other pilot projects are being developed in France, one in Lille and one in Rennes, both led by organizations of solidarity land ownership. One is the OFS of the Lille metropolis, and the other is the OFS of Rennes Métropole. We make a distinction in translation between OFS (Organisme de Foncier Solidaire) and CLT (Community Land Trust). Both are based on the same logic of dissociation and a CLT property regime, but they are slightly different. That's why we continue to refer to OFS, even if it's a French translation of the concept. Finally, the fifth pilot project will be developed in Cork, Ireland, by the Cork Community Land Trust.

Excuse me, I forgot to mention that the OFS will be in charge of these pilot projects, but they will be supported and carried out by Lille Métropole Habitat for Lille and Métropole Européenne de Lille, as well as by the city of Lille. In Rennes, the project will be supported by Rennes Métropole, and in Cork by the SOA association and Cork City Council. Each of these small pilot

projects will develop in different contexts. The overall project is coordinated by the city of Lille and CLTB in Brussels. We also have two cross-cutting partners: the Vrije Universiteit Brussel (VUB), which I represent, and Habiter 2030, an association supporting rehabilitation efforts and based in Lille.

Renovating existing buildings means working with those existing structures. In each context, we will work with different typologies: sometimes single-family homes, small neighborhoods, clusters of houses, or co-ownership apartment buildings.

Let's start by introducing the Cork pilot project. The Cork Community Land Trust is a very young CLT with no completed projects yet. Within the Upcycling Trust project, their main challenge is to identify a building to work on in collaboration with the city of Cork, which they will renovate in the future. In Ghent, the CLT is about to inaugurate its first new housing project. As part of the pilot project, their initial intention was to renovate this group of houses shown in the photo, which was sold by the city of Ghent.

In Rennes, the OFS of Rennes Métropole and the OFS of Lille Métropole are among the first OFS created in France, and they are very advanced. Since their creation, Rennes OFS has managed to deliver more than 600 new housing units, and they plan to continue creating more than 1,700 units per year in the coming years. This is significant. As part of the Upcycling Trust project, Rennes will tackle the issue of co-ownership in tall buildings, as shown in the image. These co-ownerships face enormous challenges, both in terms of energy renovation and the additional challenge of multiple owners—resident owners as well as smaller rental property owners.

Finally, the Lille pilot will focus on the Petit Maroc neighborhood, near the city center of Lille. It consists of around one hundred very small, low-quality houses, mostly owned by private resident owners, with some owned by a social landlord. Lastly, CLTB in Brussels, one of the first CLTs in Europe, has already delivered more than 100 new housing units and is in the process of developing another 100. As part of the Upcycling Trust project, they will renovate 1-5 privately owned houses.

Throughout this year, CLTB has managed to identify housing owners in need of renovation. As part of the Upcycling Trust project, the pilot will specifically target a typology common in Brussels: large single-family houses often divided into apartments. As you can see, we are dealing with various contexts, but they all share the goal of working together to create an Upcycling Trust model.

They all aim to increase or at least maintain the share of affordable housing in each of their contexts, permanently. They all address the issue of an existing built environment in need of renovation and focus on low-income households, although the definition of low-income may vary from one context to another. All these pilots operate within a broader European framework that imposes energy efficiency in housing, which is the context in which we are working.

Now, for the four challenges I wanted to share with you. First, there is the issue of the structure or initiative behind the creation of OFS and CLT. We can see two blocks: the OFS in France, clearly supported by public policies, while the Belgian and Irish CLTs were created by community-based organizations. This difference has implications for how they work, how they engage different stakeholders, and how governance is structured.

The second challenge relates to the mode of occupancy of the housing. Initially, the Upcycling Trust project was intended to address vulnerable resident homeowners exclusively. However, the pilots have diversified based on opportunities in their contexts. The Brussels and Rennes pilots mainly focus on resident homeowners, while in Ghent, the project is aimed at renovating public housing. Addressing resident homeowners requires CLTB to reinvent its strategies, such as how to approach and identify these individuals.

The case of Lille is interesting, where the intention is to first renovate houses owned by public actors, creating leverage to later involve other resident homeowners in neighboring houses. The third challenge concerns building a community. These different types of existing buildings and modes of housing occupancy greatly influence the potential of the pilots to create and foster a community. In Brussels, CLTB has often relied on spatial proximity and shared buildings to unite its community. Now, the challenge is more complex, as we must create a community among households spread across the territory.

The final challenge involves different renovation types based on the building typologies. Renovating a single-family house versus a large co-ownership building presents different opportunities and difficulties. There is also the question of whether additional subsidies can be secured for the renovations. In some cases, such as Lille, expansion of the housing is considered as part of the renovation, going beyond just energy efficiency.

To conclude, I have summarized the four main points: First, the project is also a response to a broader European framework that requires solutions. It is a significant challenge to address resident homeowners. Second, the challenge of building a community, especially among households spread out across a territory. Third, the question of what we mean by upcycling and renovation, with various renovation types to consider. This aspect is still being developed as the project progresses.