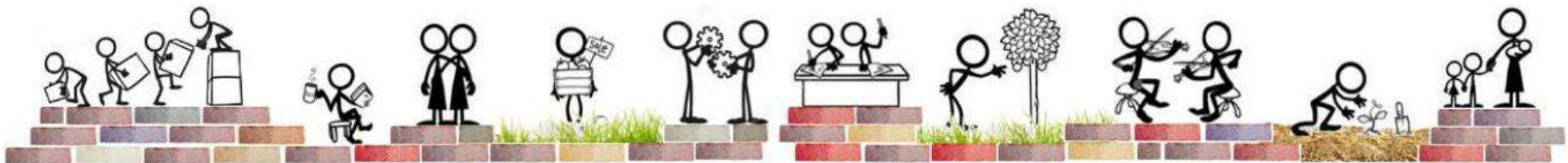


# Coopérative et démembrement modèle anti-spéculatif

la brKtrie

Thierry DE BIE, 12-2022



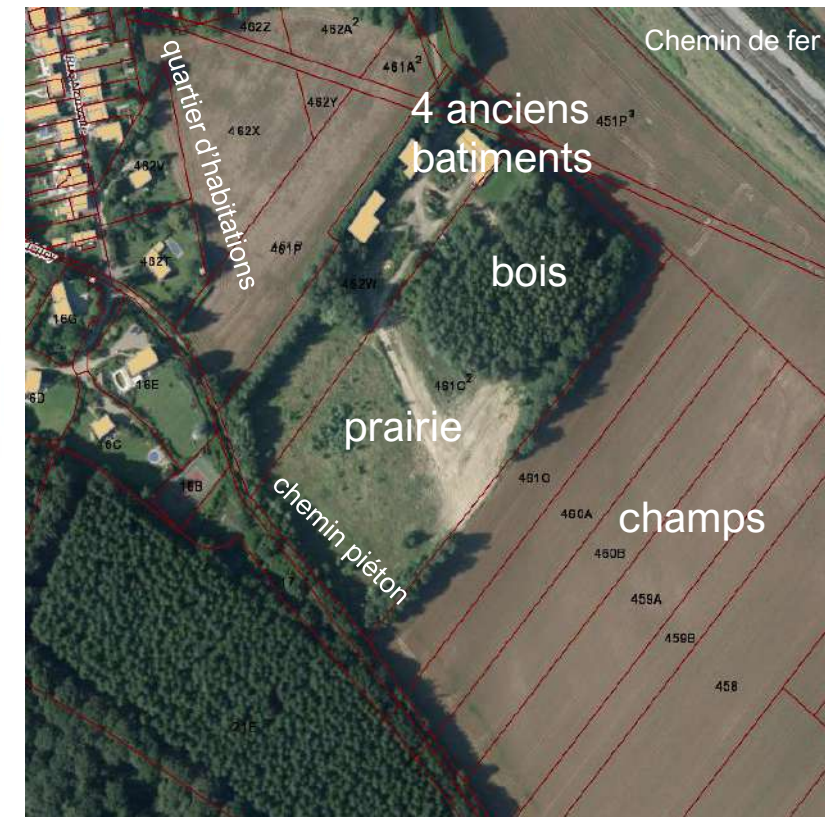






## Site de 4,4 ha (ancien site industriel sur 1ha)

Ancienne briqueterie entre  
quartier d'habitation, bois/champs  
et ligne de chemin de fer Bruxelles  
– Namur

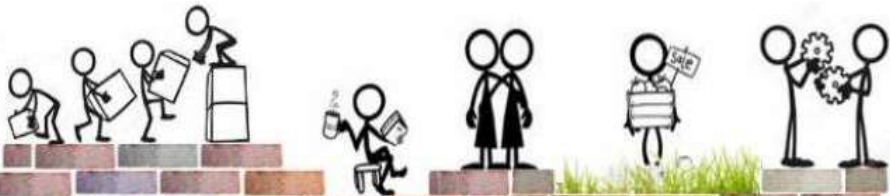
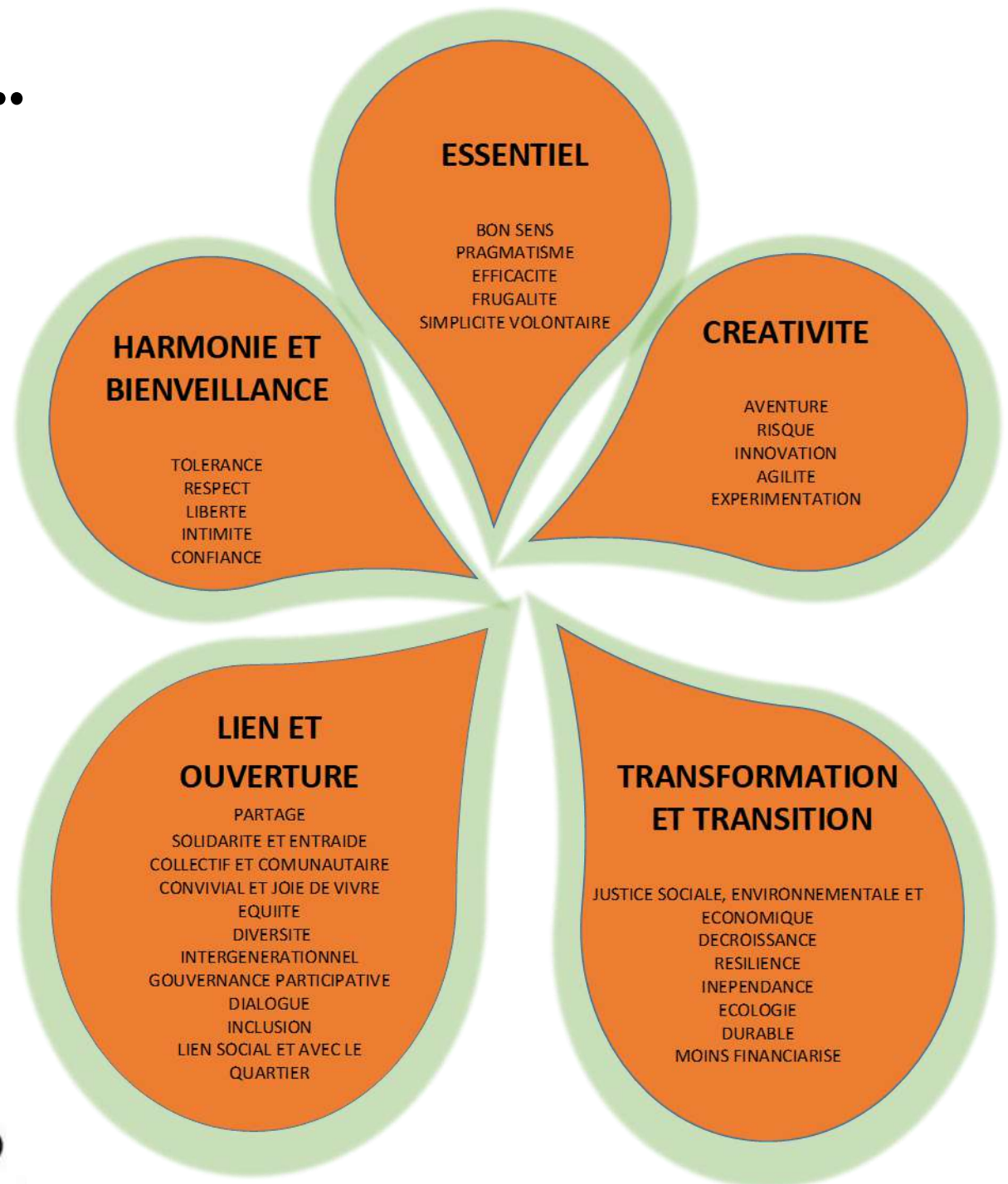






# Raison d'être, valeurs...

« Oser une aventure commune d'éco-transition :  
créer un lieu des possibles, ouvert à la  
diversité, innovant, solidaire et durable »  
(AG de septembre 2018)





# ambition...

Englober **TOUTES** les **dimensions** du vivre-ensemble en interaction avec notre écosystème...

Contribuer à un monde **moins financiarisé** et plus solidaire

Créer un **LABORATOIRE**, s'offrir l'espace et le temps de rêver, de chercher, d'inventer, de créer en donnant le droit à l'erreur

Placer le **VIVANT** au centre des préoccupations, avec une priorité aux enjeux collectifs et globaux. Privilégier la simplicité, la collaboration, l'ouverture et le lien...

Créer un **nouveau lien avec la nature**, limiter notre empreinte environnementale

Accueillir la **DIVERSITÉ** qu'elle soit socio-culturelle, socio-économique, ethnique, sexuelle, de genres, générationnelle et/ou physique

**TRANSITION**

**INNOVATION**

**RESILIENCE**

**BrikTrie**

**OUVERTURE  
SOLIDARITE**

**CARE,  
BIEN- ETRE,  
SAVOIR- ETRE**



# ... et vision: un village en transition

## Habiter

- Intergénérationnel
- Inclusif et solidaire
- En lien avec le quartier
- Urbanisme ouvert
- Typologies et types d'occupation diversifiés
- Logements modulaires
- Mobilité raisonnée

## Innover, entreprendre

- Artisanat
- Lieux socio-culturels
- Café citoyen
- Economie sociale
- Production alimentaire
- Ateliers créatifs
- Maraîchage
- ...

## Des espaces communs

pour jouer, se rassembler,  
accueillir, méditer, jardiner,  
créer, fêter...



# ... et vision: un village en transition

Habitat  
(« *dur* » et léger)

Espaces privés  
communs /  
collectifs /  
« publics » ?

la Bricktrie

Projets C.R.C  
artisans/manufacture  
/ insertion socio-prof.)

Nature  
(préservation du bois)

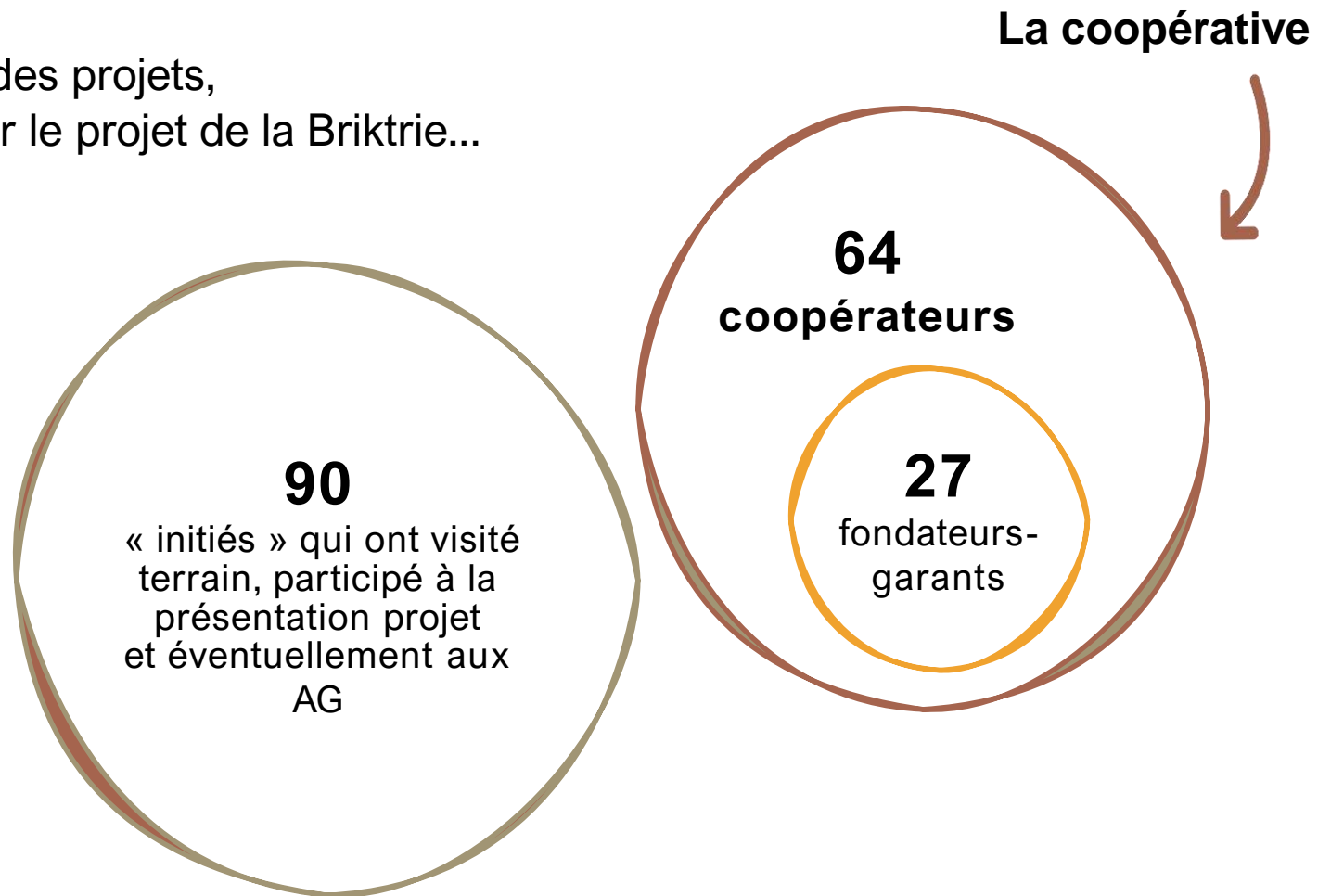


# La Briktrie est une coopérative qui détient le foncier, et va le conserver collectivement

Le nombre de coopérateurs n'est pas limité.

Certains participent

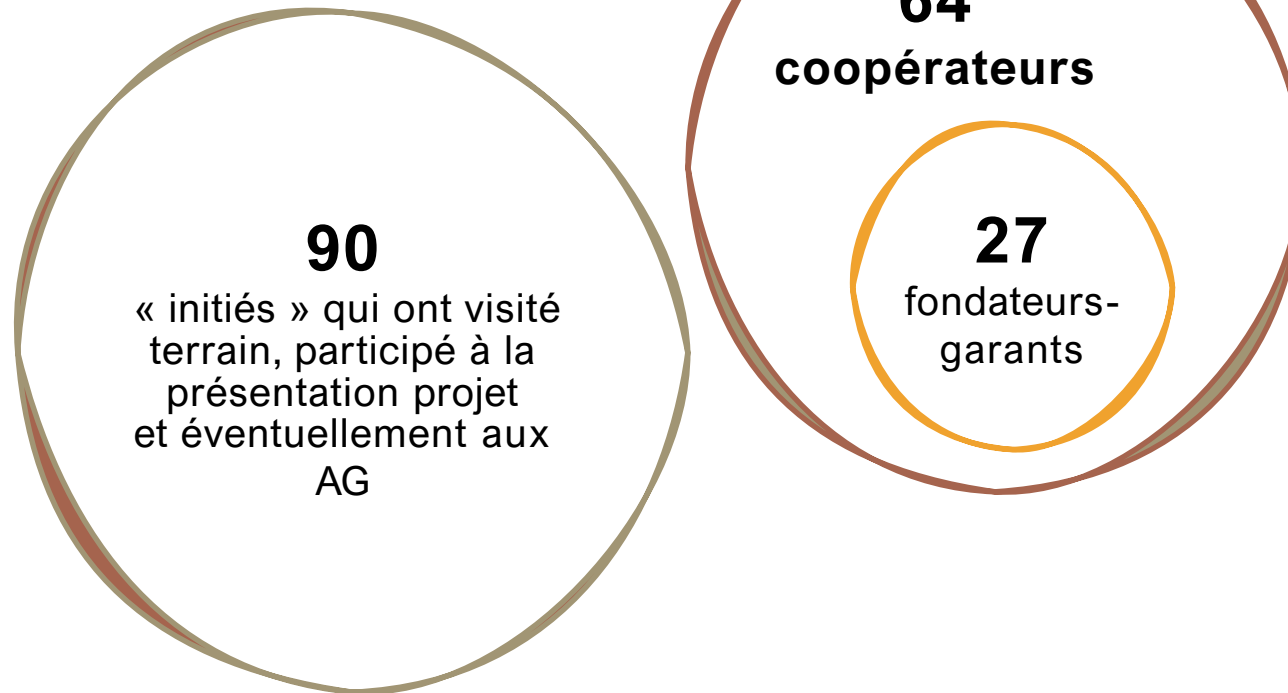
- pour y habiter,
- pour y réaliser des projets,
- ou pour soutenir le projet de la Briktrie...





## *En projet / préparation :*

La propriété du bâti serait également collective, suite à démembrement sol-bâti (pas de divisions parcellaires, les coopérateurs-habitants seront locataires; ils pourraient bénéficier de dividendes après X années, grâce aux activités économiques partiellement lucratives )





# Trois phases du projet

1  
Acquérir le terrain  
créer une coopérative



*6 Habitats légers à titre temporaire (=concierges) avec contrats d'occupation précaire : ils ont réalisé eux-m. les travaux d'infrastructures*

2  
Exploiter le terrain de manière temporaire et créative



Concevoir « l'innovation de quartier »



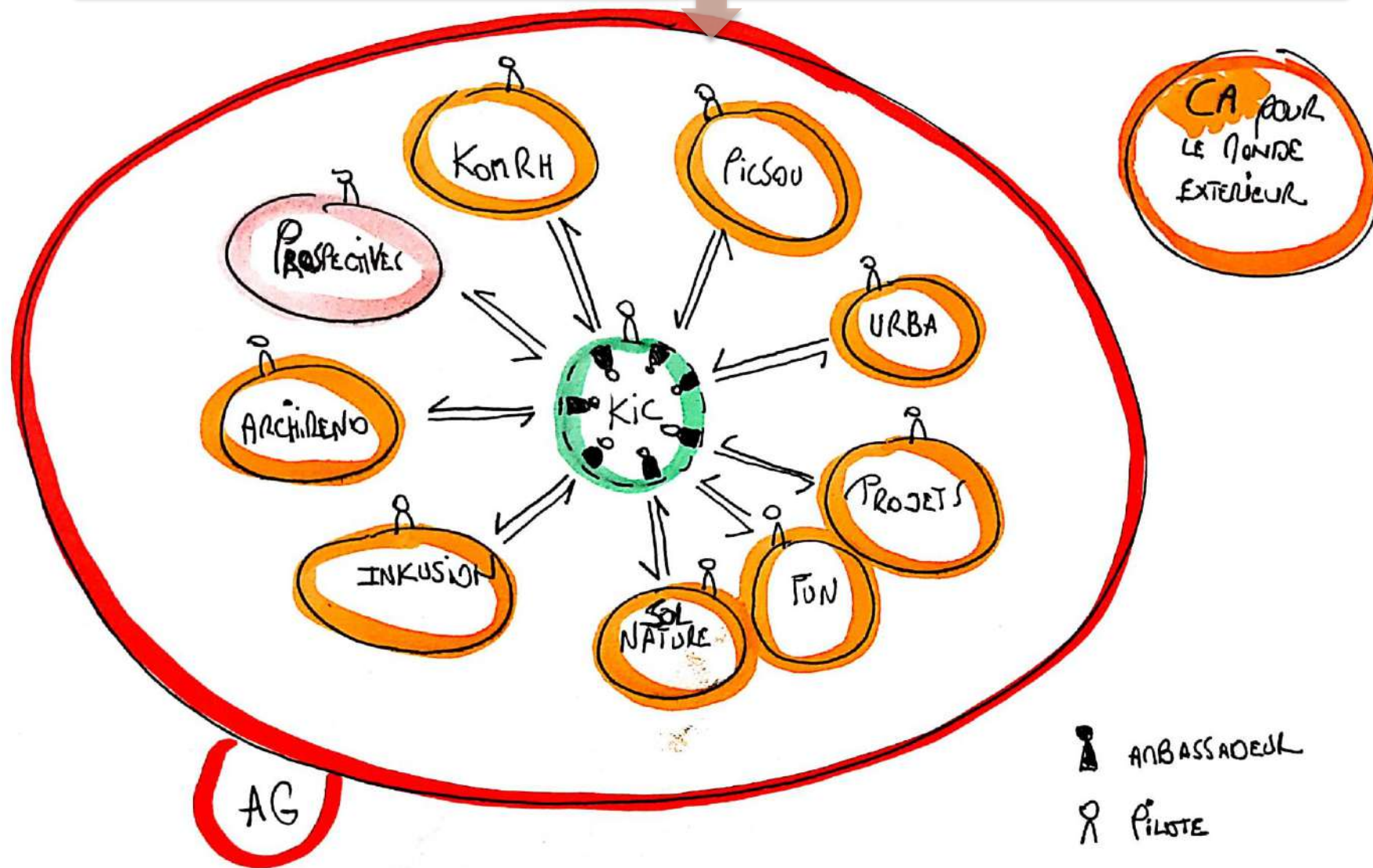
*10 à 20 emplacements réservés définitivement pour des Habitats légers suite à travaux d'infrastruc et raccordements définitifs*

3  
Vivre dans un quartier en transition





# GOUVERNANCE et REGLES DU « JEU »

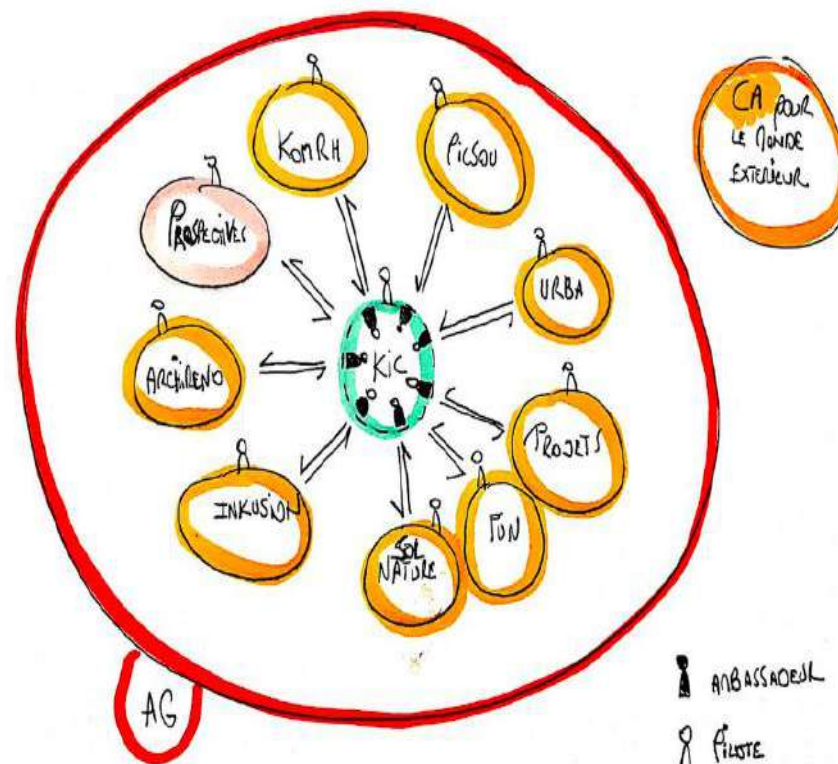


# Les CerKles de décision et les mandats

## Komit  inter-Cerkles (= Parlement)



- Il est constitué de la réunion d'un ambassadeur de chaque cercle.
- Est responsable de la gestion quotidienne de la Briktrie : sa mission est opérationnelle et centrée sur le court terme
- De manière générale, coordonne les missions/ les mandats entre Cerkles
- Organise les AG, du point de vue organisationnel et au niveau du contenu
- -Est responsable de la gestion du mécanisme des Briks
- -Propose à l'AG l'admission d'un nouveau membre dans la coopérative





# La coopérative : éléments essentiels



1 part = 1000 € = 1 voix

Personne **ne peut détenir plus de 10 %**



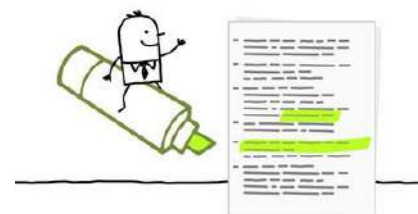
Une **assemblée générale** constituée de coopérateurs « ordinaires » et de coopérateurs « garants ».



Une **limitation de la plus-value** possible sur la valeur des parts (par défaut 4% max par an).



Un **conseil d'administration** composé de coopérateurs proposés par les coopérateurs ordinaires et les coopérateurs garants.



L'ensemble des règles sont disponibles dans les **statuts** de la coopérative.

# La valeur des parts ...

*Valeur d'une part = valeur de la coopérative / nombre de parts*

*Valeur de la coopérative = valeur du terrain + argent sur le compte + ...*

## 1/ A LA CRÉATION DE LA COOPÉRATIVE :

- 1 part = 1000 EUR
- Valeur de la coopérative = nombre de parts x 1000 EUR

## 2/ ANNÉE APRES ANNÉE

- Valeur du terrain  (si dépollué, si dezaccage, ...) OU  si dépollution plus couteuse, difficulté administrative, ...

➡ Réévaluation annuelle de la valeur du terrain par expert indépendant

➡ Valeur de la coopérative  ou  : valeur de la part  ou 

### Je rentre dans la coopérative :

- J'achète des parts au prix fixé par le CA sur base de l'évaluation de la valeur de la coopérative.

### Je sors de la coopérative :

- Si la valeur des parts < à mon prix d'achat, je reçois le montant correspondant à la valeur des parts. Je perds de l'argent *Ex : j'ai acheté 10 parts à 1000 EUR à la création. Après 2 ans, je veux sortir. La valeur est estimée à 80% de sa valeur de départ. Je récupère 8000 EUR.*
- Si valeur des parts > à mon prix d'achat, je récupère mon prix d'achat + différence entre la valeur de sortie et valeur entrée, limitée à 4% par an. *Ex : J'ai acheté 10 parts à 1000 EUR à la création. Après 7 ans, je veux sortir. Le terrain est dezaccé et dépollué. La coopérative est évaluée à 4 fois la valeur de départ. La valeur des parts est de 4000 EUR. Mais la plus value est limitée à 4%, je reçois 13 160 EUR.*



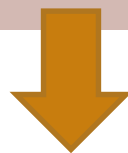


# Habitats, projets et communs

La COOPERATIVE (à l'avenir, couplée à une FONDATION) est propriétaire du terrain et des bâtiments industriels. Le terrain ne sera pas divisé en nombre d'individus!

Coopérative: achat de 99% du terrain

Fondation: achat de 1% du terrain



## Projets de transition

- Entrepreneurs( 5 parts) : coopérateurs B (pas d'extérieurs non coopérateurs)
- En respect de la raison d'être et des valeurs
- Approuvés par l'AG

L'ensemble de la coopérative gère le choix des activités/projets.



## Habitats

- Habitants: coopérateurs A1 et A2
- Habitats en dur ( 20 parts )
- Habitats légers ( 7 parts)

**COMMUNS :**  
**LA**  
**COOPERATIVE**

