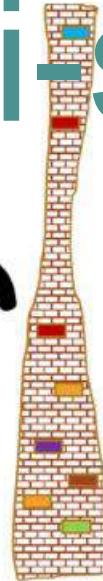
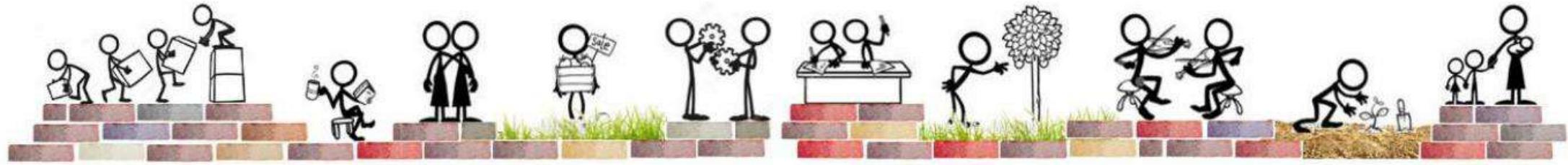


Coopérative et  
démembrement  
modèle anti-spéculatif

lābrktřie.



Thierry DE BIE, 12-2022

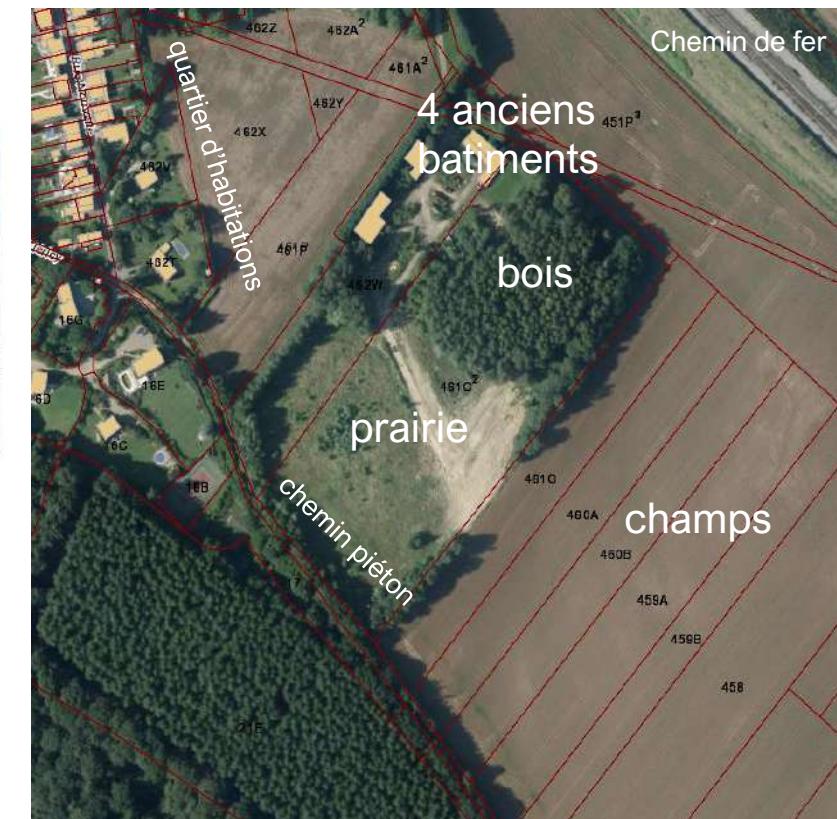


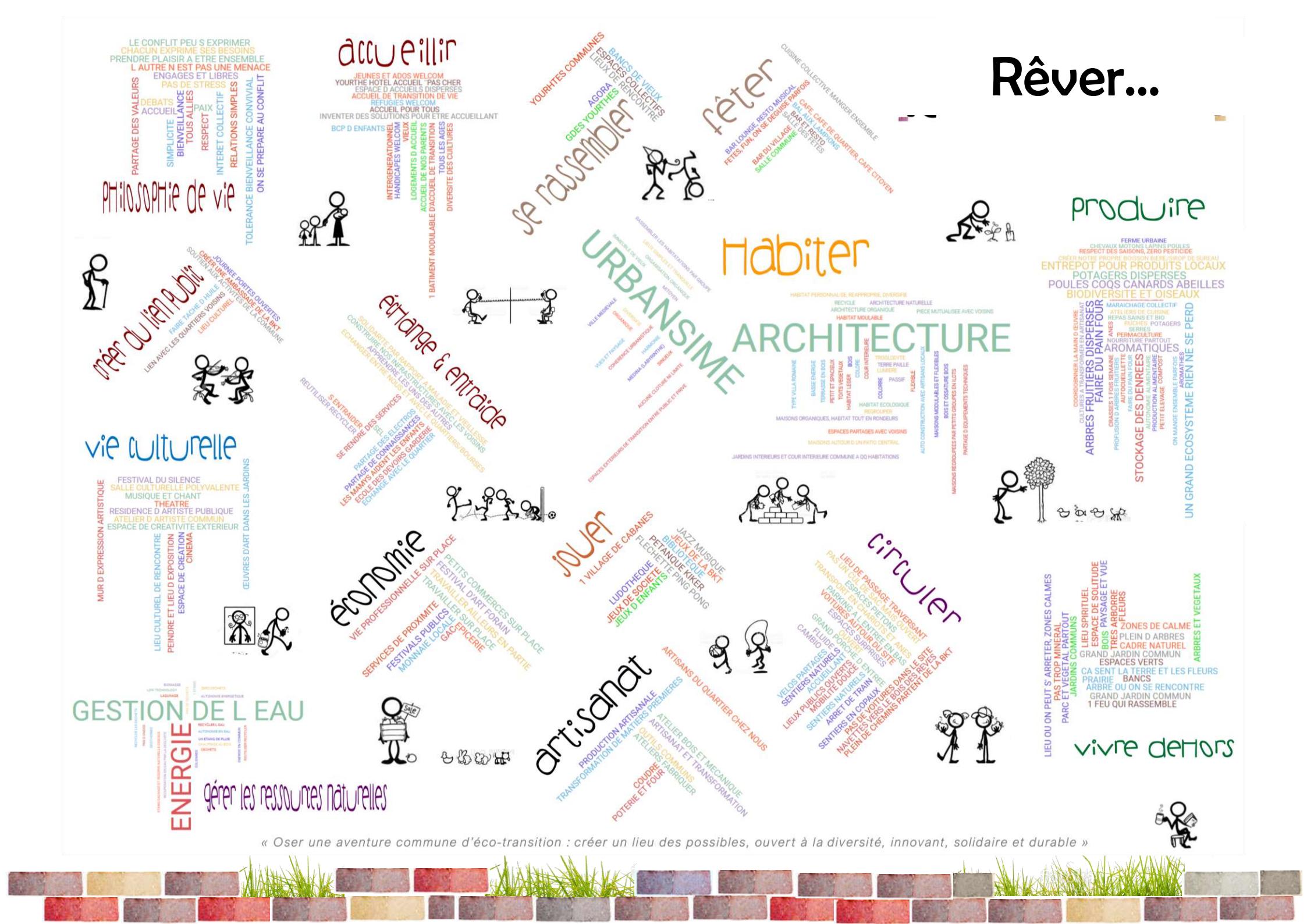


# Site de 4,4 ha (ancien site industriel sur 1ha)



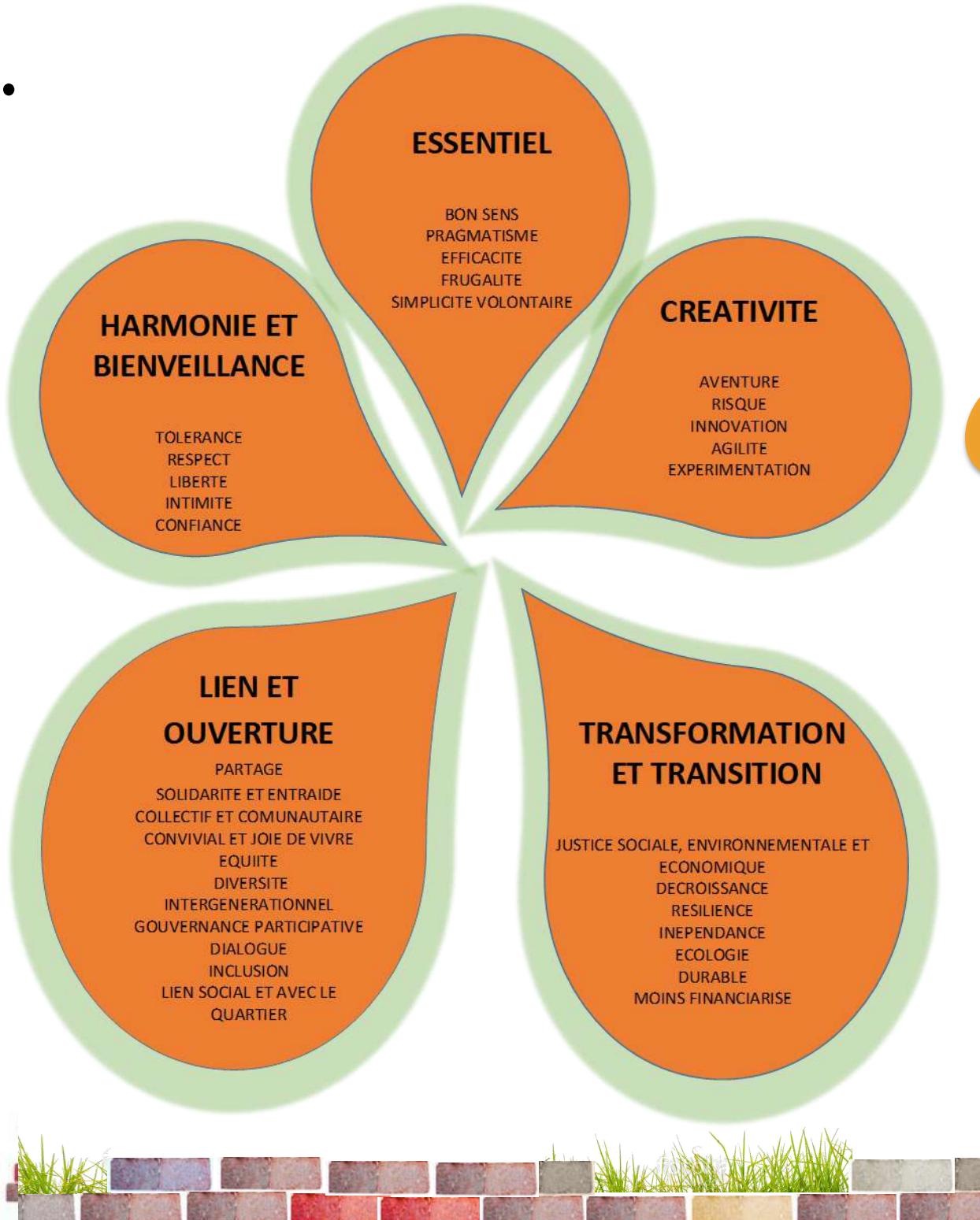
Ancienne briqueterie entre quartier d'habitation, bois/champs et ligne de chemin de fer Bruxelles – Namur





# Raison d'être, valeurs...

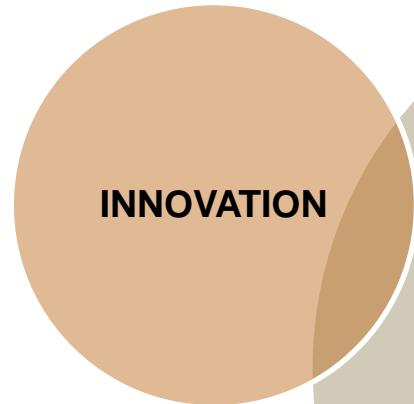
« Oser une aventure commune d'éco-transition : créer un lieu des possibles, ouvert à la diversité, innovant, solidaire et durable »  
(AG de septembre 2018)



# 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



**TRANSITION**

# BrikTrie

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...

**RESILIENCE**

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

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



# ... et vision: un village en transition

7

## Habiter

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

## Innover, entreprendre

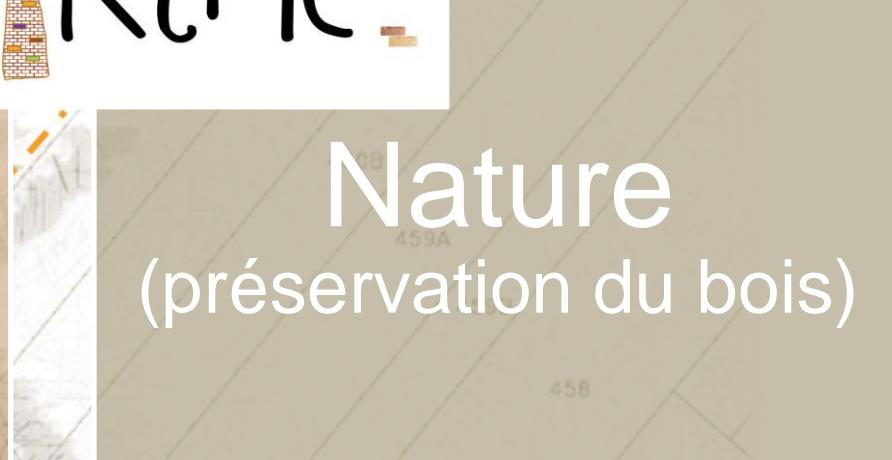
- Artisanat
- Lieux socio-culturels
- Café citoyen
- Economie sociale
- Production alimentaire
- Ateliers créatifs
- Maraîchage
- ...

## Des espaces communs

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



# ... et vision: un village en transition



# 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...

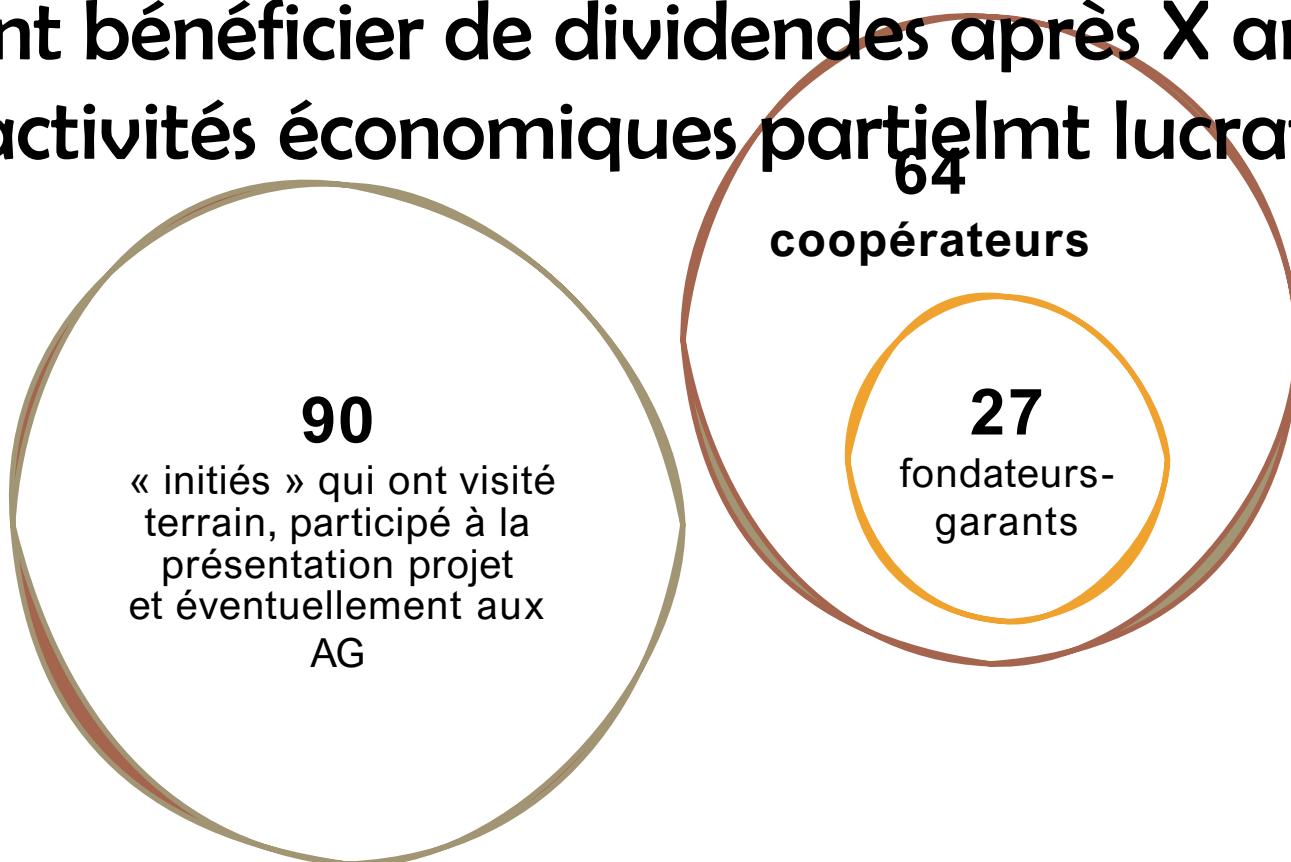
9



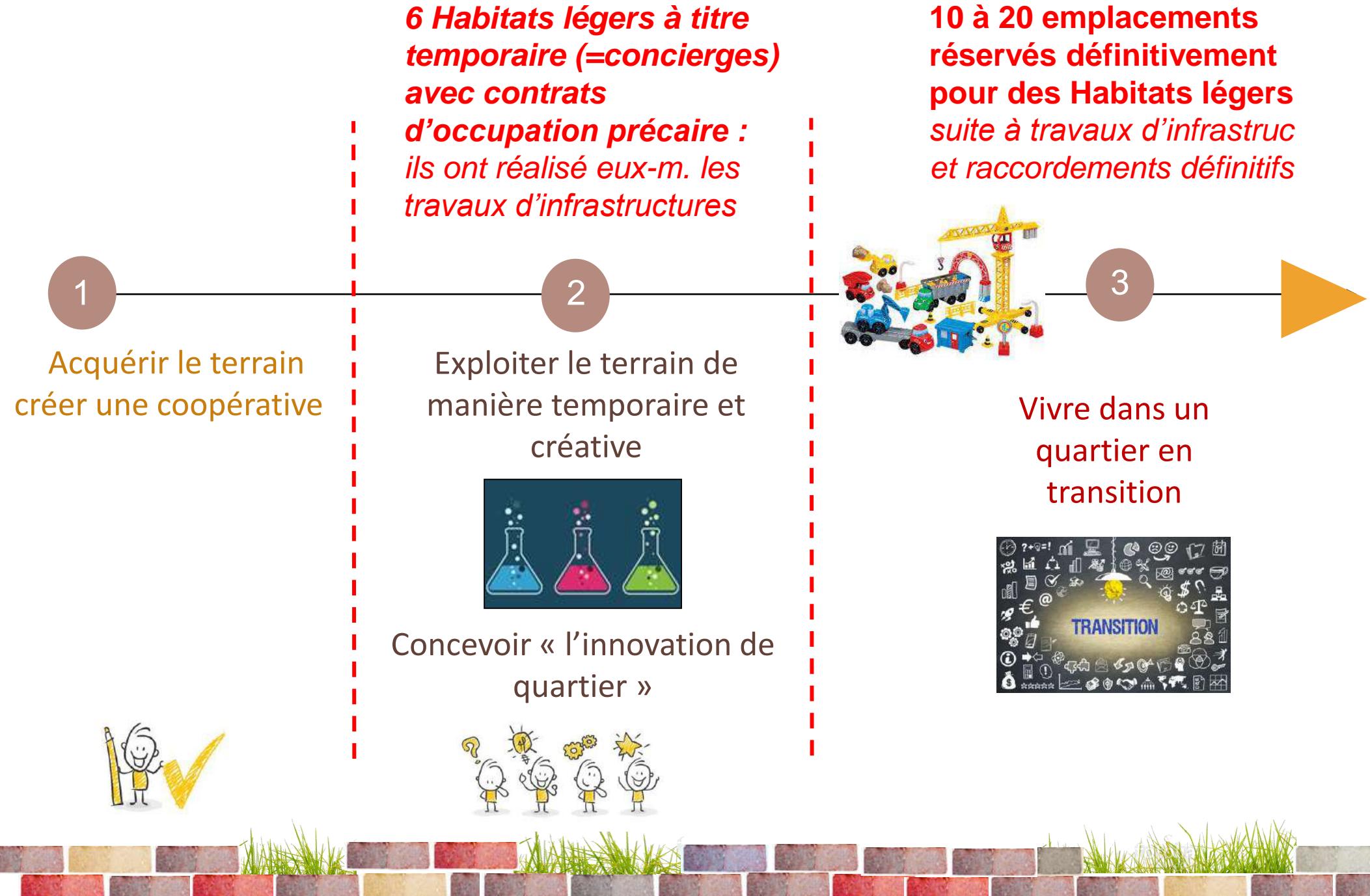
## *En projet / préparation :*

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 partielmt lucratives )

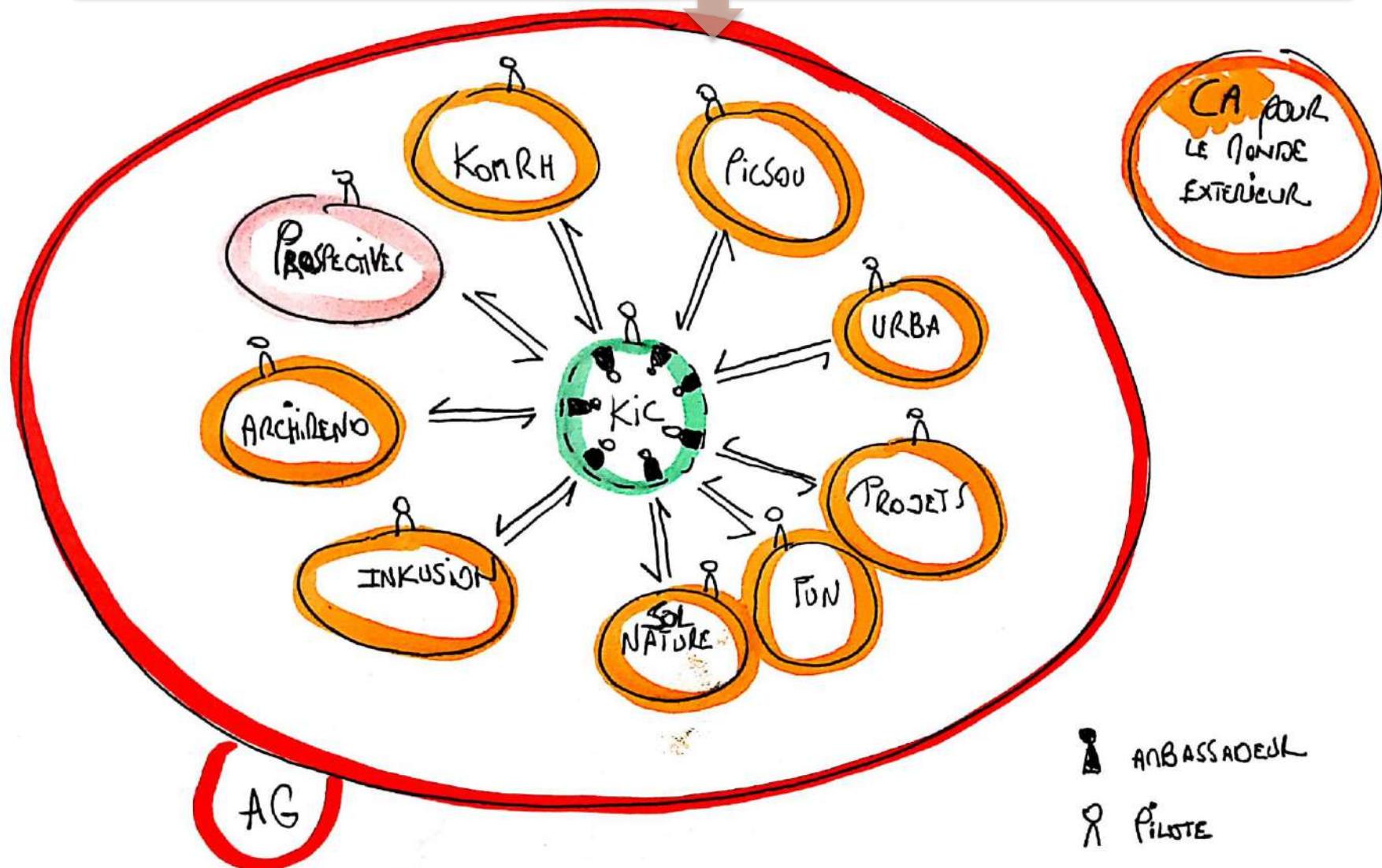
10



# Trois phases du projet



## GOUVERNANCE et REGLES DU « JEU »

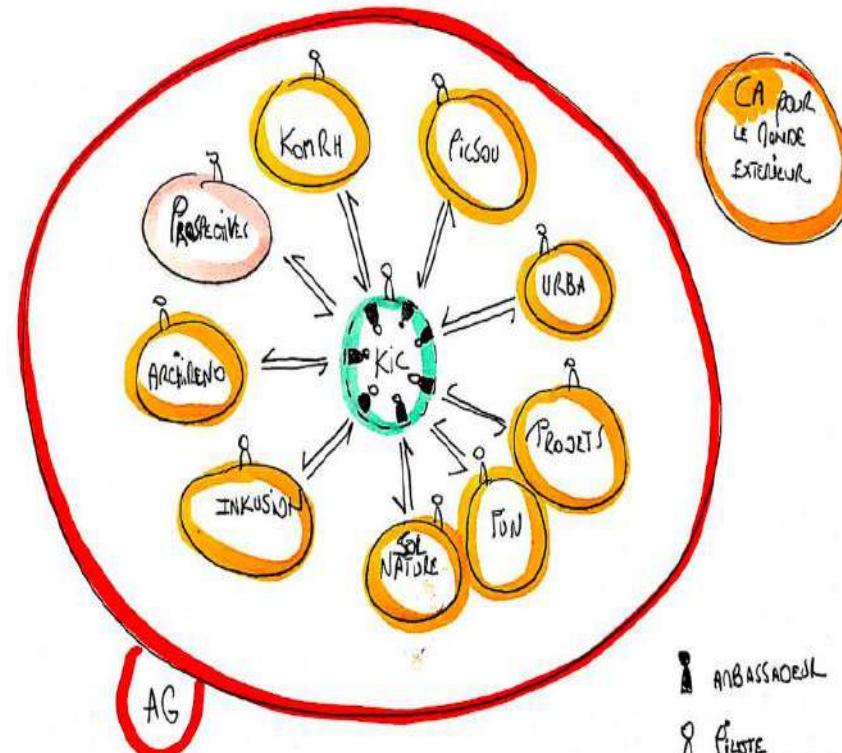


# Les CerKles de décision et les mandats

## Komité 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

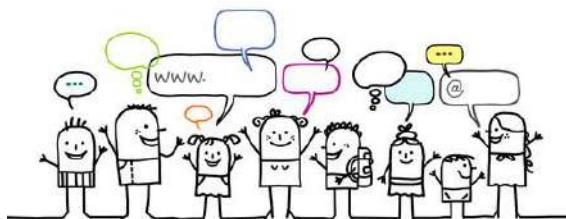


# La coopérative : éléments essentiels



1 part = 1000 € = 1 voix

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



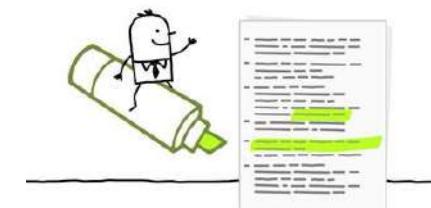
Une **assemblée générale** constituée de coopérateurs « ordinaires » et de coopérateurs « garants ».



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



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



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 COOPERATIVE :

- 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 dézaccé 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

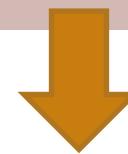
Fondation: achat de 1% du terrain



## 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

### COMMUNS : LA COOPERATIVE

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

