



LES COMMUNITY LAND TRUSTS

QUELQUES IDÉES SUR LA TRANSPOSITION
DU MODÈLE AMÉRICAIN EN FRANCE À
PARTIR DES CAS DE BOSTON ET SAN
FRANCISCO

ETUDE FINANCÉE DANS LE CADRE DU URBAN AND REGIONAL POLICY FELLOWSHIP DU
GERMAN MARSHALL FUND OF THE UNITED STATES



AVEC LE SOUTIEN DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ÎLE DE FRANCE
ET DU HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES



AU PROGRAMME

1. POUR COMMENCER...
2. QUATRE SITUATIONS, QUATRE SOLUTIONS
3. LEÇONS PRATIQUES

POUR COMMENCER...

- QU'EST-CE QU'UN COMMUNITY LAND TRUST ?
- COMMUNITY LAND TRUST ET ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
- AU DÉPART, UN TRIPLE QUESTIONNEMENT

QU'EST-CE QU'UN COMMUNITY LAND TRUST ?



Source : New York Foundation

QU'EST-CE QU'UN COMMUNITY LAND TRUST ?



COMMUNITY LAND TRUST ET ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

- UN TRAVAIL DE LOBBYING D'EXPERTS ISSUS DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET DU FONCIER TRADUIT DANS LES LOIS ALUR (2014) ET MACRON (2015)
- UN DISPOSITIF LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE FINALISÉ EN 2017 POUR CRÉER UN MODÈLE DE CLT « À LA FRANÇAISE », L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
- **UNE INNOVATION MAJEURE : LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (DISSOCIATION FONCIER/IMMOBILIER, CARACTÈRE CESSIBLE ET RECHARGEABLE)**
- PLUSIEURS EXPÉRIENCES EN COURS DE LANCEMENT (LILLE, RENNES, COOP HLM...)
- **UN MODÈLE PASSÉ PAR LE FILTRE D'UNE ADMINISTRATION CALÉE SUR LE SYSTÈME DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL : AGRÉMENT DES OFS, PLAFONDS DE RESSOURCES DU PLS, ENCADREMENT DE LA FORMULE DE REVENTE**

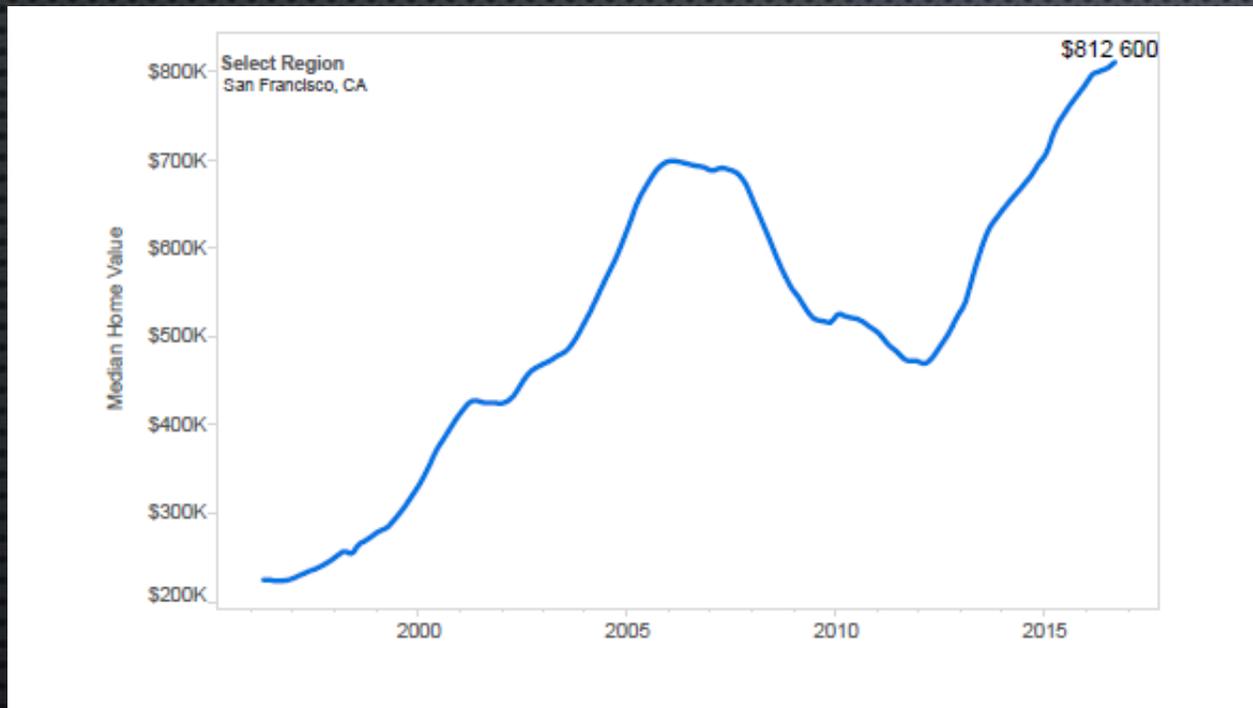
AU DÉPART, UN TRIPLE QUESTIONNEMENT

- QUEL PLACE POUR LES CLT DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENT ABORDABLE AUX USA, EN PARTICULIER DANS DES MARCHÉS TENDUS ?
- LA TRANSPOSITION MENÉE AVEC LES LOIS ALUR ET MACRON DANS UN CONTEXTE TRÈS DIFFÉRENT EST ELLE PERTINENTE ?
- QUEL ENSEIGNEMENT CONCRET POUR LE LANCEMENT D'UN OFS À MONTREUIL ?

QUATRE SITUATIONS, QUATRE SOLUTIONS

- MAIS POURQUOI VENEZ VOUS ÉTUDIER LE LOGEMENT ABORDABLE EN CALIFORNIE ?
- BOSTON, ENTRE *COMMUNITY ORGANIZING* ET *AFFORDABLE HOUSING*
- OAKLAND CLT : UNE RÉPONSE À LA CRISE DES *SUBPRIMES*
- NORTHERN CALIFORNIA CLT : DU RETOUR À LA TERRE À UN OUTIL FÉDÉRATEUR
- SAN FRANCISCO CLT, PRÉSERVER LA MIXITÉ SOCIALE

MAIS POURQUOI VENEZ-VOUS ÉTUDIER LE LOGEMENT ABORDABLE EN CALIFORNIE ?



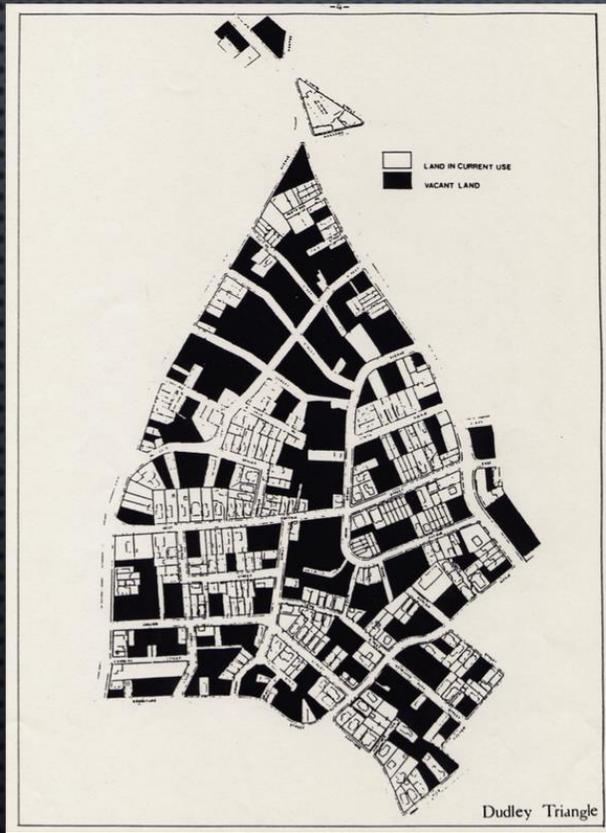
Source : Zillow



Source : City of SF

Des hausses de prix considérables, un marché ultra excluante, des pouvoirs publics dépassés

BOSTON, ENTRE COMMUNITY ORGANIZING ET AFFORDABLE HOUSING



Source : DNI

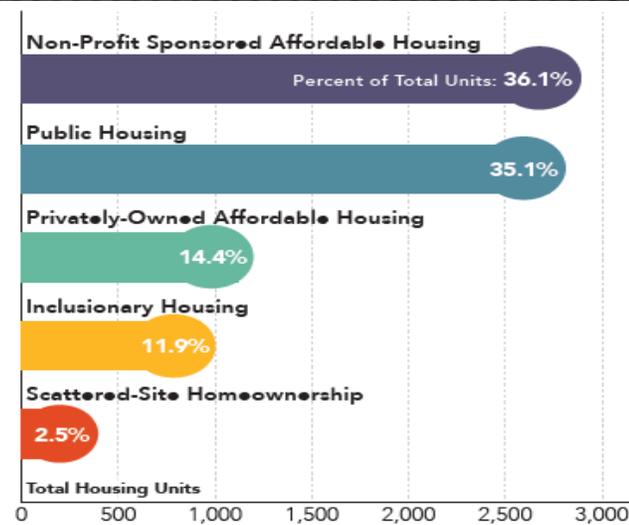
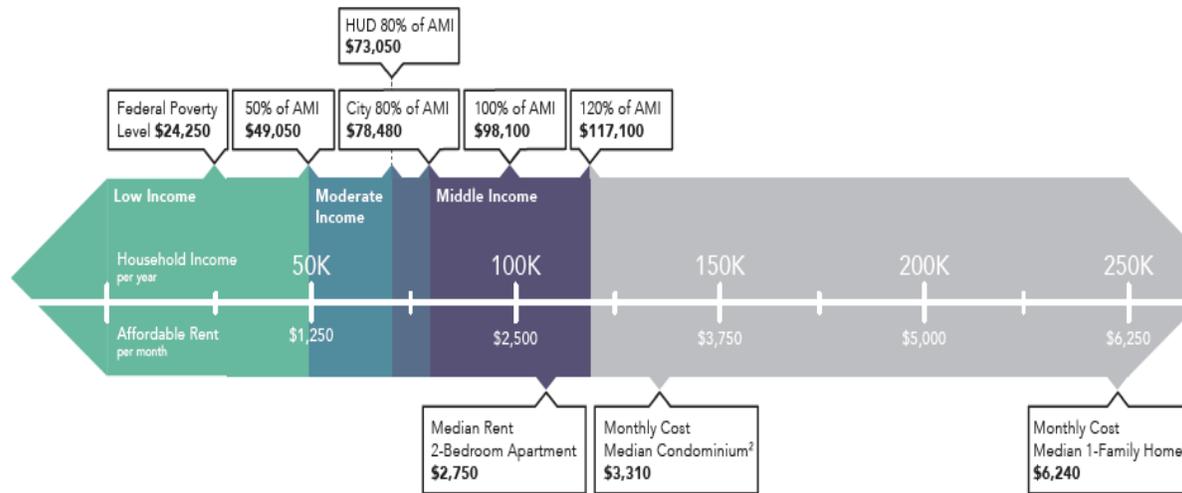


Source : DNI



L'action du Dudley Neighborhood Inc. à Roxbury

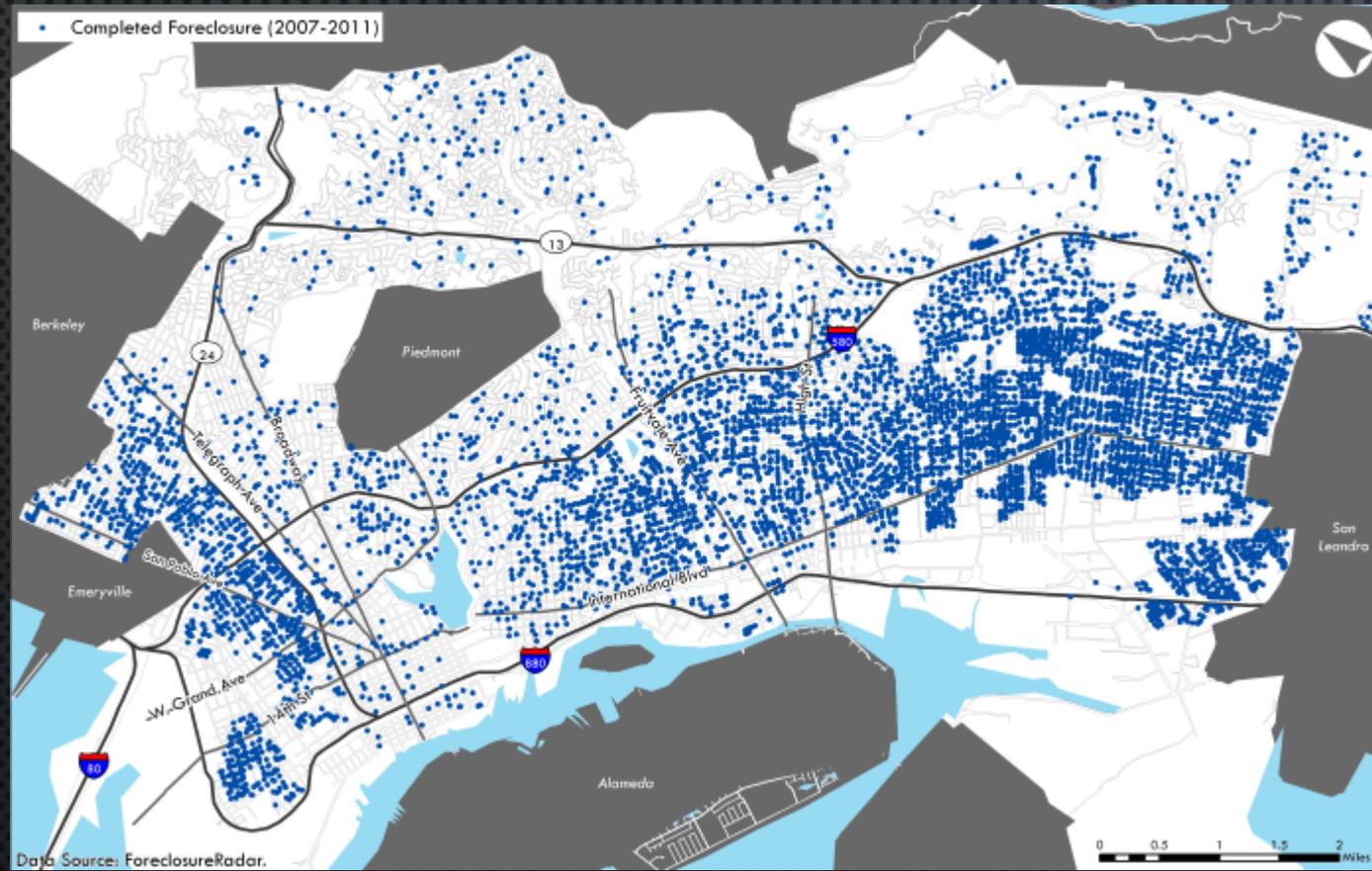
BOSTON, ENTRE COMMUNITY ORGANIZING ET AFFORDABLE HOUSING



Source : City of Cambridge

Le Cambridge Affordable Housing Trust (1988-2017)
134M\$, 1711 logements, taux de 15% de log abordable

OAKLAND CLT : UNE RÉPONSE À LA CRISE DES SUBPRIMES



Un CLT en développement dans un contexte difficile

NORTHERN CALIFORNIA CLT : DU RETOUR À LA TERRE À UN OUTIL FÉDÉRATEUR



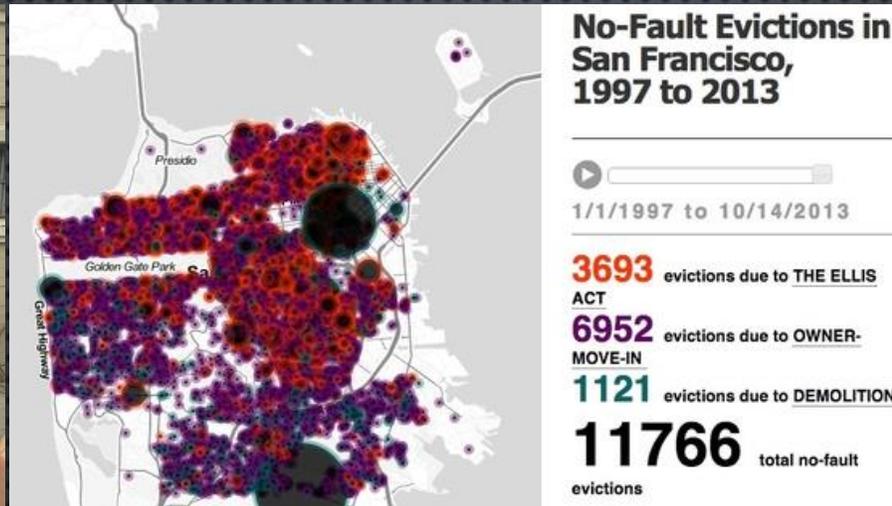
Source : California CLT Network

- L'UN DES PREMIERS CLT DES ÉTATS-UNIS (1973)
- UN DÉVELOPPEMENT LENT, SURTOUT ACCÉLÉRÉ À PARTIR DU MILIEU DES ANNÉES 1990 (203K PROGRAM, CDBG)
- 200 LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE
- UN OUTIL D'AIDE AUX GROUPES LOCAUX

SAN FRANCISCO CLT, PRÉSERVER LA MIXITÉ SOCIALE ET INNOVER DANS LES FINANCEMENTS



Source : SF CLT



Source : anti-eviction mapping project

NATO GREEN COMEDIAN / FORMIDABLE FOE

SFCLT COMMUNITY FUNDRAISER

Source : SF CLT

LEÇONS PRATIQUES

- #1 LE LOGEMENT SOCIAL, UN ACQUIS À PRÉSERVER
- #2 LA FABRIQUE DU LOGEMENT ABORDABLE, UN MÉCANISME PUBLIC-PRIVÉ COMPLEXE, COÛTEUX ET INSUFFISANT
- #3 *INCLUSIONARY ZONING* ET *DEED RESTRICTIONS*, UN MÉCANISME AUDACIEUX DE CONTRAINTE SUR LE MARCHÉ
- #4 LE CLT, UNE ALTERNATIVE FORMIDABLE, UN MODÈLE ADAPTABLE
- #5 UN OUTIL EN DÉVELOPPEMENT

#1

LE LOGEMENT SOCIAL, UN ACQUIS À PRÉSERVER



Source : National Public Radio

- LES USA NE PRODUISENT PLUS DE LOGEMENT SOCIAL (*PUBLIC HOUSING*) DEPUIS LES ANNÉES 1970
- L'OFFRE EXISTANTE EST GÉRÉE PAR DES ORGANISMES MUNICIPAUX QUI DÉVELOPPENT DES POLITIQUES DE RÉNOVATION URBAINE APPUYÉES SUR DES OPÉRATIONS PRIVÉES DE DENSIFICATION
- LE MODÈLE FRANÇAIS (FONDS D'ÉPARGNE, 1% PATRONAL, AIDES À LA PIERRE, AIDES PERSONNALISÉES AU LOGEMENT) EST EFFICACE ET PRÉCIEUX !

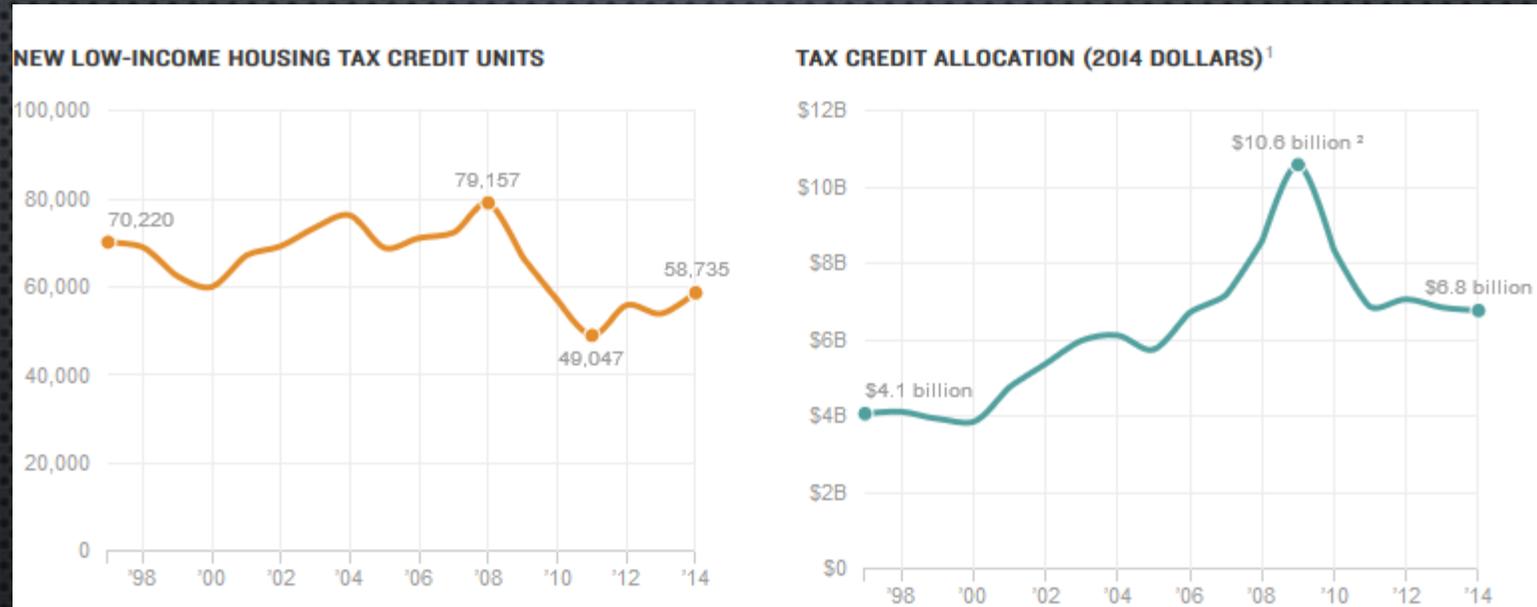
#2

LA FABRIQUE DU LOGEMENT ABORDABLE, UN MÉCANISME PUBLIC-PRIVÉ COMPLEXE, COÛTEUX ET INSUFFISANT

- 90% DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT ABORDABLE REPOSE SUR UN MÉCANISME DE DÉFISCALISATION (*LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT*)
- LE SYSTÈME BANCAIRE JOUE UN RÔLE MAJEUR ET LES MONTAGES COMPLEXES ENTRAÎNENT DES COÛTS ÉLEVÉS
- LE MONTANT DE CRÉDITS EST FIXÉ PAR ÉTAT/VILLES, LES DÉVELOPPEURS RÉPONDENT À DES APPELS D'OFFRES EN PRÉSENTANT LEURS PROJETS, LES FINANCEURS BÉNÉFICIENT D'UNE BAISSE D'IMPÔT DE 30% À 70% DU MONTANT INVESTI RÉPARTI SUR 10 ANS
- LE LOGEMENT DOIT ÊTRE ABORDABLE AU MINIMUM 15 ANS (EXTENSION POSSIBLE)

#2

LA FABRIQUE DU LOGEMENT ABORDABLE, UN MÉCANISME PUBLIC-PRIVÉ COMPLEXE, COÛTEUX ET INSUFFISANT



Source : PBS/ National Public Radio

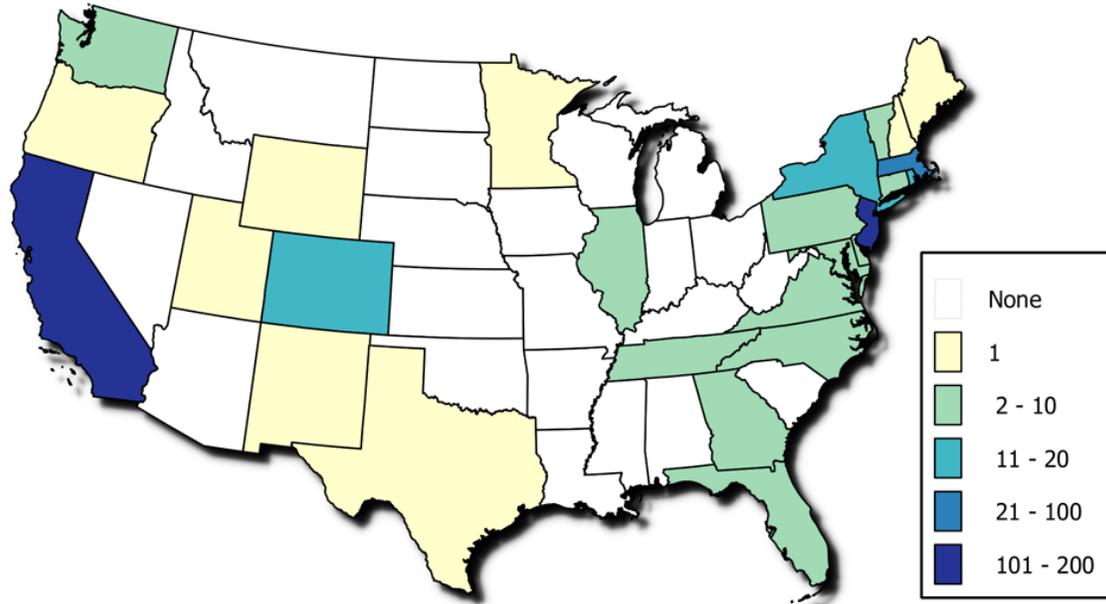
UNE OFFRE NOTOIREMENT INSUFFISANTE POUR UN COÛT COLLECTIF ÉLEVÉ AU BÉNÉFICE DES ACTEURS DE MARCHÉ

#3

INCLUSIONARY ZONING ET DEED RESTRICTIONS, UN MECANISME AUDACIEUX DE CONTRAINTE SUR LE MARCHÉ

Total number of IZ programs by state

Figure 1: While many states have IZ programs, the distribution is heavily concentrated. Most states have between 1 and 10 programs, while New Jersey and California both have over 100. Hawaii has one program and Alaska has none.



Source : National Planning Association

- DEPUIS LES ANNÉES 1970, DES VILLES ET DES ETATS ONT DÉVELOPPÉ UN OUTIL DE MIXITÉ SOCIALE INTÉRESSANT : L'INCLUSIONARY ZONING
- UNE OBLIGATION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS DES PROGRAMMES PRIVÉS (15% EN MOYENNE, AVEC UN PRIX/LOYER FIXÉ SELON LE REVENU MÉDIAN)
- UNE CLAUSE DE RESTRICTION DE LOYER OU DE REVENTE DÉTENUE ET CONTRÔLÉE PAR LA VILLE JUSQU'À 50 ANS
- LA QUESTION DE LA LOCALISATION (OFF/IN SITE) OU DE LA COMPENSATION (FEES) AU COEUR D'ÉTUDES ÉCONOMIQUES POUSSÉES
- UNE PISTE POUR UNE OFFRE D'ACCESSION SOCIALE COMPLÉMENTAIRE DU LOGEMENT SOCIAL

#4

LE CLT, UNE ALTERNATIVE FORMIDABLE, UN MODÈLE ADAPTABLE

- LES CLTs À SUCCÈS ONT ÉMERGÉ LE PLUS SOUVENT DE STRUCTURES IMPLIQUÉES DANS LE *COMMUNITY ORGANIZING* POUR LOGER DES MÉNAGES PAUVRES (CINCINNATI, BOSTON)
 - CERTAINES VILLES PORTENT DES INITIATIVES PLUS LARGES (BURLINGTON, CHICAGO, IRVINE)
 - CERTAINS CLTs FOURNISSENT UN CADRE À DES GROUPES LOCAUX ET DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS
- UN OUTIL AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL DES QUARTIERS
 - UN OUTIL FONCIER D'UNE POLITIQUE LOCAL DE LOGEMENT
 - UN OUTIL SUPPORT DE L'HABITAT PARTICIPATIF
 - UN OUTIL POUR LA CESSION HLM ?

#5 UN OUTIL EN DÉVELOPPEMENT



- LES CLTs SONT-ILS CONDAMNÉS À RESTER UNE SOLUTION MARGINALE ?
- LE MODÈLE CLASSIQUE ET SA MUTATION
- UNE ORGANISATION NATIONALE DYNAMIQUE FACE À UNE QUESTION CRUCIALE