

Le projet SHICC cible un problème présent dans la plupart des villes européennes : comment loger les personnes à faible revenu alors que les prix des logements ne font qu'augmenter ? Quatre villes d'Europe du Nord - Ouest : Bruxelles, Londres, Gand et Lille expérimentent un nouveau modèle de logement innovant appelé Community Land Trust (CLT) pour répondre à cet enjeu. Les CLT ont vocation à promouvoir du



Session plénière lors de la conférence du 22 mai 2018 à Lille en présence des principaux acteurs du développement des CLT en Europe

logement durablement abordable grâce à une dissociation entre le foncier et le bâti, et en s'appuyant sur la participation des habitants. La période est favorable pour passer d'un modèle de « niche » à un mode commun pour produire une offre et un stock de logement abordable à tous.

1. PROPOS INTRODUCTIFS

*Audrey Linkenheld (Conseillère municipale de Lille, rapporteur de la loi ALUR créant les OFS),
Frédéric Roussel (Notaire honoraire) & An Descheemaeker (Présidente du CLTB)*

(1) Un constat d'échec pour loger les ménages modestes et les classes moyennes en ville

Dans les grandes villes, la hausse des prix conduit certains ménages modestes à s'installer de plus en plus en périphérie. Par exemple, la ville de Lille connaît des prix du logement parmi les plus chers de France, alors que le revenu moyen de ses habitants est parmi les plus bas. La réponse à cette hausse des coûts du logement peut venir de l'échelon local.

(2) La genèse du Community Land Trust à la Française

Les acteurs de Lille ont fait le déplacement jusqu'à Bruxelles pour s'inspirer du modèle CLT. Il a ensuite fallu le transposer en droit français, faisant de l'OFS un système différent de celui du CLT classique. Les CLT sont des organisations communautaires démocratiques qui adoptent une approche novatrice pour développer et gérer des logements abordables dans le temps long pour les ménages à revenu faible et moyen, créant ainsi des quartiers durables, cohésifs et prospères.

L'objectif était d'en faire un outil souple, le texte législatif est donc le plus court possible.

(3) Les objectifs visés par le système OFS/BRS

Les Français semblent être attachés à la propriété privée. C'est donc un pari culturel que de porter l'attention sur l'usage du bien foncier plutôt que sa propriété. Le CLT peut être un outil efficace dans la régénération de la ville sur elle-même. Fonctionnant aussi pour le bâti ancien, l'intérêt de l'OFS est de pouvoir réaliser une mixité sociale plus fine en intégrant le système dans des lots de copropriété.

(4) L'exemple de l'OFS Métropole de Lille

Le prix de vente du m² pour la première opération de l'OFSML est de 2000€ au m² (contre 3000 € du m² dans le marché libre). Les futurs résidents OFS à Lille viennent du secteur locatif social et privé. Pour pérenniser l'activité des OFS, un réseau national va être créé dans les prochains mois.

2. LE MODELE CLT : ORIGINES ET EVOLUTIONS

John Davis (Ecrivain et expert du mouvement des CLT aux Etats-Unis), Yves Cabannes (Professeur émérite, University College London) & Audrey Linkenheld

(1) Les origines du mouvement aux Etats-Unis (J. Davis)

Le mouvement CLT est né aux Etats-Unis dans les années 1970. La première initiative a eu lieu dans l'Etat de Géorgie en 1969, dans un contexte politique marqué par le mouvement des Droits Civiques des Afro-Américains. Cette histoire est relatée à travers le film *Arc of Justice*, co-produit par John Davis. Le mouvement CLT s'inspire de travaux tels que ceux d'E. Howard ou de mouvements tels que le Land Reform en Inde. Aujourd'hui il y a environ 280 CLT aux USA, recouvrant des organisations très diverses. Pour John Davis, le modèle classique du CLT est fondé sur trois piliers :

(1) **la communauté** : elle est créée autour d'une association à but non lucratif qui possède les terres, n'importe qui habitant dans une aire géographique définie peut intégrer cette association. Les pouvoirs publics, habitants et voisins du CLT ont un pouvoir au sein du Conseil d'Administration.

(2) **le foncier** : La communauté possède la terre de façon collective, les maisons sont achetées individuellement par les familles. L'objectif est de gérer la terre équitablement et durablement.

(3) **l'organisation** : Son objectif est de préserver le caractère abordable des logements à long terme. Cela passe par la promotion de l'accès aux logements CLT pour les ménages à faibles revenus, la préservation de la qualité des logements et leur consommation énergétique, la préservation de la stabilité économique des habitants.

(2) Les leçons à tirer de l'expérience américaine (J. Davis)

Ce qui a été bien fait :

- Le CLT est d'abord une réponse efficace à la demande de logement d'une classe moyenne oubliée par les politiques publiques. A long terme, les CLT cherchent à produire du logement pour les plus démunis.
- Le système de gouvernance intègre à part égale les habitants, pouvoirs publics, et autres personnes de la communauté (voisins, commerçants, etc.) au sein du Conseil d'Administration.
- Des CLT modèles tel que le New Communities Inc., ou le Champlain Housing Trust se sont développés et font la promotion du modèle aux Etats-Unis, des chercheurs et activistes diffusent le modèle via des articles et conférences.
- Le modèle CLT américain n'est pas rigide, il évolue constamment, s'adapte et se développe au contexte local, politique, juridique. Par exemple, certains CLT intègrent maintenant du logement locatif, développent des services tels que des magasins coopératifs, des partenariats avec des hôpitaux.
- Le réseau des CLT est bien développé, un mouvement national a été mis en place, permettant de s'entre-aider, d'échanger des idées, des façons de faire.

Ce qui n'a pas été bien fait :

- La plupart des CLT se concentrent uniquement sur la production de logement, et oublient les autres possibilités de développement d'un CLT
- Le développement de la communauté est souvent négligé : l'engagement et l'empowerment de la communauté sont souvent mis en retrait par rapport à la production de logement abordable.
- Les CLT ont besoin d'une nouvelle génération de leaders pour continuer à développer le mouvement et l'étendre en Europe.
- L'aire géographique des CLT a tendance à s'étendre avec le temps, cela limite la possibilité de construire une communauté avec de forts liens de solidarité.
- Les CLT ont parfois du mal à tenir dans le temps, un phénomène d'érosion se produit, les liens entre la terre, la communauté, et l'organisation du CLT peuvent se perdre.

(3) Le mouvement récent au Royaume Uni (Y. Cabannes)

Au Royaume-Uni la question du foncier s'est posée à trois moments fondateurs pour le modèle CLT :

(1) le mouvement des diggers en 1649 : face à la privatisation des terres communales au Royaume-Uni, les diggers ont réagi en créant des communautés partageant la propriété des terres agricoles. C'est l'un des premiers exemples de collectivisation des terres.

(2) Thomas Spence écrit « La nationalisation de la terre » en 1775 où il dénonce la transformation des parishes en corporations. Il promeut l'établissement de communautés paroissiales autonomes, et s'érige contre la nationalisation des terres agricoles qui prive les communautés de la plus-value.

(3) Ebenezer Howard écrit en 1898 son ouvrage sur les cités-jardins, un système permettant de capturer à perpétuité les plus-values pour la communauté. Les questions de durabilité, de gouvernance collective, et de terre comme bien commun sont au cœur de cet ouvrage. La terre est considérée comme un bien commun, sa gestion collective est un moyen de capturer la plus-value générée par le travail de la communauté.

La communauté est au cœur de l'histoire des CLT et autres formes de collectivisation des terres au Royaume-Uni. Ce sont aux membres de définir leur communauté.



De gauche à droite : Yves Cabannes, John Davis et Audrey Linkenheld

(4) La genèse du CLT Français (A. Linkenheld)

En France, ce sont d'abord des initiatives autour de l'habitat participatif qui ont vu le jour. Face à cette demande nouvelle de certains habitants vis-à-vis des pouvoirs publics, la réflexion autour de la mise en commun du foncier a commencé. Dans le modèle OFS, la place de l'utilisateur dans la gouvernance n'a pas été rendue obligatoire.

L'avantage du CLT est son modèle souple qui permet des adaptations aux contextes locaux. L'adaptation en France, via la mise en place des Organismes de Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire, nécessite de se conformer à la Constitution, qui est la signature d'une culture. Si l'on est assez éloigné du modèle participatif à Lille, c'est parce que cette réflexion se fait à l'échelle de la municipalité. Le modèle des OFS intègre alors la question de la mixité sociale et fonctionnelle.

3. LES CLT/OFS URBAINS EN EUROPE

Ville de Lille, Tom Chance (Réseau National des CLT d'Angleterre et du Pays de Galles), Keith Cowling (CLT de Bristol)

(1) Les objectifs du projet INTERREG

Le projet SHICC a été retenu pour l'innovation sociale qu'il souhaite apporter dans le domaine de la production de logement en milieu urbain. Les objectifs fixés par les partenaires sont les suivants : (1) prouver l'efficacité du modèle en Europe (2) créer un environnement politique favorable à sa diffusion (3) essaimer le modèle dans les pays d'Europe du Nord-Ouest.

(2) Un aperçu du développement des CLT urbains en Angleterre et au Pays de Galles

L'un des premiers CLT urbains anglais, Granby 4 Streets, est né à Liverpool. Dans un quartier en décroissance et face à la vacance d'anciens logements ouvriers, des habitants se sont mobilisés et ont choisi le modèle CLT pour créer une communauté durable. Aujourd'hui, des initiatives telles qu'un marché collaboratif sont mises en place. La relation avec les pouvoirs publics est essentielle pour le bon fonctionnement de ce projet.

(3) Présentation des quatre CLT-pilotes du projet SHICC

CLT GENT

Créé en 2013, le CLT Gent vise à répondre à la demande de logement de personnes aux bas revenus. Leur modèle financier est à améliorer car il n'y a pas de fond durable provenant d'aides publiques qui permettrait aux acteurs de Gent de produire du logement. D'ici 2022, un premier projet en CLT devrait voir le jour, composé de 34 logements, et disposant d'un supermarché coopératif et d'un jardin communautaire.

LONDON CLT

Créé en 2007, le London CLT cherche à répondre à la crise du logement abordable due à la forte hausse des prix de l'immobilier à Londres. L'objectif est de proposer des logements dont le prix est en lien avec les revenus des habitants du quartier. La première opération en CLT comporte 23 logements. Le London CLT cherche aussi à développer une action plus large à l'attention des quartiers dans lesquels se développent les opérations de logement.

Cet OFS émerge de la constatation que les prix de l'immobilier à Lille sont parmi les plus chers de France, pour un revenu moyen des habitants inférieur à la moyenne nationale. Fort de cette constatation, l'OFS est créé en 2017 pour diminuer les mécanismes de spéculation foncière. Le projet se monte avec les partenaires publics et privés. La première opération CLT comporte 15 appartements et s'insère dans un projet de 210 logements.

Fondé en 2012, fruit de l'action de plusieurs associations de quartier, le CLTB bénéficie de subsides de la région Bruxelles-Capitale pour acquérir les terrains. La structure gouvernante met l'accent sur la participation des habitants dans le processus décisionnel. Les candidats à un logement sont éligibles au logement social et classés en quatre niveaux de revenus. Aujourd'hui, le CLTB compte un projet de 9 logements habités, trois projets en construction et cinq à l'étude.

4. LE MODELE FRANÇAIS : L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature, Florence Caumes (Fédération des coopératives HLM), Christelle Beurienne (Crédit Foncier de France), Romain Paris (Cabinet Rouge Vif Territoire)

(1) Explication du modèle OFS/BRS

Le modèle OFS/BRS est un outil pour produire du logement, une nouvelle manière de proposer une accession sociale à la propriété pour les ménages modestes.

En tant qu'héritage de la révolution Française, le droit de propriété privée est sacré. L'objectif est donc de créer un parc de logement en accession abordable au plus grand nombre via le système OFS. En France, le système OFS connaît un succès que personne n'attendait. De nombreuses villes se sont déjà lancées dans la création d'une telle structure et beaucoup sont dans une phase de réflexion. C'est un dispositif innovant et souple qui doit pouvoir se développer en zone tendue du marché du logement.

(2) Un acteur portant son intérêt sur les OFS : Les Coop'HLM

Les COOP'HLM se retrouvent dans l'esprit du modèle CLT. Leur objectif est de promouvoir la participation habitante, en sécurisant le parcours résidentiel des ménages. L'objectif est de donner à la société civile les moyens de s'emparer de cet outil. Il s'agit donc d'intervenir là où le foncier est cher : dans les villes, et sur les zones côtières où le développement des résidences secondaires menace le marché du logement abordable.

Ce système de dissociation de la propriété a besoin d'être réfléchi à long terme, car dans 60 ans les OFS devront être en mesure de rénover leur parc de logement qui arrivera en fin de cycle. Il faut donc qu'ils se dotent dès maintenant de moyens financiers pour pallier cette difficulté.

(3) L'investissement du Crédit Foncier

Le Crédit Foncier accompagne les collectivités, c'est un expert du financement du Prêt Social de Location-Accession. Les questions que se sont posés le Crédit Foncier sont les suivantes : (1) les futurs clients du BRS sont-ils les actuels clients du PSLA ? Pour eux, oui (2) Quelle est la garantie apportée par le BRS ? l'OFS accompagne et conseille les familles ce qui est une bonne garantie de leur solvabilité (3) Le modèle va-t-il rapporter à la banque ?

(4) Perspective critique du modèle OFS par comparaison avec le CLT américain

En observant le mouvement américain des CLT, on remarque que l'aspect communautaire prime sur la production du logement. Certains CLT aux Etats-Unis se sont créés dans un esprit utopique autour d'une communauté autonome.

En France, ce modèle est passé par le filtre du logement social, ce qui a conduit à une relative perte de souplesse. L'innovation majeure reste la création du Bail Réel Solidaire qui permet dans le droit français de dissocier la propriété foncière et bâtie.

Voici quatre enseignements de la comparaison du modèle OFS et CLT :

- L'étude du contexte américain de production de logement abordable montre à quel point le système du logement social français est efficace et précieux. A titre de comparaison, les Etats-Unis ne produisent plus de logement social depuis les années 1970.

- Aux Etats-Unis, la fabrique du logement abordable se fonde sur un mécanisme public-privé complexe et coûteux. C'est aussi le cas en Europe, ce qui n'est pas optimal pour le développement des CLT/OFS.
- Des mécanismes de contraintes du marché du logement tels que l'Inclusionary Zoning et les Deed Restrictions permettent aux Etats-Unis la production de logement abordable dans le temps.

En somme, le CLT est une alternative intéressante et un modèle adaptable dans ce contexte de crise du logement. Les CLTs à succès se sont en général fondés autour du Community Organizing, pour développer socialement les quartiers et renforcer le pouvoir des communautés (Cincinnati, Boston). D'autres CLT se présentent comme des outils fonciers pour une politique locale de logement abordable (Burlington). Enfin certaines structures se spécialisent dans l'offre d'une expertise à des groupes locaux pour développer l'habitat participatif.

5. ATELIERS

Comment financer les CLT/OFS ?

Un mapping des potentielles sources de financement a été réalisé par le Fond Mondial du Développement des Villes. Ce travail a permis de remarquer que chaque CLT arrive à trouver des ressources financières de différentes façons. Néanmoins, chaque CLT souffre d'un manque de financement pour l'achat de terrains, et est bien souvent dépendant des subventions publiques. Voici trois exemples inspirants de modèles de financement :

(1) Le Community Housing Fund (Angleterre) : l'objectif est de diminuer le montant des sources de financement pour lancer un projet. Ce fond permettrait de produire des maisons communautaires, et la structuration d'un marché pérenne pour le développement des CLT. Ce projet cherche aussi à répertorier les sources de financement en créant un site internet unique pour le développement de communautés.

(2) L'investissement social est aussi un outil de développement des CLT au Royaume-Uni. Il vise à investir du capital à des fins sociales. Aujourd'hui, l'investissement social finance près de 3000 organisations.

(3) Le prêt hypothécaire social en Flandres : ce type de financement est destinée aux personnes à bas revenus. Pour ces ménages, il faut trouver un prêt hypothécaire couvrant 100% du prix du logement. Deux fonds du logement proposent un tel prêt.

En somme, il y a deux problèmes de financement : (1) il faudrait réussir à réduire les coûts de production du logement (2) tout en réussissant à convaincre les banques d'investir dans les CLT.

Enfin, les ressources non-matérielles, et l'auto-construction peuvent être un moyen de produire du logement moins cher. Il s'agit aussi de solliciter les gouvernements locaux et leur faire comprendre le bien fondé des CLT.

Comment favoriser l'engagement des citoyens dans les CLT/OFS ?

L'objectif de ce workshop est de partir des exemples du London CLT et Heart & Hastings CLT, composés tous deux de communautés actives qui font partie intégrante de la production de logement. Le premier propose à des communautés de produire du logement abordable et d'influencer positivement le quartier. Le second fonde son travail sur la production d'espaces abordables, en créant des copropriétés de long terme.

On retrouve des similarités dans la volonté de faire prendre possession du terrain aux futurs acquéreurs. Pour cela, un accès au site est organisé. Des workshops et événements pour réunir la communauté sont organisés tout au long de l'année. Le London CLT organise ces événements avant même la sélection des candidats à l'obtention d'un logement, tandis que le Heart & Hastings CLT attend d'avoir sélectionné les candidats pour les impliquer. Les deux entités proposent du community organizing mais aussi un développement à partir des individus.

La principale différence est que le Heart & Hastings CLT promeut l'auto-construction des logements.

Il s'agit de porter une réflexion collective dans l'élaboration d'un CLT et d'une communauté. Essayer de faire les choses différemment est parfois compliqué, et prend du temps. C'est pour cela qu'il convient de susciter de l'espoir chez les familles.

A Lille, la participation se fait de façon plus top-down : des réunions d'informations sur les avancées des travaux, la nature des logements sont organisées.

A Gent, la création d'un supermarché coopératif soude les familles autour d'un projet commun et répond au besoin des habitants d'avoir accès à un supermarché proche de chez eux.

Globalement, il est rappelé qu'il n'est pas évident de créer des communautés soudées.



John Davis intervient dans le workshop concernant le logement des plus démunis

CLT/OFS, un outils adapté aux plus démunis ?

Le nombre de personnes vivant en situation de mal logement est croissant dans la plupart des pays européens. Le modèle du CLT peut-il être une solution à ce problème qui touche de plus en plus de jeunes personnes ?

Le Champlain Housing Trust, le CLT le plus développé aux Etats-Unis n'a pas tenté directement de loger les plus démunis. Sa première stratégie a été de s'adresser aux populations des classes moyennes. Aujourd'hui, la plupart des habitants du CHT ont des revenus situés entre 60% et 80% du revenu médian à Burlington. 70% du parc de logement géré par le CHT est composé de logements locatifs, permettant de loger des personnes parmi les plus démunis. Aujourd'hui, le CHT a créé un partenariat avec les hôpitaux de Burlington permettant de loger des patients.

En France, depuis la mise en place progressive d'un contexte juridique favorable, il y a 5 moyens d'avoir un impact social pour l'OFS : (1) le BRS permet de capter la plus-value dans un but social (2) les logements coûtent moins cher pour les ménages (3) Le CLT peut acheter des terrains en prévention d'une spéculation foncière (4) Les impôts peuvent être mis à disposition de l'achat de foncier (5) Le CLT peut être un outil d'amélioration de la qualité des logements dans les villes en décroissance.

A Bruxelles, la création du CLTB a été permise par la présence d'un budget de la région Bruxelles-Capitale pour la création de logements sociaux qui n'est pas saisi par les bailleurs. La vulnérabilité n'est pas uniquement économique, elle est aussi sociale. Le CLTB s'emploie donc à la sécurité économique et sociale de ses membres. Il cherche en priorité à répondre aux besoins des plus démunis.

Ainsi, le modèle CLT est-il destiné à tout le monde ? Est-il possible de créer un CLT dans le seul but d'aider les personnes sans logement ?



Visite du chantier des premiers logements OFS à Lille

CONCLUSION DE LA PREMIERE JOURNEE

L'histoire du mouvement CLT est liée avant tout à la terre. Ce mouvement a une approche alternative du marché du foncier qu'il ne voit pas comme un bien marchand mais comme un bien commun, duquel le pouvoir des individus peut s'exercer.

Il s'agit donc de ne pas confondre la production de logement abordable et la constitution d'une communauté dont le pouvoir vient de la possession du sol.

John Davis pose alors deux questions : (1) Quelle est la bonne façon pour faire un CLT ? (2) Quel est le bon moment pour commencer un CLT ? Selon lui il est toujours temps de créer un CLT.

La plupart des CLT aux Etats-Unis sont à l'initiative des habitants, dans une approche bottom-up. D'autres sont issues d'une volonté des pouvoirs publics, mais dans les deux cas, la construction d'un fondement communautaire est nécessaire à son bon fonctionnement.

Toute initiative est bonne à prendre, et il n'est jamais trop tard pour commencer à travailler ensemble démocratiquement.

6. ECHANGES ENTRE PAIRS

Les sujets évoqués par l'assemblée

- Quel modèle financier peut-on développer ?
- Comment produire des solidarités dans la communauté CLT ?
- Quelle est la bonne échelle pour développer un CLT ?
- Le CLT comme réponse à l'habitat informel ?
- Quel est le rôle du CLT dans les projets de rénovation urbaine ?
- Comment trouver des partenaires pour développer un CLT ?
- Quels critères d'allocation mettre en place ?
- Comment développer la vision de la terre comme bien commun ?
- Comment les CLT peuvent être un rempart à la gentrification ?
- Comment les CLT peuvent créer de nouvelles façons de vivre ensemble ?
- Comment obtenir des soutiens des pouvoirs publics locaux ? des investisseurs privés ?

Les sujets traités

- Comment développer la communauté ?

L'une des questions posées est comment impliquer au projet une communauté de personnes handicapées mentalement ? Des workshops et des jeux peuvent être des moyens intéressants, tout comme le développement d'un marché coopératif.

A Gand, des questionnaires adressés aux futurs habitants ont permis de savoir ce qui leur manquait : un jardin et un supermarché.

La question de l'échelle de la communauté est également posée : si la communauté de résidents peut être forte, le lien avec les habitants du quartier est souvent difficile.

L'objectif final est que la communauté se développe organiquement. Pour cela, la parole est le meilleur moyen de créer des solidarités. Le rôle des CLT est de donner des outils aux individus tout en les écoutant.

- Quelles innovations dans le logement peuvent apporter les CLT ?

Pour que le CLT soit un outil innovant, il doit ouvrir ses horizons et ne pas se contenter de produire du logement. La question essentielle lors de la création d'un CLT est : de quoi a besoin le quartier ? Aujourd'hui, on se focalise surtout sur les questions juridiques ce qui nuit à l'innovation.

Pour certains, l'objectif du CLT n'est pas seulement de se loger pour moins cher, c'est en vivant différemment que le logement sera moins cher (en partageant des espaces communs par exemple). A Gand, on envisage la création d'un jardin communautaire, ainsi qu'un supermarché coopératif.

L'échelle de développement d'un CLT est très importante. Plus le CLT est local, plus le pouvoir des habitants est important. Plus le CLT est large, plus il y a d'opportunités d'acquisition de foncier.

L'objectif du CLT est d'aider les gens à vivre différemment, pour le bien de la communauté. Car aujourd'hui, le mode de vie classique coûte trop cher et exclue une certaine partie de la population.

- Quel modèle de financement peut être développé ?

On constate que le problème n'est pas un manque d'argent, mais d'accès à cet argent. Le mapping peut être une solution pour identifier ces sources de financement. Il s'agit d'être créatif dans la levée de fonds, et de solliciter autant les investisseurs privés que publics.

Comment construire un CLT dans la durabilité alors qu'au commencement on se concentre sur un ou deux projets ? Il faut essayer de voir le plus loin possible, et s'inspirer des CLT américains qui pour certains ont plus de 30 ans d'expérience. Certains instruments peuvent répondre aux questions de fonctionnement des CLT et de développement de nouveaux projets. Parmi eux (1) les Community Shares peuvent être un bon moyen de développer de nouveaux projets (2) les formules de revente peuvent dégager une plus-value pour le CLT (3) les baux de long terme sont des outils efficaces pour développer un CLT.
