

22 mai 2018

Community Land Trusts / Organismes de foncier solidaires :

Un modèle pour du logement abordable de manière permanente dans les villes d'Europe

Conférence de lancement du projet SHICC

**CLTs et autres formes de tenure collective :
des solutions variées solidement enracinées dans le
passé et prometteuses pour le futur**

Em. Prof. Yves Cabannes

University College London UCL / DPU

Technical Advisory Committee, Center for Community Land Trust Innovation

Conseil d'administration de la FMDV, Fonds Mondial pour le Développement des Villes

y.cabannes@ucl.ac.uk

Note : cette présentation ne reflète que partiellement la conférence

INDEX

1. Les racines profondes des CLTs dans l'histoire sociale britannique . Socle éthique et valeurs. Place centrale de Letchworth Garden City
2. De multiples régimes tant en Europe que dans le monde, de propriété et usufruit Foncier **collectif, communautaire , coopératif : CCCFT** [Collective, Communal and Cooperative Forms of Tenure]
3. CLT. Quelles formes de Gouvernance? Qui sont les propriétaires foncier et leurs relations ?Les liens entre coopératives de logement et CLT
4. Une ère d'opportunité s'est ouverte pour les CLTs et les CCCFT en Europe et dans le monde

2008. 2018: Dix ans à peine depuis la première présentation des CLTs américains. Un important chemin parcouru depuis...

Informations pratiques

Adresse : ENTPE, rue Maurice Audin, 69518 Vaulx-en-Velin

Accès : Depuis la gare de la Part-Dieu, accès direct par ligne C3, arrêt hôtel de ville de Vaulx-en-Velin (30mn)

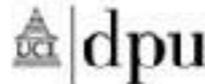
Depuis l'aéroport de Lyon-St Exupéry, prendre la navette pour la Part-Dieu puis la ligne C3

Inscription :

- Participation à la conférence libre et gratuite dans la limite des places disponibles
- Pré inscription obligatoire en indiquant vos nom, prénom, fonction, adresse, adresse courriel, téléphone, auprès de :
 - David-Albert Billiotte - Tél. : 04 76 15 00 15
davidaibert.billiotte@cnfpt.fr
 - Anne Baille-Barrelle - Tél. : 04 76 15 00 18
anne.baillebarrelle@cnfpt.fr

Déjeuner : Possibilité de déjeuner sur place, dans la limite des places disponibles. Vente de tickets à l'accueil.

Nos partenaires



© 7365/07 - CNFPT service Compostrum - Impression CNFPT Lille - Dessin Graphique Vaury

CONFÉRENCE INTERNATIONALE DE LYON
Vendredi 30 mai 2008
E.N.T.P.E.

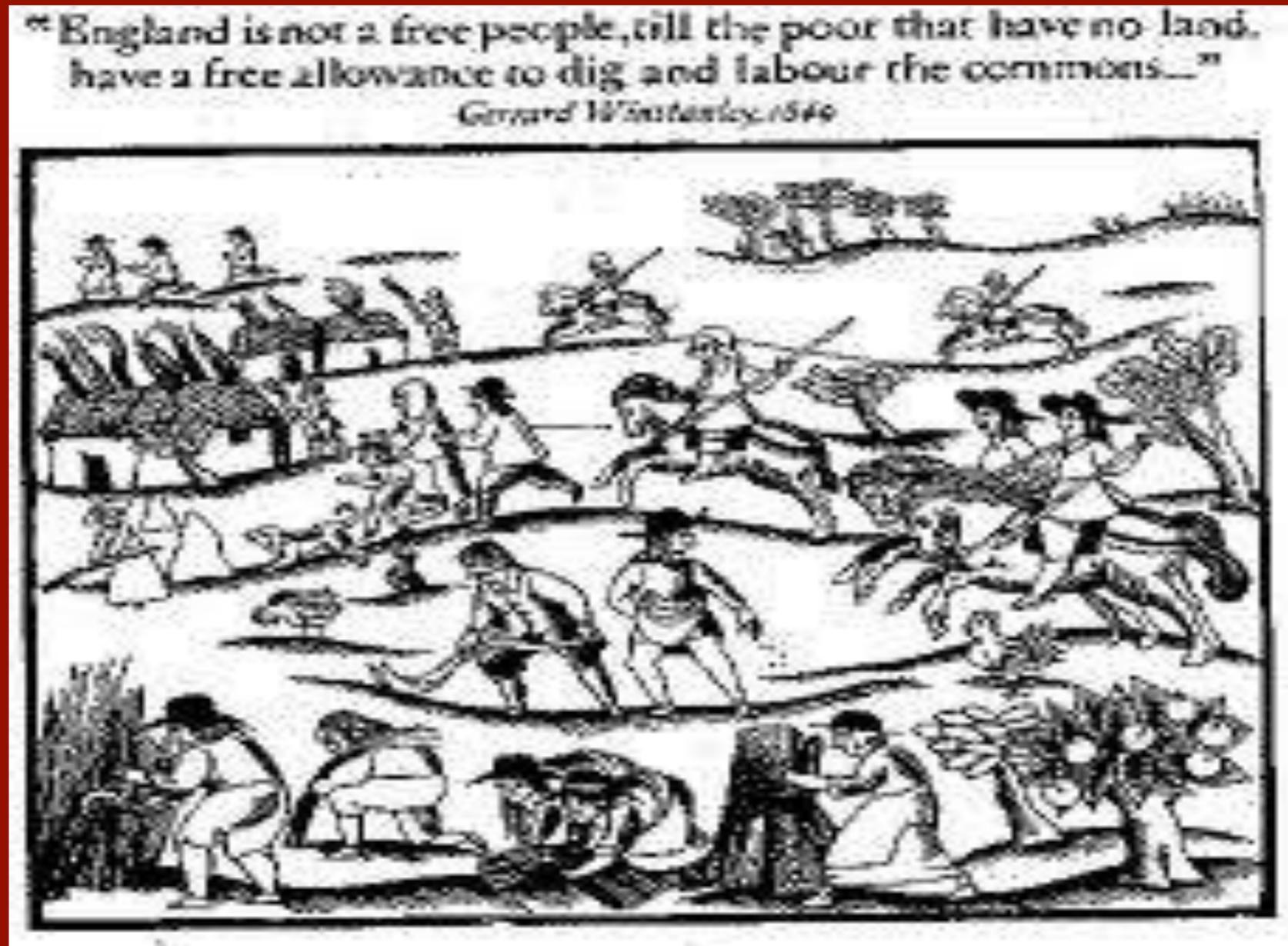
Les coopératives d'habitants en Europe,
une troisième voie pour le logement populaire

Sous l'égide de
Direction de la Recherche des Affaires scientifiques et techniques (DRAST/MEDAD)
Centre national de la Fonction publique territoriale (CNFPT/Pôle national Habitat)
Région Rhône-Alpes
Fondation de France
PUCA
ENTPE

I. Les racines profondes des CLTs dans l'histoire sociale britannique

Socle éthique et valeurs. Place centrale de Letchworth Garden City

1649... 1775 1898....



1649. Gerrard Winstanley and the Diggers

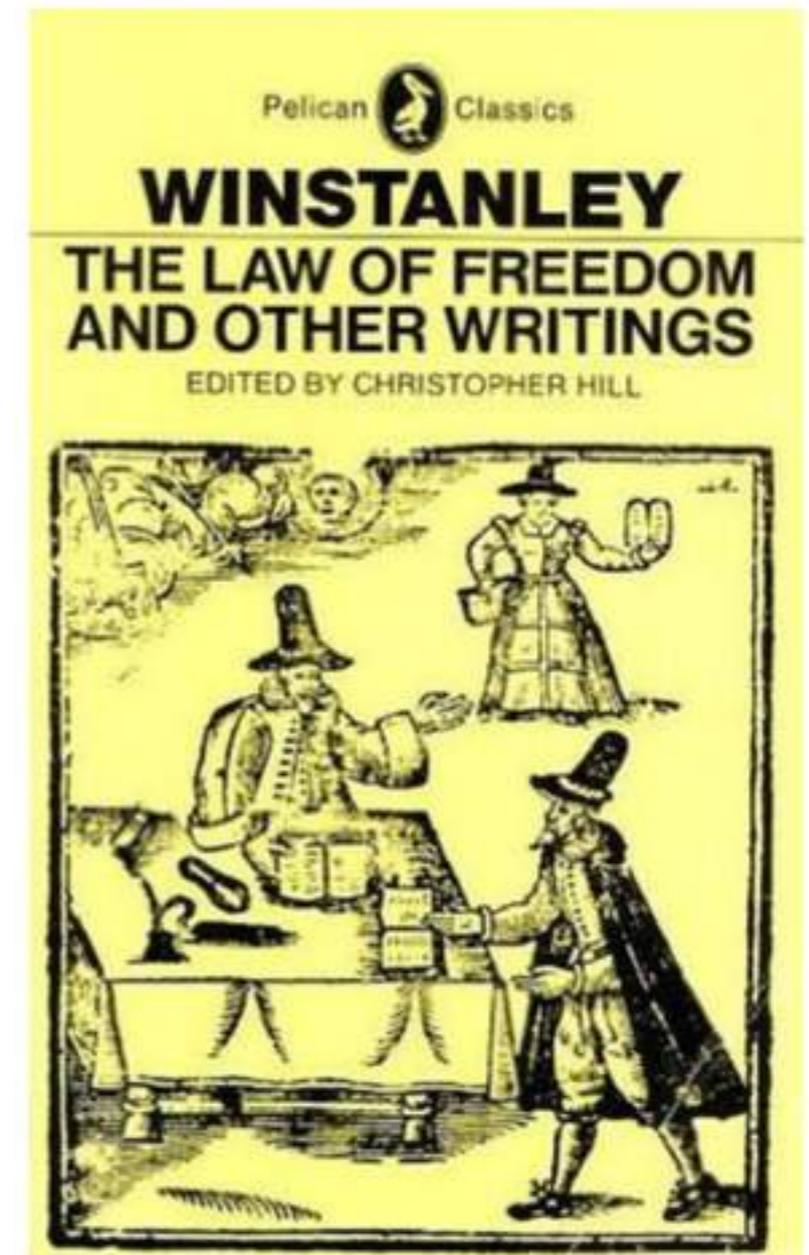
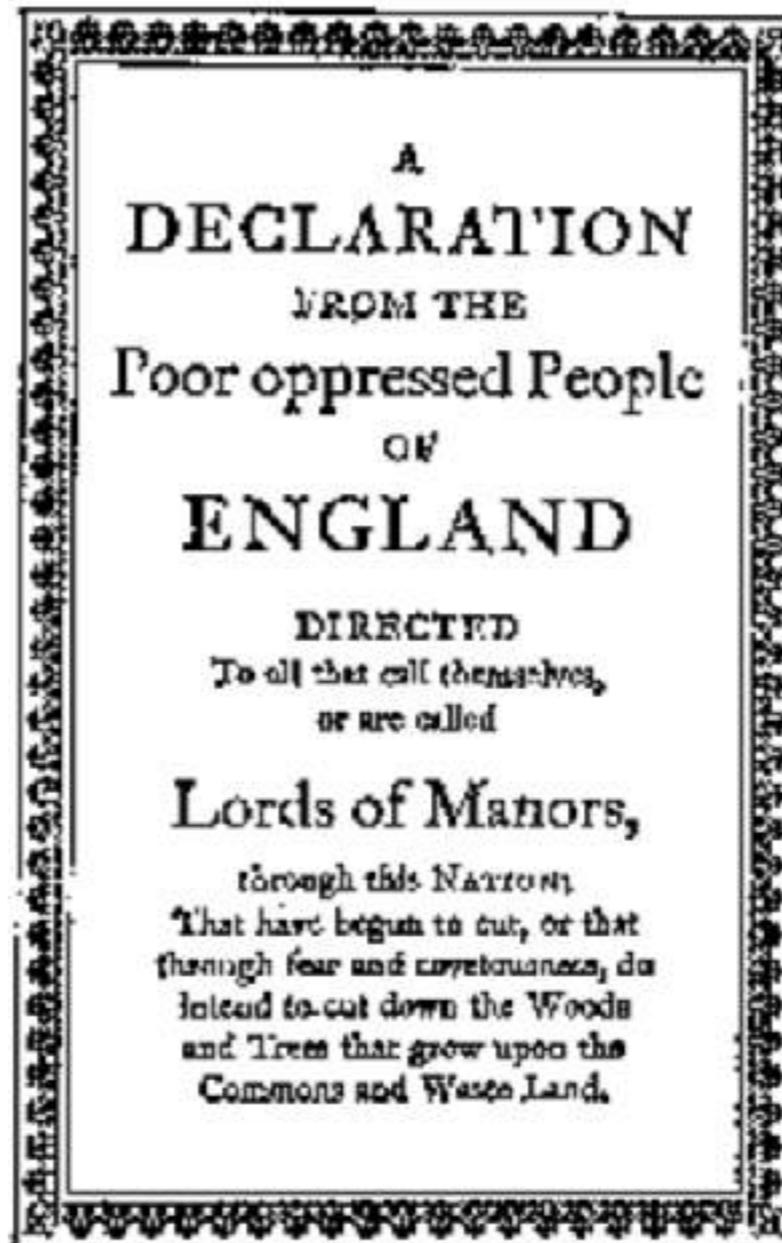
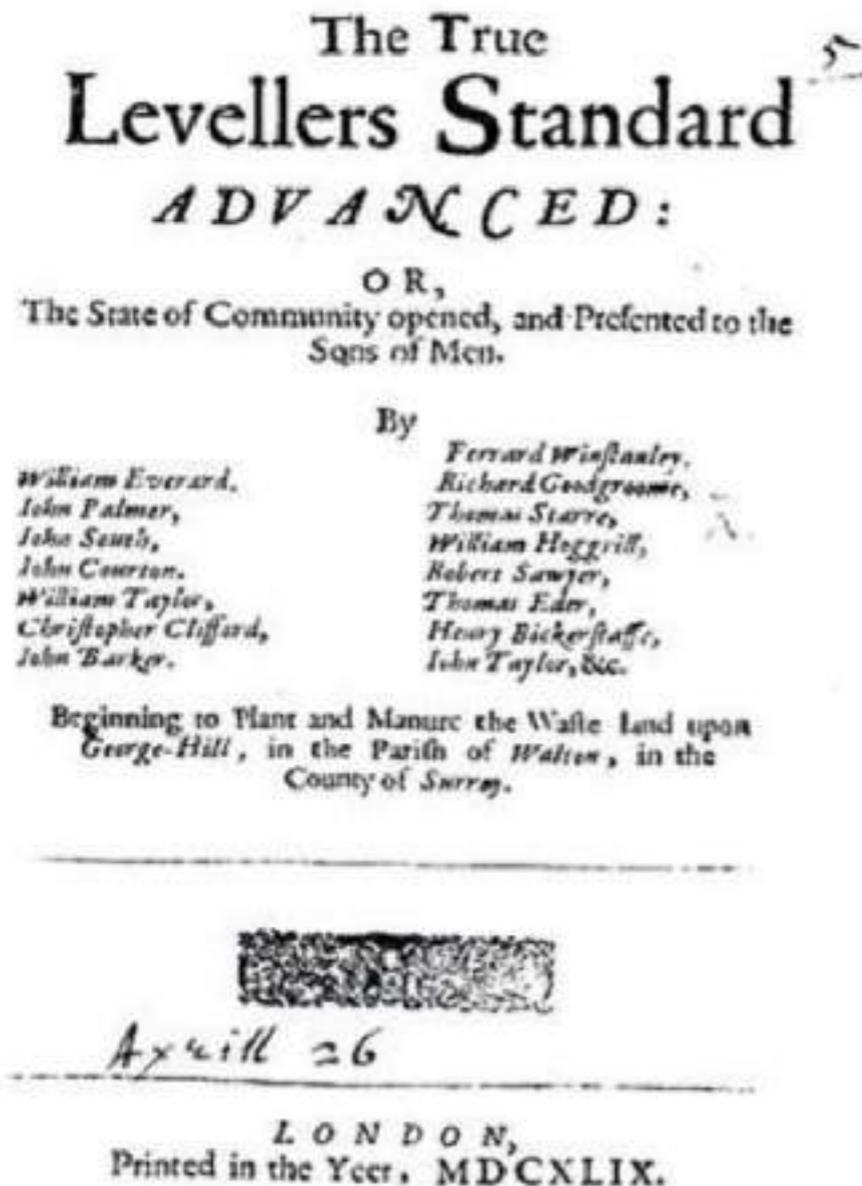
Racines profondes dans la question du foncier:

“ les sans terre devraient être libres de cultiver les communs et les terres laissées pour compte pour subvenir à leurs besoins”.

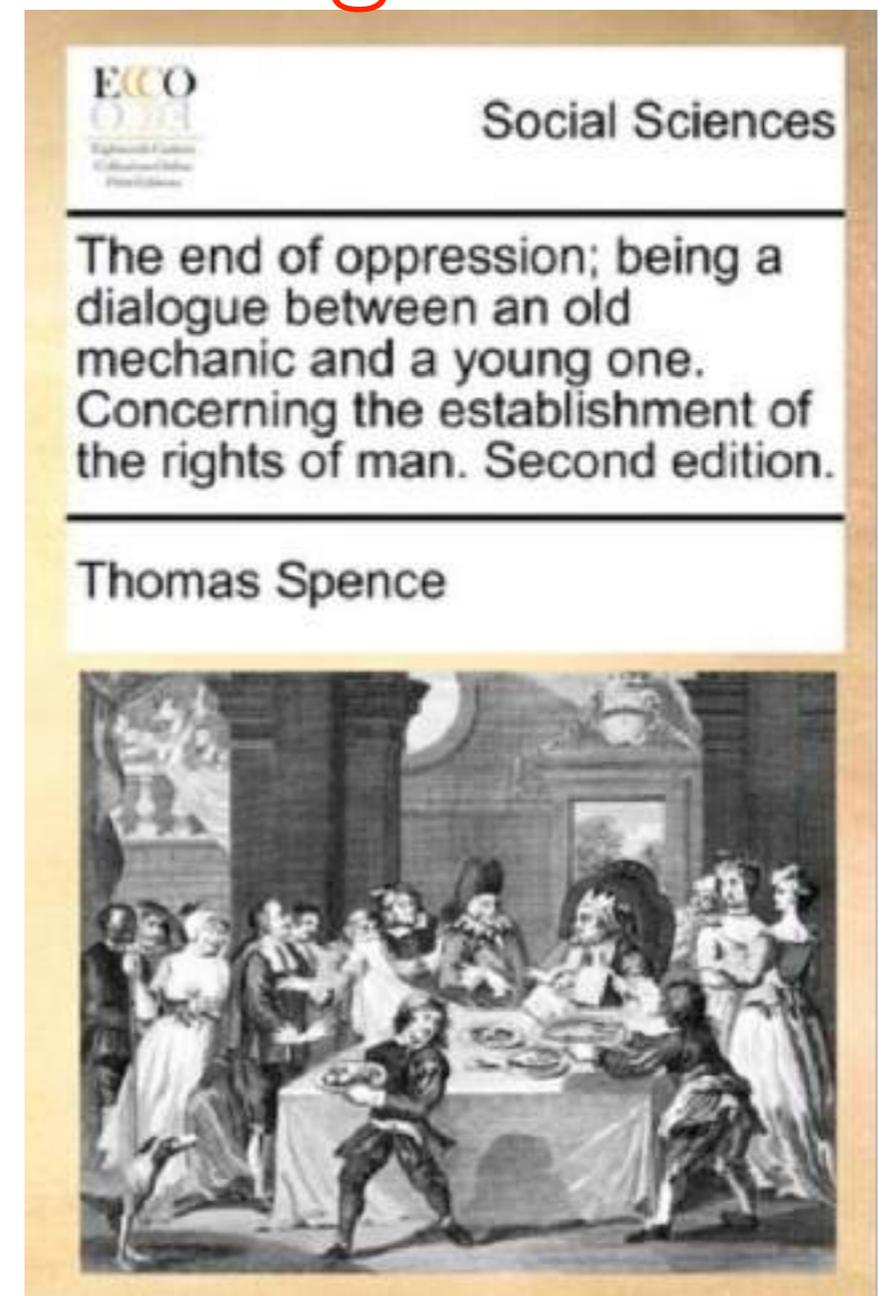
The landless poor should be free to cultivate the commons and waste lands in order to support themselves.

1652. The Law of Freedom.

"All who believed were together and had all things in common; they would sell their possessions and goods and distribute the proceeds to all, as any had need"



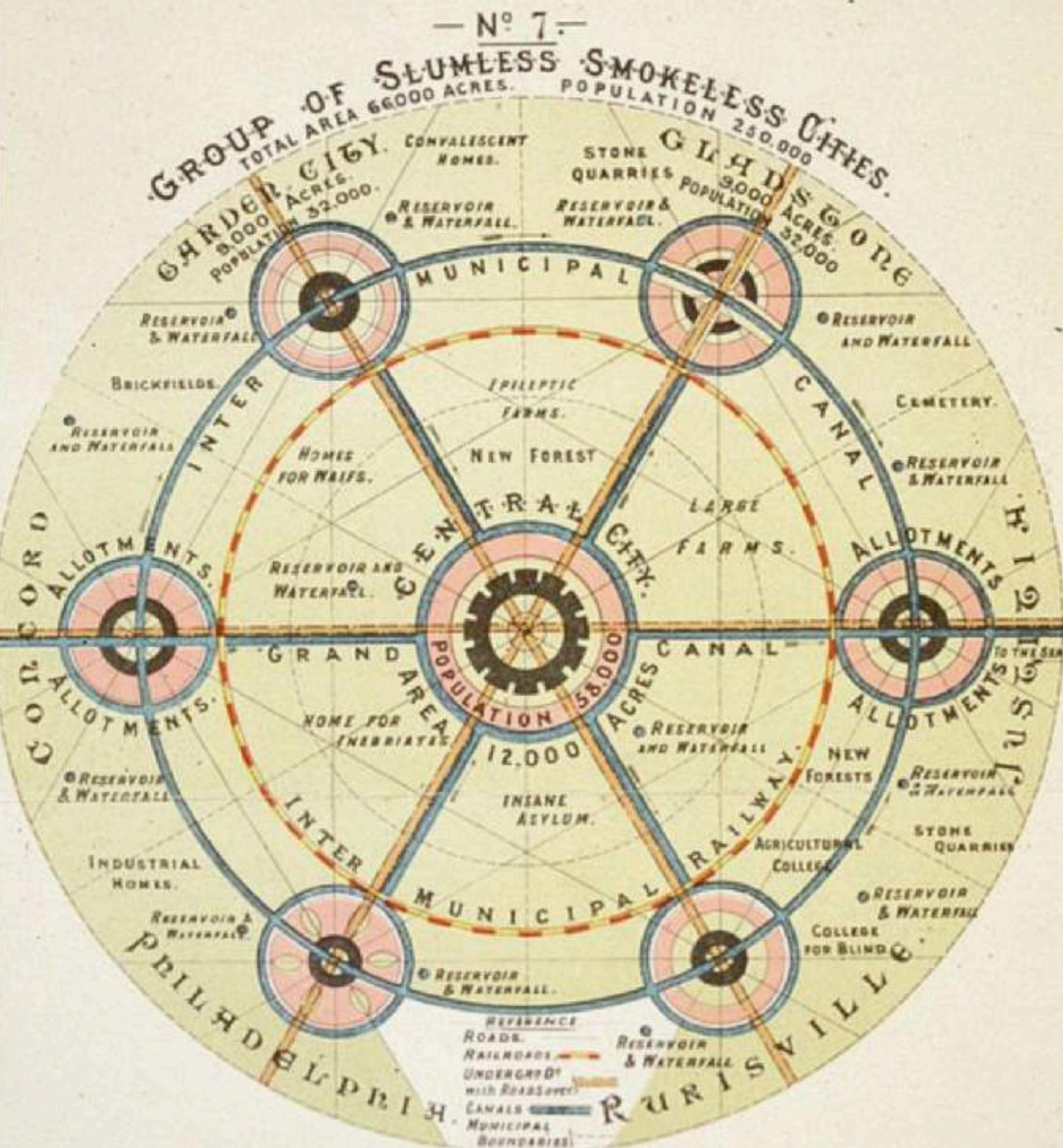
1775. Thomas Spence and the Real Rights of man



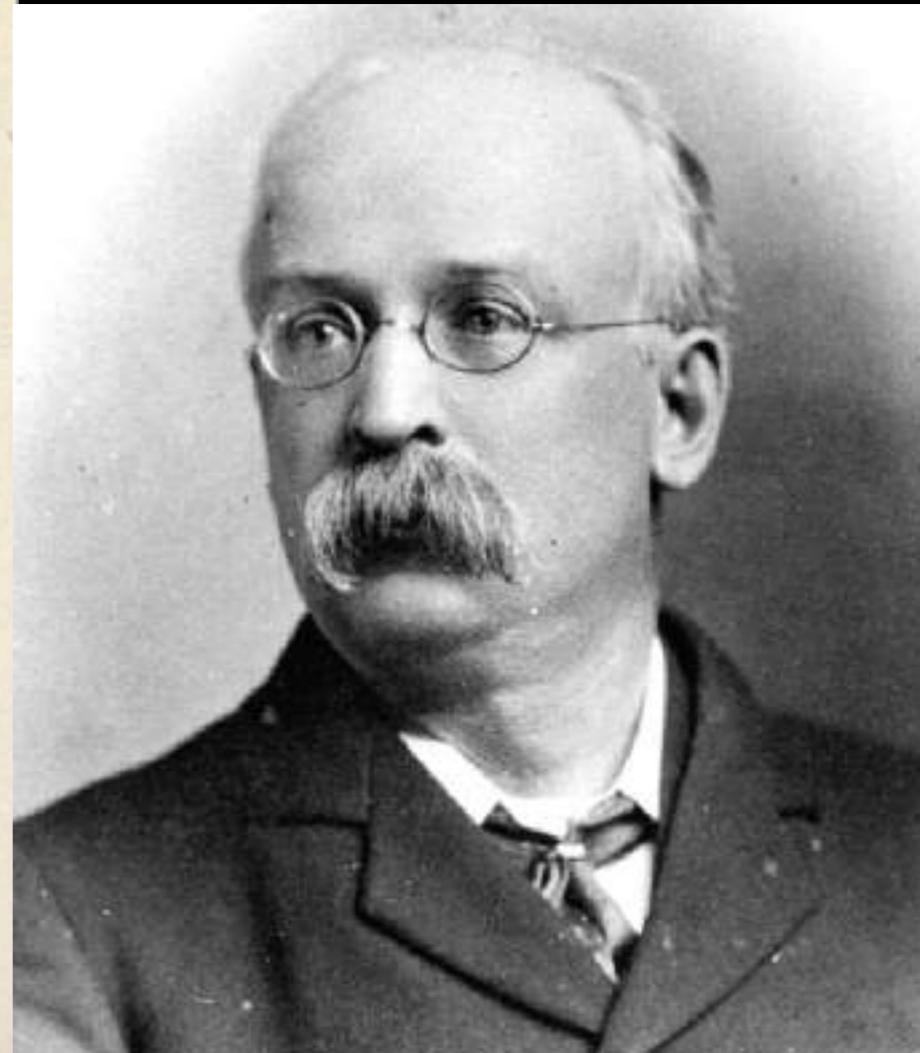
Let it be supposed, then, that the whole people in some country, after much reasoning and deliberation, should conclude that every man has an **equal property in the land in the neighbourhood where he resides**. They therefore resolve that if they live in society together, it shall only be with a view that everyone may **reap all the benefits from their natural rights and privileges possible**.

Therefore a day appointed on which the inhabitants of each parish meet, in their respective parishes, to take their long-lost rights into possession, and to **form themselves into corporations**. So then **each parish becomes a corporation**, and all men who are **inhabitants become members or burghers**.

The real Rights of Man. A lecture delivers at Newcastle - on - Tyne, 1775, by Thomas Spence



1898 et 1902
 Ebenezer
 Howard
 Les Cités
 Jardins de
 demain



The social City / Ville Sociale et les cités jardins

Letchworth Garden City, Première cité jardin et en CLT,
Place centrale encore aujourd'hui pour la diffusion du modèle



Capter à perpétuité les plus-values non gagnées pour le développement de la communauté.
“ Capture the unearned increment in perpetuity for the development of the community”

Source photos : Cabannes

Ville de 33 000 habitants: combinaison de ruralité & urbanité: agriculture, services et logements de qualité



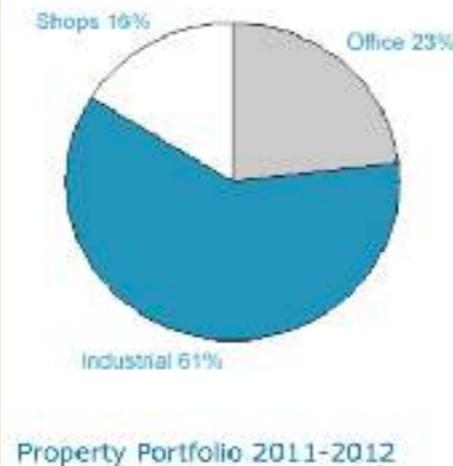
Source photos : LGC Heritage Foundation

Heritage Foundation: Les revenus n'ont pratiquement plus les logements pour origine [privatisation]

CEO

Income

Property Rent
IT Services
Farm Company
Cinema
Venues



Charitable Activities

Grants
Day Hospital
Transport services
Tourist Information Centre
Museum
Heritage Management
Landscape Management

145 employees

Valeur des Actifs £110m

Revenus [annuel] ± £7.5m

Dépenses communautaires £4m

£280k Charitable Activities

£520k

Education and Learning

Education & Learning

Wellbeing

Charitable Activities

£560k

Health and Wellbeing

Communities

£240k

Charities

Environment

Recreation & Leisure

£1.6m

Recreation and Leisure

£800k

Environment and Heritage



2. Il existe de multiples régimes tant en Europe que dans le monde, de propriété et usufruit Foncier **collectif, communautaire , coopératif**
: **CCCFT**

Ils sont à prendre en compte....Au delà des CLTs et leurs dérivés tels que

Organisme foncier solidaire
Comunidad Fiduciaria de Tierra
Community Land Trust
Community Land Bank
Commun foncier urbain
Banque Foncière Communautaire

Source: CCU



Premier exemple d'universalité
COOPERATIVES D'AIDE MUTUELLE

Uruguay [3.5 millions hab] depuis 1965, 600 coops FUCVAM:
20 000 familles, 70 000 personnes
Expansion continue dans 15 pays latino américains



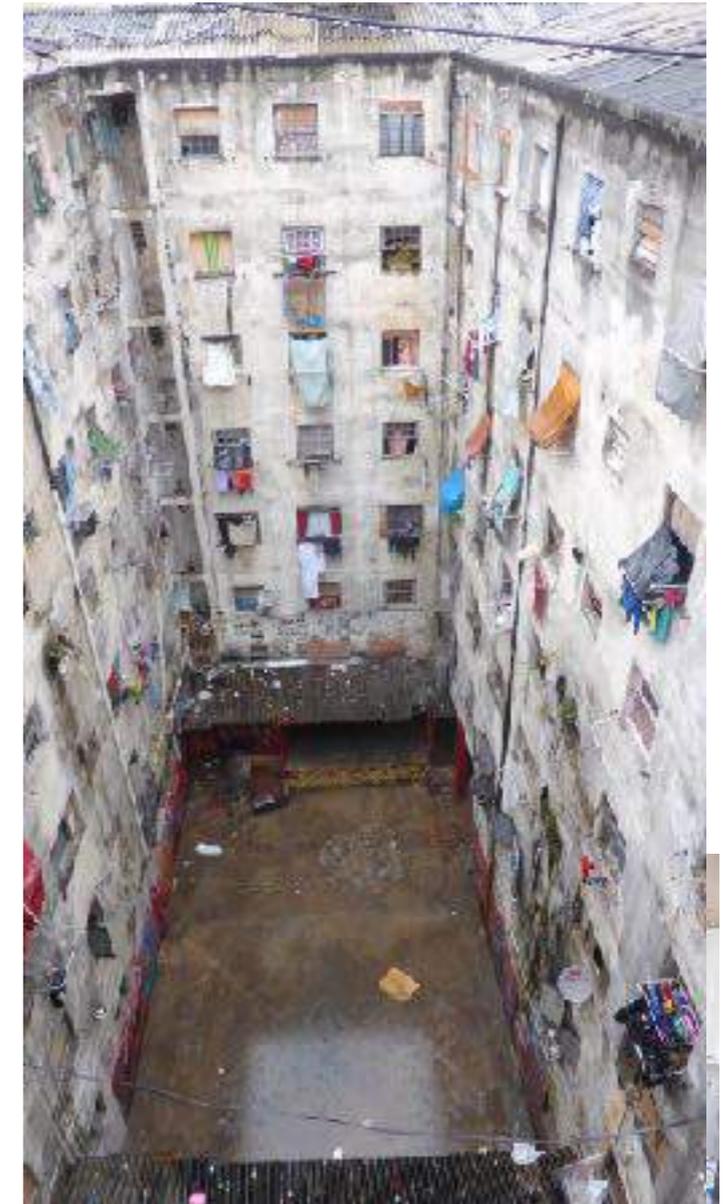
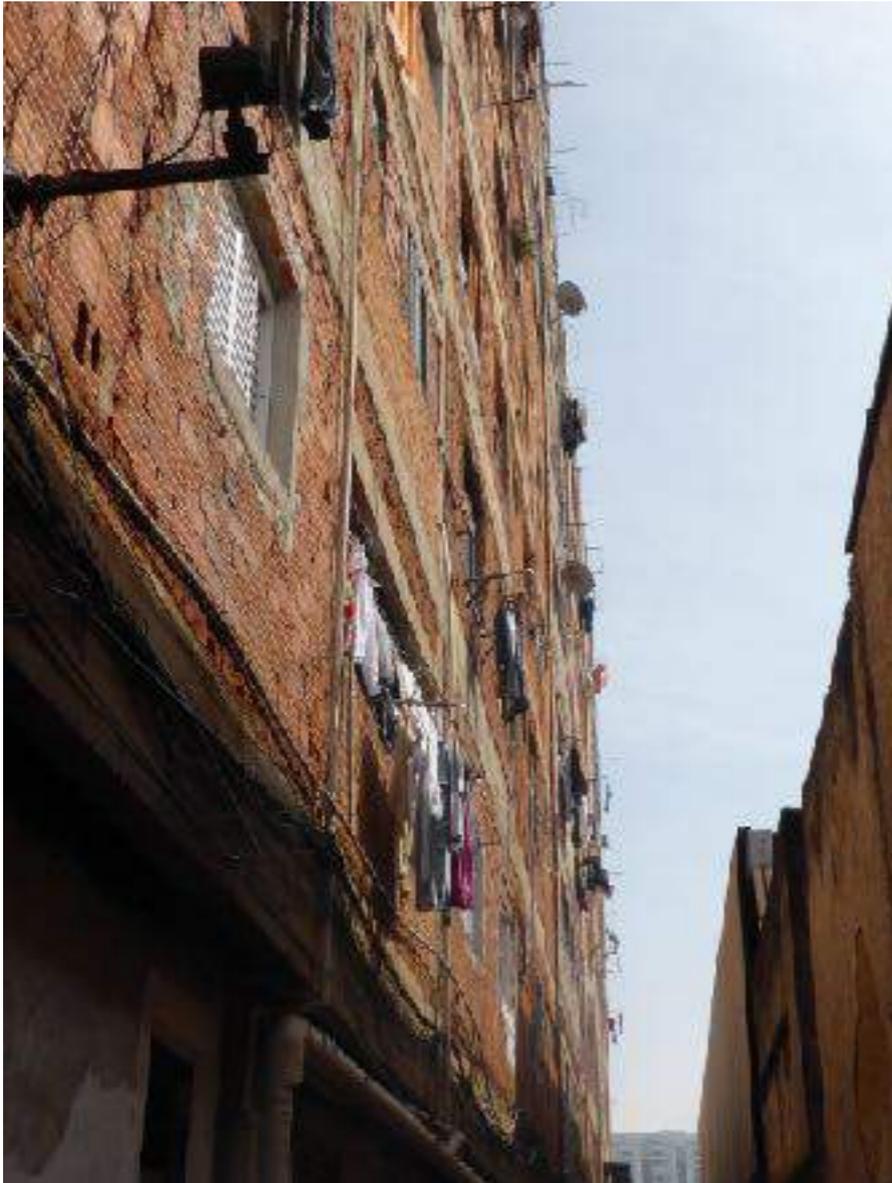
Uruguay [3.5 millions hab]
depuis 1965, 600 coops
FUCVAM: 20 000 familles, 70
000 personnes
Expansion continue dans 15
pays latino américains

Principes:

1. Solidarité
2. Participation démocratique
3. Autogestion
4. Aide mutuelle
5. **Propriété collective: chaque famille dispose des droits d'usufruit [et de jouissance. Peuvent être transmis ou vendus en retour à la coopérative [reçoit le capital social]**



Deuxième exemple d'universalité: Usucapião coletivo / Collective Adverse property / Prescription acquisitive [Usucapion]. Brésil

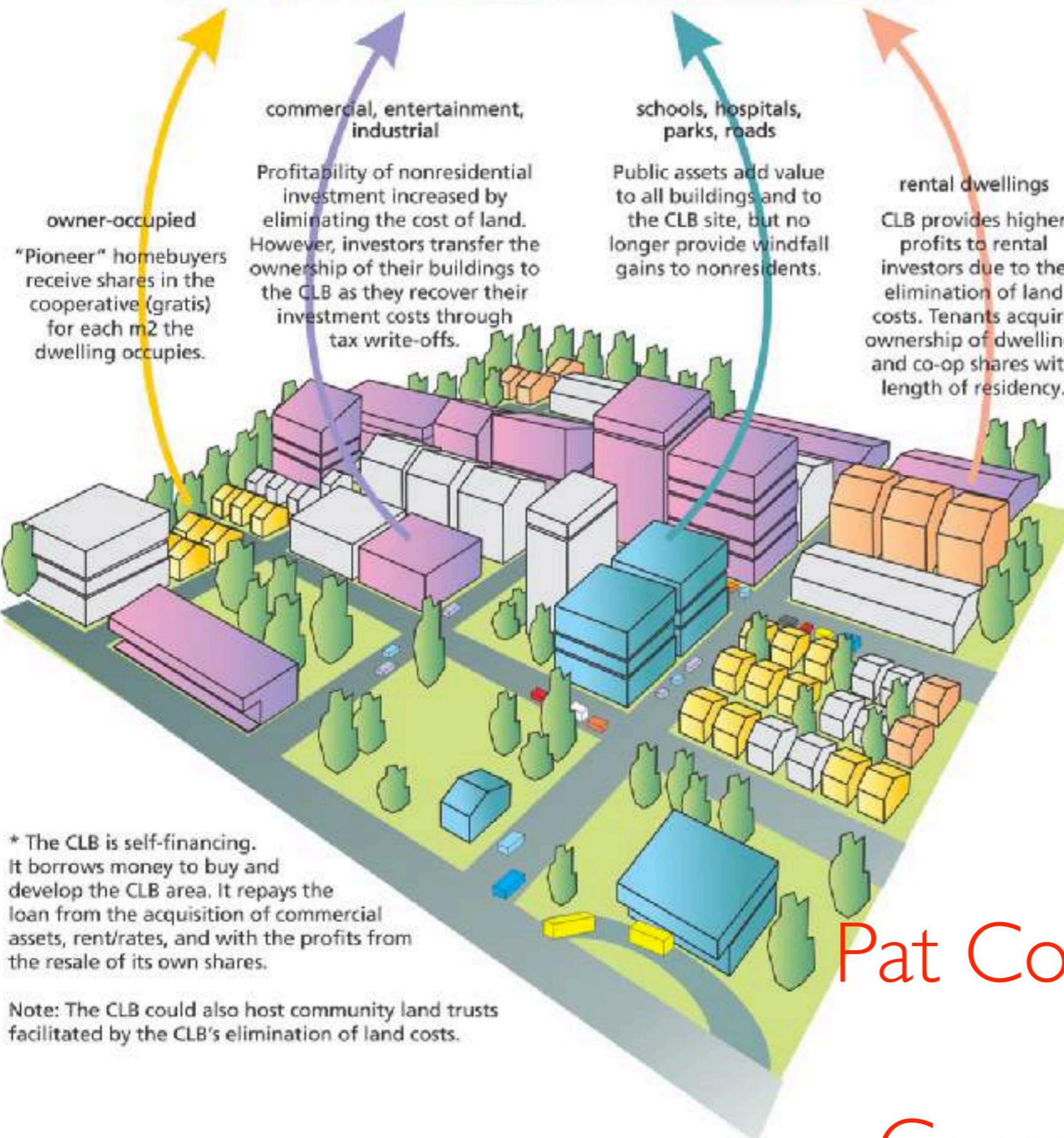


Mode d'acquisition du droit de propriété d'un bien immobilier (y compris foncier), ou d'un autre droit réel (comme l'usufruit), par une possession prolongée, paisible, non équivoque et continue. Il permet de transformer une situation de fait (la possession) en situation de droit (la propriété). Le temps nécessaire pour que joue la prescription (le « délai de prescription ») est défini par la loi et varie selon les époques et les lieux. La prescription acquisitive ne s'applique pas automatiquement : le possesseur doit revendiquer son droit par une demande en justice ou en s'opposant à l'action engagée par un tiers. Il est en général prévu que la prescription ne joue pas contre certains espaces, comme le domaine public ou les sites classés.

La réhabilitation de la prescription acquisitive est invoquée depuis une dizaine d'années dans le débat sur les moyens de la sécurisation foncière (Comité Technique Foncier et Développement, 2009). Le délai de prescription en France (30 ans) correspond à une génération, et empêche les descendants d'un propriétaire évincé de faire valoir des droits. Privilégie ainsi **la fonction sociale de la propriété**.

Source photos : Cabannes, 2015

approximate area 10% 40% 40% 10%



owner-occupied
 "Pioneer" homebuyers receive shares in the cooperative (gratis) for each m2 the dwelling occupies.

commercial, entertainment, industrial
 Profitability of nonresidential investment increased by eliminating the cost of land. However, investors transfer the ownership of their buildings to the CLB as they recover their investment costs through tax write-offs.

schools, hospitals, parks, roads
 Public assets add value to all buildings and to the CLB site, but no longer provide windfall gains to nonresidents.

rental dwellings
 CLB provides higher profits to rental investors due to the elimination of land costs. Tenants acquire ownership of dwellings and co-op shares with length of residency.

Banque Foncière Communautaire CLB

* The CLB is self-financing. It borrows money to buy and develop the CLB area. It repays the loan from the acquisition of commercial assets, rent/rates, and with the profits from the resale of its own shares.

Note: The CLB could also host community land trusts facilitated by the CLB's elimination of land costs.

2012...

Pat Conaty & Mike Lewis CLB & CLT Community Land Bank

3. COMMUNITY LAND TRUST



Source LILAC clt

COMMUNITY LAND TRUST

Quelles formes de Gouvernance?

Qui sont les propriétaires foncier et leurs relations ?

Les liens entre coopératives de logement et CLT

- Burlington et majorité des USA Pouvoir Tripartite
- Grandby, UK Variante du modèle précédent
- Milton Park, Canada
- Letchworth Garden City, UK

What does "community" mean? *It is up to the members of the CLT to determine what community the trust will seek to serve. Usually it relates to people that **live and work**, or want to live and work within a defined geographical area, perhaps a number of **local parishes** or an **urban neighbourhood**.*

Granby 4 Streets Community Land Trust 20/05/2018

Que veut dire "communauté": C'est aux membres des CLT de définir la communauté que le Trust veut servir. En général, il s'agit de personnes qui vivent et travaillent, ou veulent vivre et travailler dans une aire géographique définie, peut-être un certain nombre de paroisses locales ou de quartiers urbains

Le rôle central des organisations à base communautaire dans les CLT

Granby 4 Streets Community Land Trust 20/05/2018

A Community Land Trust (CLT) is a **not for profit community-based organisation** run by **volunteers** that delivers **housing** and other **community facilities** at **permanently affordable** levels for **local** people.

It does this by holding the land in trust, separating its value from that of the building that stands upon it, and leasing it to home owners on **long leases** or letting it out at an **affordable rent**.

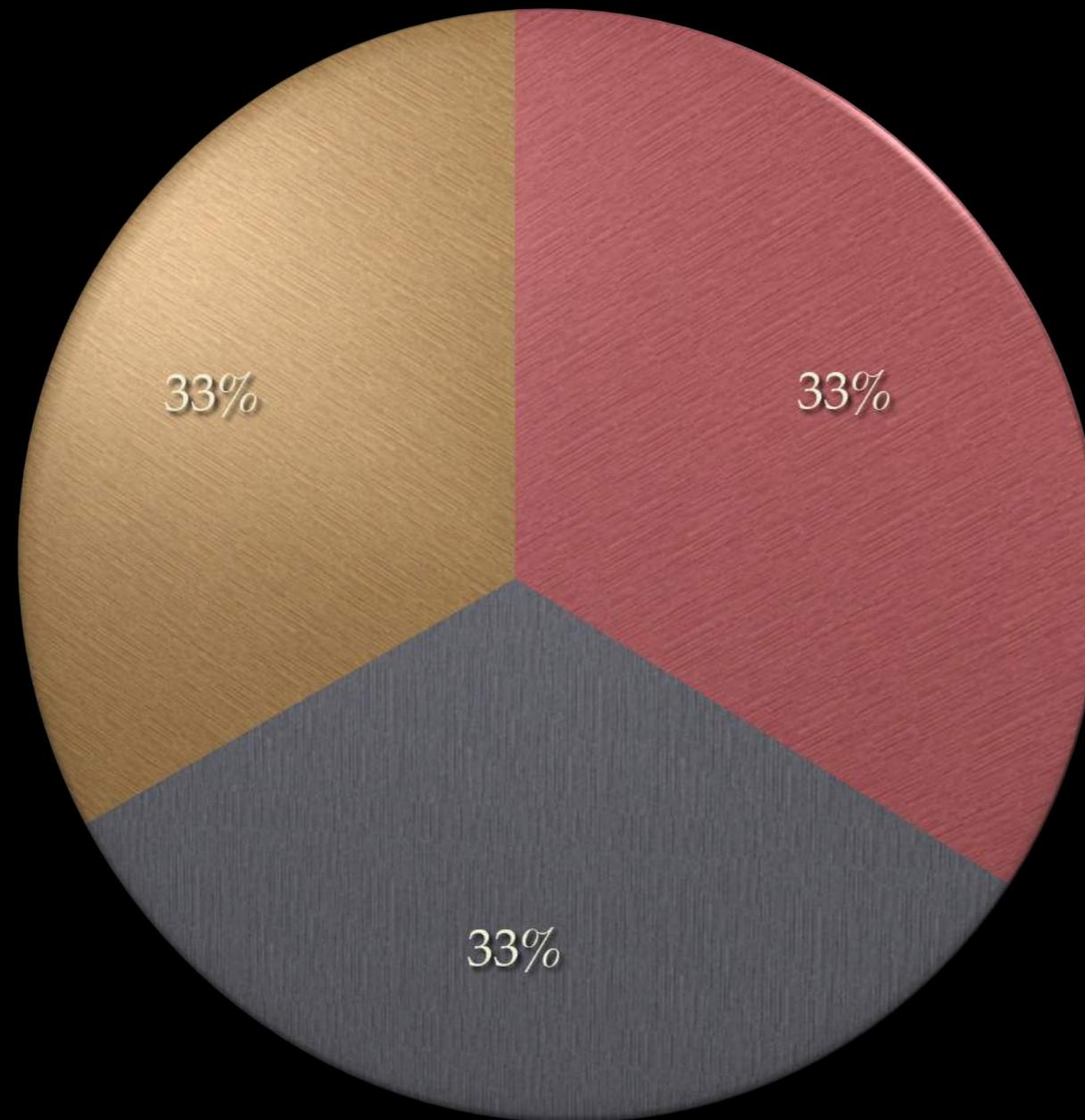
Source: UN Habitat Award & Granby 4 Streets Community Land Trust

COMMUNITY LAND TRUST

 La Communauté Milton Parc



Pouvoir tripartite - Burlington et nombreux CLTs aux USA Conseil d'administration / de Fondation (15 personnes)



● RESIDENTS ● CLT RESIDENTS ● INTERET PUBLIC

Source, cabannes, à partir de Champlain Housing Trust



Troy Gardens Interpretive Map

Troy Prairie -- restored prairie with sunken stone council ring

Troy Community Gardens -- where people of all incomes and ethnicities grow food together



Troy Community Farm -- organic CSA farm

Troy Gardens Homes -- 30 mixed-income townhomes with Common House

Illustration by John Miller

CLT ou CHT :
 diversité des usages / statuts fonciers et du bâti

Un CLT concerne le **foncier** [land] avant tout , et pas le logement avant tout !!!

Rénovation urbaine de quartiers: Milton Park, Canada

The Story of Saving and Rebuilding a Montreal Neighbourhood



Communauté Milton-Parc

How We Did It and How It Works Now

Lucia Kowaluk and Carole Piché-Burton, editors



Quelques belles maisons de notre quartier

(photos de Damielle Rousseau)



Maison Frank Fairleigh Parkins (vers 1897)

au 3432 rue Durocher (angle Milton) se trouve la magnifique maison Frank Fairleigh Parkins (acquise vers 1887) et rénovée en 1982 par l'architecte Mario Biocca qui reçut le prix Orange de Sauvons Montréal. Elle est maintenant devenue une propriété de quatre logements.



Maison Emma Tassé 1898

au 3488 rue Durocher, la pittoresque maison Emma Tassé (épouse de Guillaume-Alphonse Nantel, avocat et homme politique), construite en 1898, est maintenant le Castel Durocher, un Bed & Breakfast résolument moderne où chaque chambre est branchée à Internet mais où l'on fabrique aussi du chocolat belge Chic Chou de façon artisanale.



au 365 rue Milton (angle Hutchison), se trouve dans la Coopérative Du Chez Soi se trouve l'élégante maison Francis Hugh McKenna au magnifique vitrail en façade du côté sud, construite en 1891 et répartie en cinq logements coopératifs.



La Communauté Milton Parc [1987] CMP loge plus de 1 500 personnes à revenus faibles et modérés, dans 616 logements et provenant de plus d'une cinquantaine de pays. Elle regroupe 146 immeubles résidentiels et deux immeubles commerciaux.



Communauté Milton Parc [1987, trente ans...], un syndicat de copropriété du foncier. Les copropriétaires membres actuels sont:

- seize coopératives d'habitation
- six sociétés d'habitation (des OSBL, Organismes sans but lucratif) dont des maisons de chambres
- la Société de développement communautaire Milton Parc (SDC), propriétaire de locaux commerciaux
- un organisme à vocation communautaire
- deux autres organismes à vocation commerciale



4. Une ère d'opportunité s'est ouverte pour les CLTs et les CCCFT en Europe et dans le monde

2013. L'Assemblée Générale de l'ONU reconnaît [enfin!] l'importance et le bien fondé des formes collectives , communautaires et coopérative de tenure foncière

- **States should support cooperative, collective and communal forms of tenure by designing and investing adequate resources** through, *inter alia*: legal recognition and protection of cooperative and collective ownership of land and housing in urban areas; and support for housing policy and financial mechanisms, including access to credit and State subsidies, tax benefits to collective institutions, State provision of technical assistance and urban land that is well located for collective housing organizations;

- **Cooperative and collective forms of tenure are inextricably linked to enhanced democratic participation and community-led governance.** States should therefore support activities of civil society organizations that play a crucial role in the development and maintenance of collective forms of tenure, in particular for low-income groups. (SR)

Source : United Nations, **Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and the right to non-discrimination in this context**, (2013:7), Document A/68/289, New York, 24 pages.

2008. 2015. Prix mondiaux des Nations Unies: une reconnaissance gagnée !

UN Habitat Awards: Deux CLTs primés et deux finalistes

Champlain Housing Trust

Winner 2008 | United States of America



[Home](#) / [World Habitat Awards](#) / [Winners and finalists](#) / [Caño Martín Peña Community Land Trust](#)

Share

Caño Martín Peña Community Land Trust

Winner 2015 | Puerto Rico



2016. CLT AND the NEW URBAN AGENDA

§ 101 We will encourage developing policies, tools, mechanisms, and financing models that promote access to a wide range of affordable, sustainable housing options including rental and other tenure options, as well as **cooperative** solutions such as **co-housing**, **Community Land Trust**, and other forms of **collective tenure**, that would address the evolving needs of persons and communities, in order to improve the supply of housing, especially for low-income groups and to prevent segregation and arbitrary forced evictions and displacements, to provide dignified and adequate re-allocation. This will include support to incremental housing and self-build schemes, with special attention to slums and informal settlements upgrading programmes.

Quelle influence du programme INTERREG sur les agendas européens ?



HABITAT III

NEW URBAN AGENDA

2018. Espoir européen et valeur symbolique du premier programme sur les CLTs au delà des pays impliqués

Interreg 
EUROPEAN UNION
North-West Europe

SHICC

European Regional Development Fund

Merci !

y.cabannes@ucl.ac.uk