

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 de plus de 10000 habitants : 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



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

à promouvoir du 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 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. On assiste à une crise du logement abordable dans la majeure partie des villes européennes. La réponse à cette hausse des coûts du logement peut venir de l'échelon local.

(2) La genèse du Community Land Trust en Europe

Au cours des années 2000, certaines associations anglaises et bruxelloises se sont intéressées à un modèle venu des Etats-Unis : le Community Land Trust. 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.

Plus récemment, le CLT a été transposé au droit Français, par application de la loi ALUR, sous le nom d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

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.

Pour John Davis, le modèle classique du CLT est fondé sur trois piliers :

- (1) la **communauté** est créée autour d'une association à but non lucratif pour acquérir des terres.
- (2) la **propriété foncière** est collective, les maisons sont possédées individuellement par les familles.
- (3) l'**organisation** a pour objectif de préserver le caractère abordable des logements à long terme.

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

Ce qui a été bien fait dans le modèle américain :

- Le CLT est une réponse efficace au logement d'une classe moyenne oubliée par les politiques publiques;
- 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;
- Le modèle CLT américain n'est pas rigide, il évolue constamment, s'adapte et se développe aux différents contextes locaux, politiques, juridiques;
- Les CLT américains ont développé un réseau national qui renforce leur visibilité.

Ce qui n'a pas été bien fait, les écueils du CLT américain :

- La plupart des CLT se concentrent uniquement sur la production de logement;
- Le développement de la communauté est souvent négligé;
- Le mouvement CLT a besoin d'une nouvelle génération de leaders;
- L'aire géographique des CLT a tendance à s'étendre, ce qui limite le pouvoir de la communauté;
- Les CLT ont parfois du mal à pérenniser leur activité.

(3) Les origines du mouvement 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.
- (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.
- (3) Ebenezer Howard écrit en 1898 son ouvrage sur **les cités-jardins**, et présente 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.

L'un des premiers CLT urbains anglais, Granby 4 Streets, est né à Liverpool au début des années 2010. Dans un quartier en décroissance et face à la vacance d'anciens logements, des habitants se sont mobilisés et ont choisi le modèle CLT pour créer une communauté durable.



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

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

Si le développement récent des CLT au Royaume-Uni et en Belgique suit la tradition américaine, 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. 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.

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), CLTB Gent, London CLT, CLT Bruxelles

(1) Les objectifs du projet INTERREG

Le projet SHICC a été validé par l'Union Européenne pour l'innovation sociale qu'il souhaite apporter dans 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.

(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 reste à renforcer 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.

OFS de la Métropole de Lille

L'OFSML 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.

LONDON CLT

Créé en 2007, il cherche à répondre à la crise du logement abordable déclenchée par la très 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 londoniens. 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 des opérations CLT.

CLT Bruxelles

Fondé en 2012 par l'action de plusieurs associations de quartier le CLTB dispose de subsides de la région Bruxelles-Capitale qui lui permettent d'acquérir des 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 en projet.

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 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 attention sur les OFS : Les Coop'HLM

Les COOP'HLM se retrouvent dans l'esprit du modèle CLT. Leur but est de promouvoir la participation habitante, en sécurisant le parcours résidentiel des ménages. Il s'agit donc d'intervenir là où le foncier est cher. Le CLT est l'un des leviers dont les COOP'HLM souhaitent se saisir pour se développer.

(3) L'investissement du Crédit Foncier

Le Crédit Foncier accompagne les collectivités, c'est un expert du financement du Prêt Social de Location-Accession (PSLA). Pour lui, le système CLT est plus sécurisé que le PSLA car l'OFS aide les ménages dans leur démarches d'accession. Il est donc intéressant pour le Crédit Foncier d'investir dans les OFS.

(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. En France, ce modèle est passé par le filtre du logement social, ce qui conduit à une relative perte de souplesse du modèle français.

Voici trois enseignements tirés de la comparaison du CLT en France et aux Etats-Unis :

- L'étude du contexte américain de production de logement abordable montre à quel point **le système du logement social français est efficace et précieux.**
- 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.
- Les CLTs à succès se sont en général fondés autour du **Community Organizing**, pour développer socialement les quartiers (Cincinnati, Boston).

5. ATELIERS

Comment financer les CLT/OFS ?

Un mapping des potentielles sources de financement a été réalisé par le FMDV.

Voici trois exemples 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.

(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.

(3) Le prêt hypothécaire social en Flandres : ce type de financement est destinée aux personnes à bas revenus.

En somme, il faudrait réussir à réduire les coûts de production du logement 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.

On constate finalement 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.

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.

On retrouve des similarités dans la volonté de faire prendre possession du terrain aux futurs acquéreurs. Pour cela, un accès régulier au site est mis en place. Des événements pour réunir la communauté sont organisés tout au long de l'année. Les deux entités proposent du community organizing mais aussi un développement à partir de l'individu. L'important est de porter une réflexion collective dans l'élaboration d'un CLT. 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. Pour cela, la parole est le meilleur moyen de créer des solidarités. Le rôle des CLT est donc de donner des outils aux individus tout en les écoutant.

CLT/OFS, un outil adapté aux plus démunis ?

Le Champlain Housing Trust n'a pas tenté directement de loger les plus démunis. Sa première stratégie a été de loger les populations ayant des difficultés à trouver un logement. Aujourd'hui, la plupart des habitants du CHT ont des revenus situés entre 60% et 80% du revenu médian de Burlington. Aujourd'hui, le CHT a créé un partenariat avec les hôpitaux de Burlington. Grâce au parc de logement conséquent développé par le CHT, certaines personnes peuvent passer du locatif au privé, et inversement au sein du CHT. Le fait de posséder les terres, qui est le principe d'un CLT permet d'avoir le temps de penser et de prendre des décisions pour le long terme.

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.



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

CONCLUSION

L'histoire du mouvement CLT est liée avant tout à la terre. Ce mouvement a une approche alternative du marché de la terre 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. La plupart des CLT aux Etats-Unis sont développés par les habitants, dans une approche bottom-up. D'autres sont issues d'une volonté des pouvoirs publics, mais dans les deux cas, la construction d'une communauté est nécessaire à son bon fonctionnement.