



Verheyden - Le Nid
© FMDV (2019)



GUIDE FINANCIER

Des outils pour soutenir le financement des CLT et OFS
en Europe

Février 2020



Avec le soutien de

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
REFORCER LES CAPACITÉS D'AGIR	6
FACILITER L'ACCÈS AU FONCIER	11
RÉDUIRE LES RISQUES LIÉS À LA PLANIFICATION DES PROJETS	16
PRODUIRE DES PROJETS DE QUALITÉ À MOINDRE COÛT	20
ASSURER L'ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT	24
GÉNÉRER DES REVENUS POUR ASSURER LE FONCTIONNEMENT	29
LES INSTRUMENTS TRANSVERSAUX	36
CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	39
ANNEXES	40
Estimation des besoins financiers d'un CLT/OFS type	40
Fiche outil type	42

INTRODUCTION

Le projet de coopération territorial SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities, pour son acronyme anglais) (2017-2020), vise à la promotion du modèle des *Community Land Trusts* (CLTs)/ Organismes de Foncier Solidaire (OFS) en Europe. Dans ce cadre, le Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV), avec l'appui des partenaires du programme, les CLTs de Gand, Londres et Bruxelles, le réseau national des CLTs du Royaume- Uni et la Municipalité de Lille, est en charge d'analyser et de soutenir des modèles financiers durables afin de contribuer à leur essaimage.

Ce *Guide* pratique s'inscrit dans ce contexte comme un **document opérationnel**. Il constitue la suite logique du volet SHICC sur le financement, **capitalisant** sur les travaux précédents effectués par le FMDV. Il s'appuie en particulier sur la Cartographie des sources de financement mobilisées par les CLTs et OFSs en Europe permettant de lever le voile sur les freins et lacunes à combler pour soutenir leur déploiement.

En outre, un recueil d'Etudes de cas a permis d'apporter aux praticiens une compréhension approfondie des modèles financiers mis en œuvre par les CLTs et OFSs européens. Ces travaux mettent en lumière des **pratiques innovantes et inspirantes**, à **forte valeur ajoutée sociale**, qui ont prouvé leur **efficacité** dans le soutien et le développement du modèle en Europe du Nord-Ouest.

Ce *Guide Financier* a pour objet de mettre en exergue certains **mécanismes** et instruments de financement dans l'idée de **valoriser des pratiques** ayant à trait, tant aux outils de financement en soi, qu'aux partenariats sous-jacents ayant permis leur émergence. Il a aussi pour objectif d'être un **outil d'information** afin de permettre la réPLICATION de ces outils dans des contextes différenciés.

METHODE

5 PHASES : UN CADRE METHODOLOGIQUE POUR PENSER LE FINANCEMENT

Les différents instruments de ce guide ont été choisis à l'aune d'une analyse des **phases de développement des CLTs/OFSs**¹. Ils se positionnent à la croisée des questions de financement du logement abordable, collaboratif, et de l'économie sociale et solidaire.

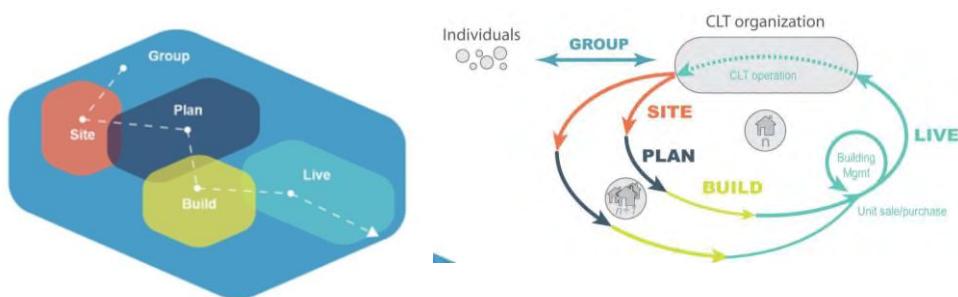


Fig.1 Les Cinq Étapes de Développement du Logement Collaboratif (Sources : Power to Change, 2016 - à gauche, FMDV, 2019- à droite).

¹ Le mouvement du logement collaboratif britannique (*Community Led Homes*) a mis en exergue 5 phases de développement spécifiques au modèle : Émergence du CLT/OFS, accès au foncier, planification, construction, et fonctionnement du CLT/OFS (accès aux prêts, gestion, etc.). (Archer, Kear & Harrington, 2016). Ces phases ont été adoptées par les partenaires du programme SHICC. A noter cependant qu'elles peuvent être fluides et se chevaucher.

Ce document thématique est découpé en **chapitres**, dont chaque **introduction** présente les **enjeux et besoins** en lien avec un **frein financier** spécifique (voir tableau ci-dessous).

Chaque instrument est ensuite présenté sous forme de « **fiche outil** » (voir détail en annexe). Cette dernière décrit ses **modalités de mise en œuvre** : contexte, objectifs, phase de mobilisation, périmètre, bénéficiaires, ou encore origine des fonds. Elle donne également un **retour d'expérience** et fournit une **analyse** brève sur les potentialités de reproductibilité de l'outil et de son impact social. La fiche est enfin complétée par des **références** à des outils similaires ou des approches complémentaires ainsi que d'un onglet « **ressource** ». En conclusion est proposée une analyse de sa **valeur ajoutée**, ses **limites**, son influence sur la gouvernance, l'expertise nécessaire à la mise en œuvre, les risques, ou encore les points d'attention ou de vigilance.

Phase	Barrière financière identifiée	Instrument présenté
GROUP Émergence	Manque de soutien financier facilement mobilisable	Fonds d'amorçage
	Manque d'assistance technique et professionnelle	Antennes locales d'assistance technique
SITE Accès au foncier	Foncier peu disponible	Appels à projets
	Coût initial du foncier élevé	Prêts fonciers à long terme
PLAN Planification	Coûts élevés liés à une phase de planification risquée	Fonds municipaux
		Emprunts remboursables
BUILD Construction	Difficulté d'accès à un financement abordable pour la construction	<i>Crowdlending</i> immobilier
	Enjeu d'assurer la qualité et l'efficacité énergétique du logement/bâtiment	Coopératives énergétiques
LIVE Accès au logement	Faible solvabilité des ménages	Prêts bonifiés par l'État
		Allocations d'« abordabilité »
LIVE Fonctionnement	Manque de revenus structurels pour le fonctionnement des CLT/OFS	Augmentation de capital
		Rente foncière
		Partage de la plus-value
TOUTES Transversal	Manque de programmes transversaux couvrant la totalité de la chaîne de financement	Programmes nationaux
	Difficulté d'assurer la pérennité des financements	Fonds revolving

Tab.1 Résumé des instruments analysés dans le Guide Financier (FMDV, 2019)

Ponctuellement, les chapitres sont accompagnés **d'encadrés** qui permettent d'ouvrir le débat à d'autres problématiques ainsi que le champ géographique de l'étude au reste du monde.

Encadrés

- Fondations, foncières et Trusts, des acteurs aux activités complémentaires
- L'utilisation d'alternatives non monétaires pour diminuer les coûts de construction
- Dépasser la question de la propriété
- L'incidence de la forme juridique sur la mobilisation des financements
- Développer des composantes non résidentielles
- Les opportunités de financement au niveau européen

POINT D'ATTENTION : L'IMPACT DES CONTEXTES NATIONAUX SUR LES MODELES DE FINANCEMENTS

Le modèle du CLTs/OFS a émergé en Europe à l'aune d'une **crise du logement** sans précédent et avec comme **objectif partagé d'améliorer l'accès à un toit** pour les populations modestes à précaires.

Cependant, le processus de **circulation** et de **transposition** du modèle dans différents pays européens (Royaume-Uni, Belgique, France, etc.) a conduit à la **définition de différentes typologies**, faisant échos à des **contextes et problématiques différenciées**.

En ce sens, lorsque l'on considère le modèle au niveau européen, il est cependant nécessaire de prendre en considération certaines **particularités** pouvant **impacter le fonctionnement** de ces organismes à savoir :

- **La nature du porteur de projet** : municipalités, promoteurs, groupes d'habitants, associations ;
- **La nature du public cible** : des plus démunis aux classes moyennes ;
- **L'objectif poursuivi** par l'organisation : production de logement abordable et/ou collaboratif, de composantes non résidentielles, régularisation foncière, etc. ;
- **Le rôle de l'organisme** dans le processus de développement : location de foncier, maîtrise d'ouvrage, accompagnement des ménages, etc. ;
- **Le niveau de maturité de l'environnement juridique**, qui permet ou non de lever certaines barrières potentielles : création de la structure, facilitation de la construction (accès au permis de construire, obligations réglementaires, etc.) ;
- **L'environnement politique** en place : qui définit le niveau de soutien apporté par le secteur public aux niveaux nationaux/régionaux et locaux surtout aux phases préliminaires (GROUP/SITE/PLAN) et impacte également le niveau d'engagement du secteur privé ;
- **Le mode d'accès au foncier** : s'il repose sur de l'emprunt, s'il est facilité par des minorations foncières de la part de collectivités locales, etc. ;
- **Le mode d'accès au logement** pour les ménages : s'il repose sur l'accession à la propriété ou permet également de la location, voire de la « propriété partielle » (Royaume-Uni), entre autres ;
- **L'échelle** du CLT/OFS : qui définit sa stratégie de développement.

Chacune de ces caractéristiques impactant significativement le modèle économique du CLT/OFS. Il est donc important, à la lecture des propositions faite dans ce document, de garder en mémoire cette grille de lecture. En fonction du contexte, les **problématiques rencontrées et réponses apportées pouvant varier**, le FMDV fait le choix de centrer son travail sur les **lignes directrices communes** plutôt que sur les différences entre modèles.

RENFORCER LES CAPACITÉS D'AGIR

La création d'un CLT (*Community Land Trust*) ou d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) est une phase qui peut s'avérer longue et coûteuse, notamment pour les groupes d'initiative citoyenne. Elle demeure cruciale, car une **structuration robuste** permet de définir et maintenir une **vision stratégique** à long terme, s'assurer des bons **partenariats** et **faciliter l'obtention de financements** aux étapes ultérieures. Cette étape est essentielle afin de favoriser la **démonstration du modèle** et permettre son changement d'échelle. Cette structuration requiert souvent un appui au renforcement de capacités des porteurs de projet, ce qui nécessite des moyens financiers importants, souvent sous forme de subvention.

Cette phase peut prendre en moyenne entre **1 à 3 ans**. Elle est fréquemment précédée d'une **campagne de mobilisation citoyenne, de plaidoyer ou de communication** (ex. : 2004-2007 pour London CLT, 2009-2012 pour CLT Bruxelles) et/ou d'une **transposition législative** du modèle (4 ans entre 2014-2018 pour les OFS français).

Les coûts liés à la création d'un CLT/OFS sont non négligeables : environ 10 000€ pour les premières activités et entre 60-150 000€ pour la réalisation d'**études de faisabilité** préalables, si nécessaire ; à quoi s'ajoutent souvent des **frais de personnels** (1 à 2 Équivalent Temps Plein, ETP), estimés entre 60 et 75 000€ (toutes charges comprises) par ETP par an. Dans le cas de CLTs d'initiative citoyenne, **l'accompagnement et la formation des groupes** représentent une dépense à également prendre en compte. Par exemple, London CLT dédie 50 000£ par an à leur partenaire (Citizens UK) pour mener à bien ce travail.

GROUP : Émergence du CLT/OFS			
Contenu de la phase <i>Peut varier en fonction du modèle établi et du pays</i>	Besoins	Barrières identifiées	Opportunités pour y répondre
<ul style="list-style-type: none"> - Constitution du groupe : définition de valeurs communes, mission, etc. - Constitution juridique : statut, définition gouvernance, adhésion, etc. - Étude de faisabilité : état des lieux du marché local et des besoins existants, d'un modèle économique viable (population cible, type de produit, allocation, rédaction des baux, prix et formule de revente, etc.), projections et budget. - Formation : contexte local, plaidoyer et engagement communautaire, promotion immobilière, auto-construction, accès au logement. - Développement des partenariats : autorités publiques, financeurs, associations, promoteurs, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Financement initial à titre gracieux pour la faisabilité, constitution juridique et frais de personnel 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de financement adapté (fragmenté) - Recherches initiales de financements chronophages 	<ul style="list-style-type: none"> - Subventions publiques ou privées (via appel d'offres) - Fonds d'amorçage et autres programmes d'assistance initiale - Crowdfunding
	<ul style="list-style-type: none"> - Accès assistance technique et professionnelle : <ul style="list-style-type: none"> -technique (politique publique, planification, promotion immobilière) -juridique (définition des statuts, des baux, notaires, avocats) -économique et financière (modèle économique, montage de projet) <p>→ souvent fournie par le Conseil d'Administration</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Manque d'experts ayant à la fois, une connaissance locale du terrain, une expertise pointue sur le sujet et la capacité à accompagner des groupes 	<ul style="list-style-type: none"> - Antennes locales d'assistance technique <ul style="list-style-type: none"> - Appui des réseaux - Plateformes et ressources en lignes - Assistance directe par les autorités publiques
	<ul style="list-style-type: none"> - Formation des groupes - Accompagnement social 	<ul style="list-style-type: none"> Peu de prise en compte, manque de financements adaptés 	<ul style="list-style-type: none"> - Partenariat avec le secteur associatif 

 : Lacune, manquement identifié

FONDS D'AMORÇAGE

Description	Permet de fournir à des groupes jusqu'à dix jours de soutien de la part d'un expert (pour une valeur de 650-700 € par jour).
Objectif	Aide les groupes à concrétiser leurs premières idées , expliciter certains points techniques et développer un plan d'action réaliste (business plan, rédaction des statuts, etc.).
Phase	Émergence du CLT/OFS.
Périmètre	Régional, national, voire européen : <i>cependant, augmenter le périmètre d'action augmente la complexité de mise en œuvre.</i>
Bénéficiaires	Groupes en cours de formation ayant exprimé l'objectif clair de monter un CLT/OFS répondant aux critères d'éligibilité (voir : « Ressources »).
Origine des fonds	Fonds capitalisé par des fonds publics (régionaux, nationaux, européens) et/ou par des organismes caritatifs .
Mise en œuvre	<p>Etapes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les groupes soumettent une demande détaillant les caractéristiques principales du projet. - Les demandes sont traitées par un comité qui attribue au groupe un expert local labellisé en fonction des besoins exprimés. - Le groupe est invité à un premier rendez-vous d'une journée avec l'expert afin d'évaluer si la mise en place d'un CLT/OFS est pertinente. - Suite à cette première journée, le nombre de jours de soutien supplémentaires est ajusté (dans la limite des 10 jours disponibles). - Les groupes paient les conseillers à l'aide de bons, échangeables contre paiement auprès du gestionnaire du fonds (ici, <i>National CLT Network d'Angleterre et du Pays de Galles</i>). <p>Les coûts de mise en œuvre d'un fonds d'amorçage sont presque entièrement administratifs - établissement de la liste des experts accrédités, administration des subventions (soutien des groupes dans leurs demandes, gestion des réunions du comité décisionnel, envoi des décisions, traitement des factures et des paiements), gestion des relations entre les experts et les groupes, etc. Par exemple, le <i>National CLT Network</i> (Angleterre et Pays de Galles) a affecté entre deux et quatre jours par semaine un membre de son équipe à la gestion d'un tel programme.</p>

Retour d'expérience

Le programme pionnier du <i>National CLT Network</i> (Angleterre et Pays de Galles)	Start-Up Support program by Community Led Homes (England and Wales)	Le fonds d'amorçage du projet SHICC en Europe du Nord-Ouest)
Financé par <i>The Tudor Trust, Esmée Fairbairn</i> et <i>The Nationwide Foundation</i> , le premier fonds d'amorçage a bénéficié à plus de 300 projets sur 10 ans (2008-2018). Avec l'avènement du programme <i>Community Led Homes</i> et <i>Hubs Locaux</i> (voir ci-dessous), le soutien aux groupes en phase de démarrage a été renouvelé.	Financé par le Ministère du Logement (MHCLG), ce programme met à disposition entre 4 000 £ et 6 000 £ pour couvrir les dépenses des bénévoles, les coûts juridiques, la préparation du <i>business model</i> , les coûts des études techniques (de site, conception architecturale) et la participation citoyenne.	Le mécanisme a été étendu en 2018 à l'Europe de Nord-Ouest dans le cadre du programme européen SHICC , avec comme objectif de permettre l'émergence de 33 nouveaux CLT ou OFS sur le territoire. Cette phase du programme prendra fin en 2020. Il offre jusqu'à 6 500 € pour financer jusqu'à 10 jours d'expertise.

Reproductibilité * 	Le développement d'un fonds d'amorçage nécessite la mise en œuvre d'une infrastructure technique complexe (définition des besoins locaux, identification et accréditation des experts). De plus, elle requiert des financements pérennes pour le fonctionnement (paiement des experts) et la gestion du fonds (traitement des demandes, etc.).
Impact social	- Renforce les capacités locales - Favorise la durabilité et l'ancrage territorial
Pour aller plus loin	Dans la même veine, Grounded Solution (réseau des CLT américains) et le département <i>Community Development</i> de Citibank ont développé le CLT Accelerator . Doté d'un million de dollars annuels il offre à deux CLTs de l' assistance technique et 500 000 \$ d'investissement . En outre, le Cohesive Communities Fund (CCF), soutenu par <i>M&G Investments</i> et <i>Power to Change</i> , cherche à débloquer les compétences locales en fournissant un soutien financier et technique par le biais de subventions et de formations. Les lauréats reçoivent une subvention pouvant atteindre 15 000 £ ainsi que dix jours de soutien de la part d'un expert.
Ressources	Polly Adams-Felton: Coordonnatrice des subventions et des évènements, National CLT Network : polly@communitylandtrusts.org.uk , +44 20 3096 7793 Voir : Guide des candidatures, formulaire de candidature



Analyse

Le fonds d'amorçage donne un coup de pouce à la **structuration des groupes et formalisation de leur projet d'habitation** via une **mise en lien avec de l'expertise professionnelle adéquate**. Ce modèle permet également de **structurer une filière d'expertise** au niveau régional/national. Il permet de **sortir du schéma bénévole** ou à l'opposé d'un recours à une consultance externe sans ancrage local.

Cet outil **requiert** de la part des porteurs des projets une **forte capacité organisationnelle** (soumission de candidature, montage de projet.). En outre, son format sur 10 jours induit un **impact limité**. En l'état, il **ne permet pas la mise en œuvre opérationnelle** d'un CLT/OFS et ne bénéficie qu'au personnel et/ou au premier groupe-projet. Par ailleurs, on observe que ce genre d'outil est très **dépendant de fonds publics**. La fin des subventions induit souvent l'arrêt du programme.

L'analyse de l'instrument soulève les questions des **besoins très variés en fonction des contextes**, de la **nature des experts** - qui doivent combiner des expertises diverses, de l'**échelle** de mise en œuvre ainsi que de l'**acteur gestionnaire** du fonds.

* voir en annexe pour plus de détails

ANTENNES LOCALES D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Description	Réseau d'organisations apportant un soutien technique à des projets de logement collaboratif. En l'état, elles n'existent qu'au Royaume-Uni (« Enabling Hubs »). Dans d'autres pays, il existe des modes d'organisation différents (ex. : réseaux) constituant des relais techniques et juridiques.
Objectif	Guichets uniques dont les missions sont multiples : point d'information, d'assistance, assistance technique ; formation (gouvernance, gestion et de participation citoyenne) ; conseils sur le financement et le développement ; création de partenariats avec les autorités locales et d'autres acteurs clés.

Phase	Apportent un soutien continu sur toutes les phases de développement : <i>leurs compétences sont plus spécifiquement cruciales en termes de développement (planification, financement et construction).</i>
Périmètre	Variations considérables entre les échelles couvertes par les antennes locales, la plupart sont cependant sous régionales (> 1 municipalité). Un ancrage local est nécessaire, mais elles doivent être suffisamment importantes pour générer des revenus . Le réseau de ces antennes peut, pour sa part, être pensé à différentes échelles.
Bénéficiaires	Groupes formés en phase de concrétisation d'un projet immobilier et faisant face à un manque d'expertise . Ils doivent avoir déposé leurs statuts et posséder un compte bancaire.
Origine des fonds	Les antennes prospères reposent sur des modes de financement mixtes : Financements initiaux à titre gracieux (publics et privés) jusqu'à 4 ans après leur création afin d'être viables. Elles doivent ensuite être en capacité de générer des revenus (commissions, location d'espaces).
Mise en œuvre	S'il n'existe pas de forme privilégiée , ces antennes sont souvent hébergées par une organisation hôte et fonctionnent en tant qu' activité séparée .
Retour d'expérience	De tels antennes fonctionnent depuis 2006, mais la couverture géographique est restée partielle . Depuis 2018, le Ministère du Logement, par l'intermédiaire <i>Community Housing Fund</i> , accorde des subventions (de 50 000 à 150 000 £, voir : Enabler Hub Grant Programme) afin d'en établir de nouvelles qui soutiennent le logement collaboratif au sens large.
Reproductibilité 	Le développement d'antennes locales d'assistance technique nécessite la mise en œuvre d'une infrastructure complexe et requiert des financements pérennes pour leur déploiement et fonctionnement.
Impact social	- Renforce les capacités locales - Favorise la durabilité et l'ancrage territorial
Pour aller plus loin	Il existe dans d'autres pays européens des réseaux d'experts techniques qui soutiennent le développement du logement collaboratif. Dans cette idée, urbaMonde expérimente l'idée d'un incubateur « Atelier Habitant » favorisant l'émergence de groupes (réunions publiques, visites de site, assistance dans la réponse aux appels à projets).



Analyse

Les antennes locales d'assistance technique **augmentent les chances de réussite du projet** grâce à une **utilisation efficace** (rapide et flexible) **des ressources**. Leur rôle de médiation et d'articulation entre autorités publiques, financeurs et professionnels permet d'**atténuer les risques** et **facilite l'accès au foncier et aux financements**. Cependant, la **qualité des services** dépend beaucoup des financements disponibles. La plupart des antennes existantes (au Royaume-Uni) sont financièrement **fragiles** ce qui met en danger la **pérennité des services**. En ce sens, le **rôle des autorités publiques** est crucial afin de favoriser l'**émergence d'antennes viables** et d'un réseau solide.

Outre le financement, un des freins principaux à la mise en place d'un tel dispositif est la **difficulté de fournir un soutien adéquat**. Il existe aujourd'hui une **insuffisance au niveau de l'identification et la mobilisation d'experts** possédant des compétences à fois spécifiques et diversifiées, en particulier dans les contextes encore peu matures.

FACILITER L'ACCÈS AU FONCIER

Outre l'enjeu de structurer et rendre les CLTs/OFSs opérationnels, la maîtrise du foncier est l'un des principaux défis pour ces organisations. Le foncier représente **l'un des postes de dépense les plus importants**. Il peut s'élever de 20-30 % et jusqu'à 60% du coût total de l'opération en zones tendues.

L'accès au foncier, qui peut prendre jusqu'à un an ou plus, requiert le recours à une gamme de **compétences techniques** permettant de prospector puis d'acquérir un site. Son achat nécessitera un **financement à long terme**, des **garanties** ainsi que de quoi couvrir les frais de transaction. Les CLTs/OFSs étant **peu compétitifs sur le marché libre** cette phase requiert souvent un **soutien et un engagement fort de la part des propriétaires fonciers, des bailleurs philanthropiques et/ou des pouvoirs publics**.

SITE : Accès au Foncier			
Contenu de la phase <i>Peut varier</i>	Besoins	Barrières identifiées	Opportunités pour y répondre
<ul style="list-style-type: none"> - Identification du site - Évaluation du site/bâtiment - Pré-planification et esquisses architecturales - Études de site - Faisabilité et viabilité financière - Évaluation des risques - Lancement du processus d'achat ou étude des autres options (location à long terme, etc.) - Recherche des financements adaptés - Transaction 	<ul style="list-style-type: none"> - Financements pour l'assistance technique : l'identification du site, la faisabilité architecturale et financière et l'acquisition du site - Outils de financements adaptés pour accéder au foncier (prêts à long terme, garanties) - Soutien des autorités publiques 	Coût initial du foncier élevé en zones tendues. Manque de compétitivité sur le marché privé	<ul style="list-style-type: none"> - Faire bénéficier les OFSs/CLTs des avantages des organismes accrédités (rabais, TVA réduite) - Faire baisser le coût initial du foncier via des subventions - Favoriser les incitations fiscales sur les dons - Imposition avantageuse des transactions
		Manque de soutien des autorités locales dans l'accès au foncier	<p>Via les politiques publiques locales, favoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en œuvre d'appel à projets spécifiques, - la mobilisation outils réglementaires (obligations de planification, politiques de réservation, etc.) - la prise en compte dans projets de rénovation urbaine, - la mise en place de mécanismes d'accessibilité : dons, rabais, subventions relais, garanties
		Instruments de financement par emprunt inadapté : <ul style="list-style-type: none"> - produits de court terme - taux d'intérêt élevés 	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts des banques publiques nationales (prêt foncier long terme, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), France) ou des municipalités (prêt revolving, Londres) - Prêts/obligations commerciaux et finance éthique [▲] - Mobilisation de l'épargne solidaire - Mise en place de principes de solidarité entre CLTs/OFS - Mobilisation de la rente foncière
	Défaillance en termes de garanties		Garanties municipalités sur les prêts fonciers de long-terme en France

[▲]: Lacune, manquement identifié

APPELS À PROJETS

Description & Bénéficiaires	Permettent la mise à disposition de foncier à destination de porteurs de projets immobiliers « alternatifs » ² , dont le logement collaboratif .
Objectif	Concernent, pour la plupart, des sites complexes (localisation, taille, etc.), souvent cédés aux plus offrants . L'objectif est de soutenir les démarches innovantes (mixité sociale, durabilité...). Des porteurs de projets, non compétitifs sur le marché libre, peuvent ainsi mieux valoriser ces sites via une offre adaptée aux besoins locaux (densité, prix, vie de quartier...).
Phase	Accès au foncier.
Périmètre	Municipal ou métropolitain : <i>ils peuvent être considérés dans le cadre de programmes d'aménagement ou régénération urbaine.</i>
Origine du foncier	Le foncier est souvent d'origine publique : Municipalités, État, agences publiques ou parapubliques ³ .
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Vote de la mise à disposition et d'un budget complémentaire en interne ou accompagnement de propriétaires vers le déblocage de leurs sites, - Gestion du processus d'appel d'offres : études préalables, communication, suivi des candidatures, attribution, gestion des contrats, transaction - Mobilisation d'une équipe d'assistance technique à destination des propriétaires fonciers et/ou des candidats - Développement d'une plateforme en ligne (communication, ressources) - Parfois, financement d'une partie des frais liés à la maîtrise d'œuvre (architecte) et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
Retour d'expérience	
Royaume-Uni - <i>Greater London Authority</i>	France - Ville de Paris
<p>La GLA a mis en place (2018) le « <i>Small Sites, Small Builders Programme</i> » qui, grâce à l'accompagnement des autorités publiques, a mis à disposition 19 sites sur le territoire londonien. L'appel comprend des financements pour l'identification des sites, les études préalables, et des subventions pour les viabilisations. Le processus de contractualisation est standardisé. La GLA effectue le lien avec les porteurs de projets via un site internet <u>référençant les terrains et autres ressources disponibles</u>. La phase pilote a permis de débloquer 10 sites de <i>Transport for London</i>, dont 2 ont été remportés par London CLT⁴. Ces sites ont fait l'objet d'un appel d'offres restreint aux CLTs et autres offres 100% abordables. Cela a permis à London CLT de faire une offre compétitive au regard des contraintes. La <u>seconde phase</u> s'étendra jusqu'en avril 2021 pour un budget de 14 700 000 £</p>	<p>La Ville de Paris a mis en place un <u>programme pilote similaire</u> en 2014 allouant 3 sites à des projets d'habitat participatif (228 à 289m² entre 615 000 € et 1 340 000 €). La Municipalité a réalisé en amont les études de faisabilité technique et financière. Le programme s'est déroulé en 3 phases : manifestation d'intérêt (7 mois), faisabilité architecturale et financière (sélection architecte et accompagnateur, 11 mois) et faisabilité technique (1 an). Paris a également mis à disposition des groupes une plateforme de communication et d'information, une équipe dédiée à l'encadrement et à la formation ainsi qu'une aide financière (17 000 € max. pour la phase 2, et 27 500 € pour la phase 3). Les projets lauréats sont en cours de mise en œuvre depuis 2016.</p>

² La production urbaine alternative se caractérise par des projets qui : « *ne sont pas conçus selon une perspective topdown, [...] ne font pas des mécanismes marchands leur principal vecteur d'organisation, [...] ne visent pas à reconstruire la ville pour les groupes sociaux les plus aisés* ». (Béal et Rousseau, Alterpolitiques!, 2014).

³ La question se pose de l'opportunité d'y inclure des terrains privés.

⁴ Cable street à Tower of Hamlets et Christchurch Road in Shadwell, 75 logements programmés au total

Reproductibilité 	Ce type de démarche est adaptable à divers contextes législatifs , mais requiert une volonté politique forte liée à une reconnaissance de la valeur ajoutée des modèles de production de logement alternatifs (dont CLT/OFS). Elle nécessite en outre la mobilisation de capacités financières (identification de fonciers disponibles, viabilisation, etc.) et techniques (montage et suivi de projets complexes). En outre, pour les candidats, elle requiert le montage d'une équipe pluridisciplinaire afin de proposer une offre concurrentielle.
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et développement de logements - Renforce les capacités locales - Améliore la diversité et l'équité - Permet de remettre en cause un statu quo - Favorise la durabilité et l'ancrage territorial
Pour aller plus loin	Un processus similaire s'observe à Bruxelles , où le système des « <u>Contrats de Quartiers</u> » a permis au CLT Bruxelles d'accéder au foncier de la majorité de ses projets. À Annemasse , en France près de Genève, la Ville a profité d'un projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC Étoile) pour lancer un <u>appel à projets d'habitat coopératif</u> sur le foncier d'un OFS (EPF Haute Savoie).



Analyse

Les appels à projets spécifiques contribuent à intégrer **des projets immobiliers alternatifs dans le cadre de politiques publiques mais ils restent encore marginaux**. Ils contribuent à libérer du foncier pour des projets innovants sur des sites délicats. L'**accompagnement technique et financier** permet de **sécuriser la phase de planification** suivante (voir prochain chapitre).

Cependant, leur mise en œuvre requiert une **volonté** et la **mobilisation de capacités importantes de la part des municipalités** (voir : « Reproductibilité »). Enfin, ce mode de faire tend à **favoriser les groupes déjà constitués** qui disposent de ressources plus importantes pour le montage de projets. Un point d'attention concerne donc **le lien à faire entre cet outil et ceux présentés précédemment**. Dans un autre registre, il est important de **veiller** à ce que la **qualité du foncier** mis à disposition **n'impacte pas négativement** le projet de vie du groupe (desserte transport, bruit, pollution, etc.). On observe en effet que la typologie des sites pousse les groupes à innover face à la pollution sonore et atmosphérique ou la taille exiguë. En outre, les fonciers sont de petite taille, le nombre de maisons développée est faible. Seul un renforcement de ces appels peut permettre le changement d'échelle.

PRÊTS FONCIERS A LONG TERME

Description	Les prêts fonciers à long terme (>40 ans) sont une offre de prêts dédiée au financement de l'acquisition et viabilisation de terrains (démolition, dépollution, raccordement au réseau) pour le développement de projets immobiliers ; ils sont souvent à vocation sociale.
Objectif	La longue durée d'amortissement a pour objectif de lisser le coût initial de l'achat sur la durée de vie du bâtiment . Dans le cas des CLT/OFS ces prêts permettent d'abaisser le coût initial des logements.
Phase	Accès au foncier

Origine des fonds & Périmètre	Banques privées (souvent mutualistes ou coopératives) ou Caisse des Dépôts ⁵ (CDC) au niveau national
Bénéficiaires	Dédiés à des acteurs institutionnels (bailleurs sociaux et organismes de logement social, entreprises publiques locales, collectivités territoriales, etc.). Ils sont également disponibles pour les OFSs .
Mise en œuvre & retour d'expérience	<p><u>Les prêts Gaïa</u> long-terme, à l'origine destinés au financement du logement social, sont une exception française par leur ampleur et leur période de remboursement (18 à 80 ans, en zone tendue). Ils sont délivrés par la CDC à des taux avantageux, bien que variables (Livret A +0,6pb, soit 1,75% en 2018).</p> <p>Ces derniers sont financés via la mobilisation de l'épargne citoyenne, les <u>Livret A</u>. Le livret A est un compte d'épargne rémunéré, dont les intérêts sont exonérés d'impôt.</p> <p>Cependant les conditions d'accès aux prêts Gaïa sont très réglementées : ils doivent être cofinancés par des fonds propres et garantis par des collectivités territoriales. En outre, ils ne sont disponibles que pour des institutions accréditées (voir « Bénéficiaires »).</p> <p>En France, la CDC s'est engagée à soutenir l'acquisition du foncier par les Organismes de Foncier Solidaire⁶ (OFS) via des prêts Gaïa, mais l'absence d'antécédent sur le dispositif entraîne une gestion au cas par cas, qui gagnerait à être standardisée.</p>
Reproductibilité 	Nécessite l'existence d'une ingénierie financière assez lourde et d'un environnement d'acteur spécifique (ex. : CDC, livret d'épargne, etc.). Ils nécessitent également une culture du financement patient à long terme ainsi qu'une volonté exprimée de financer le foncier.
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et développement de logements - Améliore la diversité et l'équité
Pour aller plus loin	En complément, il existe d'autres dispositifs permettant de financer les coûts liés à l'acquisition du foncier : la mobilisation de fonds renouvelables (<i>revolving funds</i>), l'émission d' <u>obligations foncières</u> sur le modèle des <i>Pfandbriefs</i> banques allemandes, la mise en œuvre de principes de solidarité entre organismes (sur la question des garanties aux Pays-Bas, ou de la mobilisation des excédents au Danemark) ou encore, la mise en place de coopératives foncières (comme l'initiative de CLT Bruxelles, CLTB)
<p> Analyse</p> <p>Les prêts fonciers de long terme permettent de faire émerger des opérations de CLTs/OFSs en zones tendues où le prix du foncier est très élevé (jusqu'à 1/3 du coût de l'opération). Cependant, le recours à l'emprunt ne permet pas de réguler/contrôler le coût du foncier en soi, si ces instruments ne sont pas alliés à une politique foncière locale. Le risque envisagé est le report du coût du foncier sur les ménages. En effet, le coût du foncier n'est pas retranché du coût du logement, mais lissé sur la durée. Il se reflète donc sur les redevances foncières mensuelles des ménages (entre 1 à 3€ par m² en France) Cet aspect influe notamment sur la population cible (sortant du parc HLM à classe moyenne intermédiaire).</p> <p>Dans un autre registre, les plus gros freins à l'utilisation de ces outils concernent les conditions d'éligibilité qui pose la question de leurs accès pour des groupes d'initiative citoyenne et la nécessité d'une garantie d'une collectivité, qui sont de plus en plus réticentes à les accorder au vu des baisses actuelles de leurs dotations.</p>	

⁵ Institution financière publique qui assure un service d'intérêt général et de développement économique pour le compte de l'État et des collectivités territoriales.

⁶ Transposition française du modèle des *Community Land Trusts* (CLTs).



Fondations, foncières et Trusts, des acteurs aux activités complémentaires

Il existe en Europe des acteurs, qui, sans avoir adopté le modèle du CLT/OFS, poursuivent des activités complémentaires concernant l'accès au foncier. Si leur forme juridique sont diverses, elles adhèrent néanmoins toutes à une philosophie anti-spéculative. En voici une liste non exhaustive.

Organisme	Affiliation	Modèle
<u>Stiftung Edith Maryon</u> (Suisse, 1990)	Mixte	<ul style="list-style-type: none"> - Fondation : acquisition foncier et baux emphytéotiques (Erbaurecht, 99 ans) - 131,6 M€ d'actifs, <u>123 projets</u>
<u>Stifung Trias</u> (Allemagne, 2002)	Mixte	<ul style="list-style-type: none"> - Fondation : acquisition foncier et droit de construction (99ans) - 10,1 M€ d'actif, <u>35 projets</u>
<u>Réseau des Mietshauser Syndikat</u> (Allemagne, 1989)	Mixte	<ul style="list-style-type: none"> - Montage : pour chaque projet création d'une société à responsabilité limitée (GmbH⁷) dont les 2 associés sont : l'association d'habitant et le réseau des <i>Mietshauser Syndikat</i> - Le réseau dispose d'une caisse solidarité soutenir les projets (220 000 € en 2015). <u>144 projets réalisés.</u> - Équivalent : <u>CLIP</u> (France), <u>Vrijcoop</u> (Pays-Bas)
<u>Stad de Maak</u> (Pays-Bas, 2014)	Mixte	<ul style="list-style-type: none"> - Association, - Partenariat avec des promoteurs, fonds de solidarité - <u>5 projets</u>
<u>Habitat et Partage</u> (France, 2015)	Logement participatif	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Société coopérative</u> (SCIC SA⁸) sur le modèle des coopératives suisses : - Capital variable : 18 500 €, 46 coopérateurs, 3 projets
<u>Foncière d'Habitat et Humanisme</u> (France, 1986)	Logement des plus démunis	<ul style="list-style-type: none"> - Foncière : société d'investissement (SCA⁹). - Montage : 40% fonds propres, 25% subventions, 35% prêts - 197,4 M€ de capital, 7 564 actionnaires, 3 763 log. (2017)
<u>Solifap</u> (France, 2014)	Logement des plus démunis	<ul style="list-style-type: none"> - Société d'investissements solidaires (SCA¹⁰) - 27,8 M€ de capital, 160 actionnaires, 120 projets
<u>Villages Vivants</u> (France, 2016)	Activités économique solidaire	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion coopérative (SCIC SARL¹⁰) + SCA¹⁰ : levée fonds - Montage : création d'une SCI¹⁰ par projet ou territoire. - Fin : 60% fonds propres de la SCIC, 40% prêts immobiliers - Capital : <u>100 600 €</u>, 26 coopérateurs, <u>8 projets</u>
<u>Ethical Property</u>	Acté économique solidaire	<ul style="list-style-type: none"> - <u>GB</u> (1998) : 1 350 actionnaires, 22 M€, <u>21 projets</u>, 9 villes - <u>Belgique</u> (2008) : 61 actionnaires, 1,7 M€, 5 projets - <u>Etic France</u> (2010) : 140 actionnaires, 4,8 M€, 10 projets
<u>Terre de Lien</u> (France)	Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Association : animation, gestion - Foncière : entreprise d'investissement (SCA, capital 73 M€) - Fondation : rachète les terres, gère les dons (10 878 donateurs, 1,4 M€ de dons). - Équivalents belges : <u>Terre-en-vue</u> et <u>Landgenoten</u>

⁷ GHmb : Gesellschaft mit beschränkter Haftung

⁸ Les SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif), peuvent être de plusieurs formes

⁹ SCA : Société Commandite par Action

¹⁰ SCI : Société Civile Immobilière

RÉDUIRE LES RISQUES LIES À LA PLANIFICATION DES PROJETS

La phase de planification (6 mois à 1 an) s'effectue souvent **en parallèle** des phases précédentes (formation du groupe et accès au foncier). Elle comprend, en général, la **co-conception** du projet avec les futurs habitants, l'élaboration de la demande du **permis de construire**, la mise à jour de la **viabilité financière** du projet, ainsi que la **négociation** et **sécurisation des financements** pour le développement et la **passation de marchés** avec les entreprises.

Dans le cas où le CLT/OFS effectue la maîtrise d'ouvrage, c'est une des phases les plus **risquées**, où la plupart des projets avortent. En effet, la réalisation de projets de logements collaboratifs est en générale très longue (>5 ans). On observe que la plupart des retards pris surviennent avant l'obtention du permis de construire (problèmes liés à la faible qualité du terrain, négociations complexes avec les autorités, manque de capacité en interne).

De plus, pour les groupes en **auto-promotion**, il est souvent **difficile de lever des fonds** avant l'obtention du **permis de construire**. Cette phase peut donc s'avérer très coûteuse.

Elle requiert le financement de l'expertise externe ou du personnel en interne ainsi que des fonds pour couvrir les frais relatifs au permis de construire (environ 150 000€ selon CLT Bruxelles).

PLAN : Planification			
Contenu de la phase <i>Peut varier en fonction du modèle établi et du pays</i>	Besoins	Barrières identifiées	Opportunités pour y répondre
<ul style="list-style-type: none"> -Co-conception du projet - Évaluation des exigences en matière de planification et d'infrastructure -Faisabilité technique -Évaluation des options de construction et des coûts - Mise à jour de la viabilité financière du projet - Élaboration du permis de construire - Négociation et sécurisation du financement du développement - Passation de marchés avec les entreprises pour la construction - Réception du permis de construire 	<ul style="list-style-type: none"> -Assistance technique professionnelle en termes d'architecture, d'ingénierie, d'économie de la construction, montage et gestion de projet → <i>Crucial afin d'atténuer l'exposition aux risques liés à l'augmentation des coûts et temporalité du projet pendant la phase de construction.</i> -Autres coûts à couvrir : permis de construire, et, au besoin, études de faisabilité supplémentaires 	<ul style="list-style-type: none"> Manque de connaissances sur les risques et opportunités existantes - Financements très coûteux liés aux risques, - Manque de mécanisme de diminution des risques 	<ul style="list-style-type: none"> - Conseils de la part des antennes d'assistance technique - Prêts remboursables - Fonds municipaux - Mobilisation de l'expertise interne des autorités publiques (ex. : architectes de la Région flamande)

 : Lacune, manquement identifié

¹¹ Ce point n'est pas applicable aux OFS français.

FONDS MUNICIPAUX

Description	Les fonds municipaux permettent à une entité publique locale d'apporter un soutien financier sous forme de prêts et/ou de subventions à des groupes portant un projet de logement collaboratif.				
Objectif	Ce type de fonds vise à accroître le nombre de logements disponibles en facilitant et accélérant la phase de démarrage des projets. Ils permettent également d'établir une base d'expertise solide afin de pérenniser ce type de logement au niveau local.				
Phase	Planification et construction.				
Périmètre	Municipal ou métropolitain : <i>Toutefois, des fonds du même type peuvent être portés par des gouvernements régionaux ou nationaux voir par l'Union européenne.</i>				
Bénéficiaires	Ce type d'instrument cible principalement trois types de bénéficiaires : les groupes en phase de démarrage , ceux désireux d'augmenter leur offre de logements ainsi que certains institutionnels (collectivités locales, propriétaires fonciers, associations de logements, etc.).				
Origine des fonds	Cet outil est financé sur le budget municipal, parfois en association avec des tierce parties (ex : banques).				
Mise en œuvre	L'allocation des fonds se fait par l'intermédiaire d'un Appel à Manifestation d'Intérêt . Deux types de fonds peuvent être accordés : - Des subventions en vue de l' élaboration des projets de logements (faisabilité, honoraires d'architectes, les frais juridiques, gestion de projet). - Des financements contribuant au développement de nouveaux ensembles (acquisition et/ou la remise en état de bâtiments, terrains, etc.)				
Retour d'expérience					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; padding: 5px;"><u><i>London Community Housing Fund</i></u></th> <th style="text-align: center; padding: 5px;"><u><i>New York Community Land Trusts Capacity Building Initiative</i></u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 10px;"> <p>Le programme national du Community Housing Fund incluait 38 M£ pour soutenir le logement collaboratif à Londres. Avec cet argent le Maire de Londres a lancé en 2019 un fonds dont l'objectif est de développer 500 logements d'ici 2023. Ce fonds comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des subventions pour la préparation de projet et le « gap funding¹² » (entre 31 000 et 42 000 £ par unité, par ex : <u>RUSS CLT</u> près de 1m£ pour 33 logements). - Un fonds revolving de 10m£ octroyant des prêts pour pérenniser le fonds. - Un soutien financier au <u>Community-Led Housing London Hub</u> (250 000£) afin vérifier l'éligibilité des groupes, aider à la constitution des dossiers, etc. </td> <td style="padding: 10px;"> <p>L'État de New York, avec le soutien de la <i>Royal Bank of Scotland</i> et UBS, a créé un fonds à destination des autorités locales voulant soutenir des groupes déjà formés sur leur territoire. Ce fonds transversal, doté de 8m\$ - sous forme de subvention - a pour objectif de soutenir le renforcement des capacités, l'acquisition et/ou réhabilitation d'immeubles ou de terrains sous-utilisés ainsi que le support opérationnel des CLTs.</p> <p>Chaque gouvernement peut candidater à hauteur de 2,5m\$ maximum sur une durée de 24 mois.</p> </td> </tr> </tbody> </table>		<u><i>London Community Housing Fund</i></u>	<u><i>New York Community Land Trusts Capacity Building Initiative</i></u>	<p>Le programme national du Community Housing Fund incluait 38 M£ pour soutenir le logement collaboratif à Londres. Avec cet argent le Maire de Londres a lancé en 2019 un fonds dont l'objectif est de développer 500 logements d'ici 2023. Ce fonds comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des subventions pour la préparation de projet et le « gap funding¹² » (entre 31 000 et 42 000 £ par unité, par ex : <u>RUSS CLT</u> près de 1m£ pour 33 logements). - Un fonds revolving de 10m£ octroyant des prêts pour pérenniser le fonds. - Un soutien financier au <u>Community-Led Housing London Hub</u> (250 000£) afin vérifier l'éligibilité des groupes, aider à la constitution des dossiers, etc. 	<p>L'État de New York, avec le soutien de la <i>Royal Bank of Scotland</i> et UBS, a créé un fonds à destination des autorités locales voulant soutenir des groupes déjà formés sur leur territoire. Ce fonds transversal, doté de 8m\$ - sous forme de subvention - a pour objectif de soutenir le renforcement des capacités, l'acquisition et/ou réhabilitation d'immeubles ou de terrains sous-utilisés ainsi que le support opérationnel des CLTs.</p> <p>Chaque gouvernement peut candidater à hauteur de 2,5m\$ maximum sur une durée de 24 mois.</p>
<u><i>London Community Housing Fund</i></u>	<u><i>New York Community Land Trusts Capacity Building Initiative</i></u>				
<p>Le programme national du Community Housing Fund incluait 38 M£ pour soutenir le logement collaboratif à Londres. Avec cet argent le Maire de Londres a lancé en 2019 un fonds dont l'objectif est de développer 500 logements d'ici 2023. Ce fonds comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des subventions pour la préparation de projet et le « gap funding¹² » (entre 31 000 et 42 000 £ par unité, par ex : <u>RUSS CLT</u> près de 1m£ pour 33 logements). - Un fonds revolving de 10m£ octroyant des prêts pour pérenniser le fonds. - Un soutien financier au <u>Community-Led Housing London Hub</u> (250 000£) afin vérifier l'éligibilité des groupes, aider à la constitution des dossiers, etc. 	<p>L'État de New York, avec le soutien de la <i>Royal Bank of Scotland</i> et UBS, a créé un fonds à destination des autorités locales voulant soutenir des groupes déjà formés sur leur territoire. Ce fonds transversal, doté de 8m\$ - sous forme de subvention - a pour objectif de soutenir le renforcement des capacités, l'acquisition et/ou réhabilitation d'immeubles ou de terrains sous-utilisés ainsi que le support opérationnel des CLTs.</p> <p>Chaque gouvernement peut candidater à hauteur de 2,5m\$ maximum sur une durée de 24 mois.</p>				
Reproductibilité 	La mise en œuvre d'un tel fonds requiert de la part de la municipalité et de ses partenaires, la constitution d'une solide équipe ayant des compétences en ingénierie financière afin de fournir l'expertise nécessaire à la fois aux gestionnaires du fonds et aux groupes constitués ainsi qu'une				

¹² Financement tampon sous forme de subvention afin de boucler les opérations.

	forte volonté politique et un apport de financements pérennes pour le fonctionnement du fonds.
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et développement de logements - Améliore la diversité et l'équité - Favorise la durabilité et l'ancrage territorial
Pour aller plus loin	A noter, le fonds municipal de Londres est à l'image du <u>Community Housing Fund</u> instauré au niveau national en 2016 par le gouvernement central. Financé à hauteur de 163m£, ce programme s'étend jusqu'en 2020.

 **Analyse**

Un fonds municipal dédié aux projets de logement collaboratif, permet non seulement de faire face à la difficulté de trouver et sécuriser des financements mais contribue également au renforcement des capacités locales (filière d'expertise, autonomie et initiative des citoyens). Le fonds municipal offre aussi davantage de flexibilité par rapport à un appel à projet classique. Toutefois, un tel instrument doit s'inscrire dans une politique publique du logement plus large et être soutenu à la fois par un réseau d'acteurs locaux et par les différents quartiers et/ou arrondissements de la ville. Ce type d'instrument est grandement dépendant du contexte politique et induit, pour les porteurs de projets, la nécessité de diversifier leurs sources de financement. De plus, un tel instrument doit s'adapter aux réglementations en matière d'aides d'État. Enfin, il est à noter, que les fonds municipaux existants ne soutiennent que les éléments liés à l'aspect résidentiel du logement et excluent donc, pour l'instant les demandes destinées à soutenir des projets à usage mixte. Une approche et un cadre de subventions souples sont donc nécessaires afin de s'adapter aux réalités plurielles du logement abordable et aux besoins locaux.

EMPRUNTS REMBOURSABLES

Description	Type de prêt -souvent sans garantie - qui offrent la possibilité d'une annulation de la dette en cas d'échec du projet à un stade précoce (ex : refus du permis de construire).
Objectif	Ils ont pour objectif d'accélérer le processus d'obtention du permis de construire (ex : faire appel à une expertise externe ou embaucher en interne, d'aider à rassembler d'autres financement, et ainsi, de réduire les risques portés par les CLTs/OFSS à une phase où le projet n'est pas encore concrétisé).
Phase	Planification.
Périmètre	Le périmètre dépend de l'environnement institutionnel existant au niveau régional ou national.
Bénéficiaires	Convient aux CLTs/OFSS en autopromotion ayant identifié un site. Il ne semble pas nécessaire pour les CLTs/OFSS travaillant en partenariat avec des promoteurs ou bailleurs sociaux.
Origine des fonds	Fonds apportés par des acteurs privés issus des circuits de la finance solidaire (banques ou prêteurs éthiques), ou acteurs philanthropiques (fondations).
Mise en œuvre & retour d'expérience	Cet outil a été mis en place, en Angleterre et au Pays de Galles, par <u>Charity Aid Foundation</u> (CAF) et son bras financier <u>CAF Venturesome</u> dans le cadre de son programme plus large <u>Community Land Trust Fund</u> .

	<p>Ce fonds comporte 2 composantes : des prêts pour la planification et pour la construction. De sa première phase (2008-2013), nous apprenons que le fonds de 2,1 M£, a permis de lever 7,4 M£ supplémentaires auprès d'autres partenaires et a conduit à la réalisation de 231 logements. Concernant la composante « planification », le fonds offre des prêts de 20 000 £ -100 000 £. Une demande de prêt ouvre également droit à une subvention de la part de Power to Change à hauteur de 20-50% du montant total de la demande initiale. Les taux d'intérêt s'évaluent au cas par cas, mais peuvent être très élevés (jusqu'à 15% pour <u>Bristol CLT</u>). Sur la première phase du fonds, CAF a émis 32 prêts pour une valeur de 931 000 £ (30k£ en moyenne). L'équivalent de 83 000 £ ont été annulés (8,9%) pour cause d'échec du projet en amont du permis de construire. Les 90% autres, ont été remboursés ; la plupart du temps sur les prêts de construction après l'octroi du permis de construire.</p>
Reproductibilité 	La mise en place de tels prêts dépendent grandement de l'environnement d'acteurs locaux et de l'existence de prêteurs éthiques
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et développement de logements - Favorise la durabilité et l'ancrage territorial
Pour aller plus loin	Ces prêts relais viennent habituellement compléter une enveloppe de subventions , ils sont l'illustration de l'utilisation de financement mixtes (blended finance) , ou l'utilisation stratégique de financement issus de fonds philanthropiques pour mobiliser les flux de capitaux privés.
Ressources	Voir la page du <u>Community Land Trust Fund</u> sur le site de CAF.



Analyse

L'offre de prêts remboursables possède le **double avantage de faire baisser les risques** liés à la phase de planification et **permettre d'attirer d'autres financeurs** pour la phase construction. Cependant, dû à son **haut niveau de risque**, elle **requiert des sources de financement complémentaires** (ex : subventions croisées). De plus, l'**offre est actuellement très limitée**. Il existe en effet peu de prêteurs mobilisés sur les prêts au pré-développement. Un aspect qui contribue à leur **caractère très onéreux**. Cet aspect est en outre renforcé par la **très longue durée de remboursement** (parfois >2 ans) lorsque les CLTs/OFSs font face à des difficultés imprévues, ce qui pose des problématiques de gestion.



Les sociétés de promotion partenaires des CLTs/OFSs pour la construction

Peu de CLTs/OFSs font le choix de l'autopromotion afin de réaliser en interne le développement de leur projet. La plupart lient des partenariats avec des **sociétés de promotion alternatives** et solidaires, souvent déjà engagées dans le logement collaboratif. On recense par exemple :

- Québec : la Société Immobilière Solidaire Viva Cité, qui a mis en place un modèle de « **capitalisation partagée** » assez proche du fonctionnement du CLT ;
- Royaume-Uni : Igloo leader immobilier responsable en Grande-Bretagne ;
- France : Habitat et Partage, Icéo engagés dans la promotion et gestion citoyenne d'habitat participatifs.

Une autre option, encourageant la mixité sociale, est de s'adosser à un **bailleur social** comme c'est parfois le cas pour les CLTs belges (Fonds du Logement, WoninGent) ou des OFS français (ex : OFSML, rue Renan).

PRODUIRE DES PROJETS DE QUALITÉ À MOINDRE COÛT

La phase de construction, qui dure généralement entre 18-24 mois, n'apparaît pas a priori comme la plus délicate pour les CLTs/OFSs. Cependant, l'enjeu émerge de **produire des logements abordables** (faire baisser le prix de revient), **adaptés à la population cible** des CLTs/OFSs (classe moyenne à inférieure), **sans faire de compromis sur la qualité** (surface des logements, efficacité énergétique, etc.).

La réussite de cette étape dépend grandement de la qualité de la préparation en phase de planification.

En cas d'autopromotion, des besoins s'expriment en termes de **suivi de chantier** : gestion financière, contrôle qualité et gestion des contrats. En termes de financement, cette phase requiert des **prêts à court terme**, un **refinancement sur le long terme**, des **prêts-relais**, ainsi que des **subventions** pour faire baisser le coût de l'opération et la rendre abordable.

BUILD : Construction			
Contenu de la phase <i>Peut varier selon les contextes</i>	Besoins	Barrières identifiées	Opportunités pour y répondre
<ul style="list-style-type: none"> - Construction des logements et des infrastructures Suivi de chantier : <ul style="list-style-type: none"> - Contrôle des coûts - Contrôle de la qualité - Gestion des contrats - Contrôle budgétaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Assistance technique en termes de suivi de chantier (économie de la construction, maître d'œuvre d'exécution, etc.) - Financement par l'emprunt à taux faibles, prêts-relais et subventions d'accessibilité 	Accès à un financement abordable pour la construction	<ul style="list-style-type: none"> -Offre croissante de prêts commerciaux et de financement sociaux -Prêts revolving des Municipalités (ex : Londres) -Crowdlending immobilier
		Manque de financement relais	<ul style="list-style-type: none"> - Financement des autorités publiques - Redevance Foncière Opérateur¹³ (France) - Système VEFA¹⁴ (France)
		Assurer l'abordabilité des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Apport en travail¹⁵ - Subvention d' « abordabilité » (ex. Région Bruxelles Capitale) - Abattement sur la TVA (5,5-6%)
		Financer l'efficacité énergétique des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Partenariat avec des coopératives énergétiques -Agences publiques de l'environnement et maîtrise de l'énergie` - Prêts remboursables <i>in fine</i>
		Financer des composantes non résidentielles	<ul style="list-style-type: none"> - Partenariats avec plusieurs Départements municipaux pour montage de projets pilotes [▲]

[▲]: Lacune, manquement identifié

¹³ Redevance payée par le promoteur sur la durée de la phase de construction (Bail Réel Solidaire, BRS Opérateur).

¹⁴ Vente en l'État de Futur Achèvement (VEFA).

¹⁵ Fait référence au terme anglais de « *sweat equity* ». Correspond à l'équivalent en capital apporté par le ménage part la réalisation de tâches spécifiques (ex. : finitions, gestion du site, etc.).

CROWDLENDING IMMOBILIER

Description	Le <u>crowdlending immobilier</u> est une forme de financement participatif dédiée aux projets immobiliers. Elle permet de collecter des fonds auprès d' investisseurs privés sur des plateformes en ligne .
Objectif	Permet de financer des projets immobiliers de manière collective et tracable , à court terme et sans passer par une banque .
Phase	Planification et construction
Périmètre	Ce type d'instrument dépend de plateformes en ligne et ne présente a priori pas de restrictions concernant le périmètre d'intervention.
Bénéficiaires	L'outil semble plus adapté pour les CLTs/OFSs bénéficiant d'un processus de développement rodé et pour les projets les moins risqués .
Origine des fonds	Les fonds sont issus de sources privées : entreprises, société civile, institutionnels (banques ou des mutuelles, etc.).
Mise en œuvre	Le groupe présente son projet sur la plateforme détaillant différents critères (capacité à rembourser, valeur, etc.). La plateforme étudie l'éligibilité du projet et la demande de financement. Souvent, les projets retenus sont les moins risqués et les plus solvables (durée de financement inférieure à 7 ans). Un groupe peut lever jusqu'à 2,5 M€ . Les prises de participations sont libres (quelques milliers d'euros en moyenne), les taux d'intérêt vont de 3 à 10% selon les plateformes. Dans le cadre des OFS/CLTs, la dette pourrait par exemple être contractée sous forme de prêts non rémunérés , mini bons , d'émissions obligataires , etc..
Retour d'expérience	Lymo , créée en février 2013, est le pionnier français du crowdlending immobilier. La particularité de la plateforme est de privilégier les projets de petite taille et son accessibilité aux particuliers . La participation financière démarre à partir de 1 000 € et les fonds sont remboursés entre 12 et 18 mois en fonction du projet. Déjà 50 projets ont été financés pour 18 millions d'euros investis .
Reproductibilité	 Basé sur l'économie du numérique ce type d'instrument est facilement reproductible .
Impact social	- Développement de logements
Pour aller plus loin	Alternative au crowdlending, les certificats immobiliers , sur le modèle belge, offrent aux investisseurs disposant de moyens relativement limités un accès au marché professionnel de l'immobilier. Le certificat immobilier (souvent coté en bourse) est un titre de créance vis-à-vis de la société émettrice propriétaire d'un bien immobilier qui donne au détenteur du certificat le droit de percevoir une partie ou la totalité du loyer ou du prix de vente d'un bien.



Analyse

Recourir au crowdlending immobilier est une méthode **facile, flexible et rapide** de mobilisation de fonds qui permet une **indépendance bancaire** (pas de recours à un prêt relais) et ne **nécessite pas de garantie** contrairement à un prêt bancaire classique. Les emprunteurs obtiennent **rapidement les fonds** demandés et les dossiers sont très **simples à monter**. De plus, les **formalités administratives** sont **gérées par la plateforme**.

L'étude du projet est plus rapide qu'en passant par une structure bancaire et le **financement porte davantage sur le projet que sur le porteur du projet**. Le crowdlending immobilier peut également

représenter un bon moyen de **communication** autour du modèle du CLT pour le faire connaître à un plus grand nombre d'investisseurs potentiels.

Cependant, l'outil semble peu adapté pour les CLTs/OFSS disposant de peu de visibilité. Les investisseurs attendent pour la plupart des **retours sur investissement assez rapides**. De plus, il est important de veiller à la certification et à la qualité des services proposés par la plateforme (existence d'un conseiller en investissement participatif, par exemple) afin de protéger au mieux les investisseurs. Enfin, le crowdlending immobilier est un outil de financement innovant mais ne permet pas, en tant que tel, d'assurer la qualité des logements produits.

COOPÉRATIVES ÉNERGÉTIQUES

Description	Les coopératives énergétiques sont un type particulier de coopérative ¹⁶ ayant pour objet la production d'énergie renouvelable .
Objectif	L'objectif de cette entité est de réduire les coûts en énergie des logements et contribuer à la transition énergétique via l'acquisition locale de nouvelles expertises métiers.
Phase	Construction
Périmètre	Cet outil dépend de synergies locales fortes et ne peut donc être envisagé qu'à un niveau local ou régional .
Bénéficiaires	Les bénéficiaires peuvent être des entreprises , des collectivités locales ou des particuliers.
Origine des fonds	Favorise la combinaison de différentes sources de financement provenant de structures privées ou publiques : investissement citoyen, fonds publics et crédit bancaire.
Mise en œuvre	Le modèle économique repose surtout sur l' installation et l' exploitation d'installations destinées à produire de l'électricité ou de la chaleur à partir d' énergies renouvelables (centrales de cogénération, achat et d'exploitation de réseaux d'électricité, mise en place de mesures d'efficacité énergétique, etc.). Une partie des bénéfices est généralement réinvesti dans la production d'électricité ou d'autres projets d'initiatives locales.
Retour d'expérience	Afin de réduire le coût du logement tout en améliorant la qualité du bâti , le CLT Gand négocie un partenariat avec ResCoop . En principe, coopérative énergétique participerait à la conception du bâtiment et au choix des matériaux de construction . ResCoop préfinancerait la différence de coût entre l'utilisation de matériaux ordinaires et ceux efficaces. La coopérative serait remboursée en se basant sur ce que les ménages économisent sur leurs factures d'énergie chaque mois . En ce qui concerne l' installation des équipements , les ménages auraient la possibilité de les louer ou de les acheter comptant. Le gain financier par mois et par ménage est toujours à l'étude (environ 150 €). La viabilité financière de ce projet dépend des plans architecturaux définitifs et du choix de la source d'énergie qui s'y rapporte.
Reproductibilité	La mise en œuvre de partenariats entre CLTs/OFSS et coopératives énergétiques requiert l' existence de ce type d'acteur sur le territoire et la présence d'installations proches produisant de l'énergie renouvelable. Il

¹⁶ Les coopératives sont des entreprises centrées sur les personnes, qui sont détenues et contrôlées par leurs membres pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs.

	suppose un ancrage territorial et une gouvernance où les membres sont à la fois associés, clients et producteurs .
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Renforce les capacités locales - Contrôle le foncier et le développement de logements - Améliore la diversité et l'équité - Favorise la durabilité et l'ancrage territorial
Pour aller plus loin	<u>Enercoop</u> , une coopérative française a développé un service d' expertise et d' accompagnement à destination des collectivités et des collectifs de citoyens afin de définir démocratiquement le modèle énergétique adapté à leur projet .



Analyse

Une des difficultés majeures des coopératives énergétiques demeure **l'accès au capital**, en particulier dans la **phase de lancement**. L'achat de **sources d'énergie renouvelable** représente, en effet, de grands coûts et favorise les grandes compagnies énergétiques. Surtout, la **méconnaissance des citoyens et des pouvoirs locaux** sur les conditions contractuelles, les avantages et les offres disponibles sur le marché des coopératives d'énergie constitue la limite majeure au développement de ce modèle. Ces différents points, expliquent le **faible développement des coopératives d'énergie renouvelable en Europe** à l'heure actuelle.

Toutefois l'intérêt principal des coopératives énergétiques réside dans le fait qu'elles permettent le **développement de partenariats stratégiques** entre les **collectivités locales**, les **porteurs de projet** et les **fournisseurs d'énergie** au niveau local : produire de l'énergie renouvelable locale et propre, améliorer la qualité du bâti, fournir une expertise technique et des services, etc.

Un point d'attention reste néanmoins l'arbitrage à faire entre le **coût écologique** et **coût économique** pour les ménages.



L'utilisation d'alternatives non monétaires pour diminuer les coûts de construction

Outre l'accès à un foncier et un financement abordable, l'utilisation d'alternatives non monétaires permet également de diminuer les coûts de sortie des projets immobiliers.

Le CLT Bristol réduit ses coûts grâce à la valorisation d'un « **apport en travail** » (*sweat equity*) (représentant de 0 à 5 000 £ par logement). Les résidents s'engagent à entreprendre eux-mêmes la phase de finition de leur logement (peinture, pose de cuisines et du sol, carrelage, travaux extérieurs), ce qui représente pour chaque ménage environ 12 à 16 semaines de travail à raison de 15 heures par semaine.

Le CLT RUSS à Londres, pousse l'**autoconstruction** jusqu'à la prise en charge de tout le second œuvre par ses membres sur son projet à Ladywell.

Stadd in de Maak, n'est pas un CLT, mais dans une logique similaire mobilise l'**upcycling**, (réutilisation de matériaux) et la **densification des bâtiments** comme source d'économie énergétique.

ASSURER L'ACCESSIBILITE DES MENAGES AU LOGEMENT

En parallèle de la phase construction, un des enjeux pour le CLT/OFS est d'assurer la **commercialisation** et/ou l'**allocation des logements** aux ménages et de **les accompagner dans ce processus** jusqu'à l'emménagement. Cet aspect permet d'éviter de possibles **coûts d'inoccupation** pour le CLT/OFS après l'achèvement des travaux (s'il effectue la maîtrise d'ouvrage). En amont, les CLTs/OFSs doivent **finaliser les modalités de fonctionnement du bâtiment** afin de permettre aux occupants d'avoir une visibilité sur les frais courants à couvrir : mode de gestion (syndic, associations d'habitants), fonds d'amortissement, charges mensuelles, redevances foncières. Il s'agit ensuite pour l'organisme d'assurer l'**allocation des logements**.

En cas d'accès à la propriété, le CLT/OFS peut **faciliter l'accès aux prêts immobiliers**. Le marché étant encore peu développé, l'offre de prêt, souvent non standardisée, est encore faible. Dans le cas de logements locatifs sociaux, les CLTs/OFSs associent souvent les municipalités.

La phase d'allocation requiert la mise en place d'un **accompagnement social et le développement de partenariats** avec les banques et/ou autorités locales. Sous-estimée, elle nécessite bien souvent beaucoup d'engagement de la part du personnel.

LIVE : Accès au logement			
Contenu de la phase <i>Peut varier</i>	Besoins	Barrières identifiées	Opportunités pour y répondre
<ul style="list-style-type: none"> - Finaliser les modalités de fonctionnement du bâtiment : mode de gestion, fonds d'amortissement, charges mensuelles, redevances foncières - Allocation des logements <p>Si accès à la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement dans l'accès aux prêts immobiliers <p>Si locatif social</p> <ul style="list-style-type: none"> -Partenariat avec les autorités locales - Signature des contrats, transaction/vente 	<ul style="list-style-type: none"> - Expertise en termes de gestion immobilière, et d'accompagnement des ménages <ul style="list-style-type: none"> - Service de courtage, intermédiation avec les banques - Partenariat avec les municipalités sur l'allocation des logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> Manque de prêts à long terme pour refinancer les projets en locatif Faible solvabilité des ménages (difficulté à fournir un apport initial, couvrir les frais de notaires, taxes, et frais supplémentaires occasionnels) Immaturité du secteur bancaire : <ul style="list-style-type: none"> - méconnaissance du secteur, difficulté d'évaluer les risques → <i>Taux d'intérêt élevés, frais admin. supplémentaires</i> → <i>Réduit solvabilité</i> Pas d'accompagnement social pérenne 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité d'élargir l'offre  <ul style="list-style-type: none"> - Prêts bonifiés ou prêts sociaux (publics) - Prêts des banques commerciales ou éthiques  - Groupes d'épargne collective - Micro-épargne - Allocation d'abordabilité - Exonération de taxes <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la sensibilisation, démontrer la solvabilité des ménages  - Fournir des garanties aux prêteurs (rachat, relocation, etc.). Partenariat avec des associations 

 : Lacune, manquement identifié

PRETS BONIFIES PAR L'ÉTAT

Description	Ces prêts subventionnés sont destinés à une catégorie sociale que l'État a pour objectif de soutenir en prenant en charge une partie des intérêts de leur prêt immobilier (bonification).
Objectif	Ces prêts ont pour objectif d'améliorer la solvabilité des ménages. Ils facilitent l'accès au crédit en permettant d'emprunter à moindre coût, et donc, de réduire les mensualités.
Phase	Accès au logement.
Périmètre	Les modalités de ces prêts sont régies au niveau national ou régional en fonction des pays.
Bénéficiaires	Les bénéficiaires sont souvent des primo-accédants sous plafonds de revenus, mais en capacité de contracter un prêt (classe moyenne inférieure).
Origine des fonds	Cet outil repose sur l'épargne des ménages et un soutien public sous forme de subvention.

Mise en œuvre & retour d'expérience

France	Belgique	Royaume Uni
- En France, le <u>Prêt à Taux Zéro (PTZ)</u> est un prêt complémentaire qui permet de financer jusqu'à 40% du coût de l'achat/construction d'une résidence principale ¹⁷ . Ils sont subventionnés par l'État et accordés par des banques agréées et peuvent se combiner avec d'autres type de prêt, notamment : le <u>Prêt d'Accession Sociale</u> qui peut financer la totalité de l'achat du logement (taux fixes ou variables de 2,75-3,20 %, 5-30 ans).	En Belgique, les prêts hypothécaires sociaux ont été ouverts aux résidents des CLTs primo-accédants sous condition de ressources ¹⁸ . Ils sont accordés par les sociétés de logements social (ex : <u>Fonds du Logement, VMSW</u>), sont financés et contrôlés par les gouvernements régionaux . Les conditions standards sont des prêts de 20 à 30 ans, aux taux variables de 1 à 3 %. Ils peuvent couvrir jusqu'à 100% des coûts (y compris la TVA en Flandre) pour un maximum d'environ 200- 300 000 €.	Au Royaume Uni le programme <u>Help to Buy Equity Loan</u> permet au gouvernement de prêter jusqu'à 20 % du coût d'une résidence principale (40% à Londres). Le ménage n'a plus qu'à apporter un acompte de 5% et contracter une hypothèque pour les 75% restant . Ces prêts sont sans intérêt sur les 5 premières années puis à 1,75 %, indexé chaque année (indice des prix + 1%). Ce mécanisme est ouvert à tous les acquéreurs dans la limite de 600 000 £.
Reproductibilité 	Ces types de prêts sont assez communs en Europe du Nord-Ouest. Ils s'inscrivent dans des politiques nationales d'accession sociale à la propriété et ne sont pas spécifiques aux résidents des CLTs/OFSs. Cependant leurs conditions sont rigides et difficilement influençables au niveau local par les acteurs du logement collaboratif. Ces outils ayant été développés dans le cadre de la pleine propriété, il est intéressant d'analyser comment le législateur l'adapte à de la propriété partagée, dans le cas des OFS, notamment.	
Impact social	- Améliore la diversité et l'équité	

¹⁷ Pour un montant max. de 100-150 000 € pour une personne seule gagnant entre 24 000-37 000 €, en fonction des régions (2019)

¹⁸ Max. 38,146 €- € 48.678€ pour une personne seule, en fonction des régions (2019).

Pour aller plus loin

Au Royaume-Uni, le programme national Help to Buy: ISA est un **outil complémentaire** poursuivant un objectif similaire au travers de **plans d'épargne**. Ces plans sont disponibles auprès de diverses banques, sociétés de construction et coopératives de crédit. Les économies des ménages sont complétées par une prime d'État de 25 %, dans la limite de 3 000 £. C'est un système que l'on retrouve dans d'autres pays (ex : Prêt Épargne Logement en France).

**Analyse**

Les prêts immobiliers subventionnées/bonifiés par les autorités publiques permettent **d'améliorer la solvabilité des ménages** et ainsi **d'ouvrir le champ des acquéreurs potentiels**. Cependant, ils reposent sur le **modèle de l'accession sociale à la propriété** ce qui **exclut**, de fait, **les ménages n'ayant pas accès à l'emprunt bancaire** (non bancables).

Il existe en parallèle, l'enjeux d'accroître **la sensibilisation des banques commerciales** et éthiques envers les CLTs/OFSSs afin de permettre la **combinaison** de ces prêts avec des **prêts immobiliers traditionnels** et ainsi de **diversifier l'offre** de crédit. Pour l'instant, la **méconnaissance** du modèle et des risques encourus entraîne des **frais de dossiers importants** et des **taux peu compétitifs**¹⁹.

ALLOCATIONS D'ABORDABILITE

Description	Les allocation d'abordabilité (<i>affordability allowance</i>) ou « prêts remboursables <i>in fine</i> ²⁰ » sont des contributions financières apportées par des tiers qui permettent aux ménages à faibles revenus d'accéder plus facilement à un logement (e.x. contribution à l'acompte) ou la possibilité de rénover leur maison. Ce mécanisme permet que le capital apporté initialement ne soit remboursé qu'en une seule fois à l'échéance (vente de la maison).
Objectif	Permettent augmenter la solvabilité des ménages en leur apportant un capital de départ afin d'accéder à l'emprunt , de verser l'acompte (traditionnellement 10% du coût du logement), de payer les frais de notaire , ou les éventuelles taxes . Elles peuvent également être utilisées afin de réaliser des travaux et ainsi d'en assurer sa valeur ajoutée .
Phase	Accès au logement.
Périmètre	Une initiative du genre a été développée au niveau municipal à Gand en Belgique (voir « Retour d'expérience ») mais pourrait être envisagée au niveau régional , national ou même européen .
Bénéficiaires	Ménages n'ayant pas accès au système bancaire traditionnel (non bancables) consacrant une grande partie de leurs revenus dans leur logement (environ 40 %).
Origine des fonds	Fonds d'origine publique (municipaux et européens -FEDER- pour sa première expérimentation). La mobilisation de fonds régionaux et nationaux ainsi que citoyen et caritatif est également envisageable.

¹⁹ Par exemple pour le projet pilote du CLT Londres (St Clements). Seulement deux prêteurs s'étaient manifestés : *Nationwide Foundation* (jusqu'à 95% de la valeur du bien, taux fixe initial de 2,74% sur 60 mois, puis à 4,24% pour le reste de l'hypothèque) et *Ecology* (jusqu'à 90% de la valeur du bien, taux d'intérêt variables 3,50-5,50%).

²⁰ « Bullets Loans » en anglais.

Retour d'expérience	<p>Le CLT Gand (Belgique, Flandre), réfléchit à la mise en place d'un fonds CLT qui contribuerait aux coûts d'achat via l'attribution d'allocations d'abordabilité à certains ménages. L'idée de ce fonds est basée sur l'expérimentation du projet de rénovation Dampoort. Dans ce cadre, dix ménages ont bénéficié en 2015 d'une allocation allant jusqu'à 30 000 € afin de rénover leur logement. En fonction des revenus du bénéficiaire, les coûts de rénovation ont été couverts jusqu'à 80 %. Le Centre d'action sociale local (OCMW) était chargé de la gestion des fonds et réalisait les paiements au nom des ménages. Ce programme sera étendu à 100 logements grâce à un financement européen (<i>Urban Innovative Action programme, UAI</i>), par lequel la Ville de Gand finance le projet <u>ICCARus</u>). Concernant le devenir du fonds pour l'acquisition d'un logement CLT, ces allocations cibleront les ménages dépensant plus de 40% de leur revenu pour le logement (6 des 34 ménages du projet pilote de <i>Meulestede</i>). La manière dont ce fonds sera capitalisé est actuellement en cours de discussion. Le CLT Gand négocie avec plusieurs parties (autorités municipales et régionales) et évalue en même temps comment l'organisation pourrait renforcer ses capacités d'autofinancement de l'instrument. Le financement participatif et les donateurs caritatifs sont également envisagés en termes de prise de participation.</p>
Reproductibilité 	<p>L'expérimentation belge fait office de pionnière en la matière et permettra de tirer les premières leçons de l'utilisation de cet outil. Sa transposition reste à creuser. Elle nécessite en effet de fortes ressources humaines et techniques afin de structurer, capitaliser et gérer le fonds.</p>
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Améliore la diversité et l'équité - Favorise la durabilité
Pour aller plus loin	<ul style="list-style-type: none"> - Les fonds de solidarité mis en place dans le logement coopératif poursuivent une logique similaire de renforcement de la mixité sociale. Dans ce modèle, ce sont les résidents qui capitalisent le fonds en y versant une partie de leur loyer chaque mois. Cela permet la modulation de la redevance et une péréquation. - Les Groupes d'Épargne Collective, sont également un outil améliorant de la solvabilité des ménages à faible revenus. Ils permettent de mettre en commun l'épargne individuelle. Les économies peuvent être retirées pour préfinancer les avances sur prêt, frais de notaire ou garantie de loyer.
 Analyse	<p>Les allocations d'abordabilité permettent d'ouvrir l'accession à la propriété à un public qui en est traditionnellement exclu. C'est un outil pérenne, car après remboursement, l'allocation peut être attribuée à un autre ménage dans le besoin (sur le modèle de fonds <i>revolving</i>). Le risque lié à l'instrument réside dans la possible dépréciation de la valeur du logement qui conduirait les ménages à ne plus être en capacité de rembourser la somme initiale (30 000 € dans le cas du CLT Gand). En outre, en reposant sur l'augmentation de la valeur du bien pour le remboursement, elles pourraient conduire à l'adoption d'une logique spéculative, en conflit direct avec les valeurs fondamentales du CLT. Cependant, dans un autre registre, ce type de mécanismes, sous forme de fonds de solidarité, peut envisager être étendu à une offre plus large que l'accès à la propriété ; comme la coopérative (abaissement des redevances) ou la location (dépot de garantie, modulation du loyer).</p>



Dépasser la question de la propriété

En Europe du Nord-Ouest, le modèle des CLT/OFS repose souvent sur l'accession à la propriété. Cependant, originellement, le modèle du CLT dépasse la question, et peut en effet être hybridé avec :

- Une **coopérative** : les coopérateurs n'apportent qu'une partie de la valeur de leur logement en fonction de leurs possibilités. Ils s'acquittent par la suite d'un loyer mensuel.
- Des **logements locatifs**, sociaux ou non, en partenariat avec des bailleurs sociaux ou la Municipalité. Certains CLTs expérimentent la collocation (RUSS) ou l'habitat d'urgence (CLT Gand).
- Des systèmes alternatifs comme la **propriété partielle** au Royaume Uni (« *shared ownership* ») où le ménage est propriétaire d'une partie du logement et paie un loyer sur le reste.

Ces différents modèles montrent que le CLT/OFS peut-être un **outil de mixité sociale** en soi n'excluant ni les ménages avec peu de ressources, ni ceux qui dépassent les plafonds de revenus.

GÉNÉRER DES REVENUS POUR ASSURER LE FONCTIONNEMENT

L'une des composantes déterminantes afin d'assurer un développement durable des CLTs/OFSs est la **génération de revenus structurels**. Cet aspect est déterminant pour financer les **activités support** (administration, communication, comptabilité, etc.), **rembourser les prêts** en cours (intérêts et principal), **soutenir l'implication des résidents** dans l'organisation, **diminuer les risques** et permettre le **développement de nouveaux projets**.

La temporalité de **gestation d'un projet** de CLTs/OFSs²¹ est généralement assez longue (5-10 ans), et les **rentrées de trésorerie** s'observent majoritairement à la **livraison d'une opération** ou à la **revente** des logements (captation limitée de la plus-value). Il existe donc un réel enjeu de **lisser les flux de trésorerie** afin d'assurer les frais de fonctionnement du CLT/OFS dans la durée (frais de personnels et autres frais fixes).

Aujourd'hui, les CLTs/OFSs, pour la plupart, sont encore souvent très dépendants de subventions pour leur fonctionnement et peu ont des budgets de fonctionnement fixes (ex. : CLT Bruxelles).

La génération de revenus structurels, en faisant appel à une plus grande part de fonds propres, contribuerait à solidifier l'ancrage des CLTs/OFSs, leur permettant de **développer un portfolio conséquent**, de **gagner en crédibilité** et de **s'ouvrir à un public plus large**.

LIVE : Fonctionnement du CLT/OFS			
Contenu de la phase <i>Peut varier</i>	Besoins	Barrières identifiées	Opportunités pour y répondre
<ul style="list-style-type: none"> - Gestion du portefeuille immobilier (allocation, vente, gestion des baux) - Implication des résidents dans le fonctionnement et l'organisation - Prospection et développement de nouveaux projets 	<ul style="list-style-type: none"> Générer des revenus structurels pour : <ul style="list-style-type: none"> - assurer les frais de fonctionnement du CLT/OFS - développer les activités connexes - rembourser les prêts en cours 	Dépendance aux subventions	<ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation de la rente foncière - Captation de la plus-value - Augmentation de capital : Émission de titres participatifs et/ou d'obligations, <i>crowdfunding</i>
		Flux de trésorerie inégaux	<ul style="list-style-type: none"> - Développer des activités commerciales - Développer une offre locative
		Difficultés à financer les fonctions de support	<ul style="list-style-type: none"> - Meilleure prise en compte dans les appels à projet

⚠ : Lacune, manquement identifié

²¹ Le modèle des OFS permet un développement plus rapide (ref. études de cas, OFSML, Coopérative Foncière Francilienne (CFF)).

AUGMENTATION DE CAPITAL

Description	Acte par lequel un CLT/OFS se finance auprès d'entités autres que des organismes de crédit.
Objectif	Elle permet d' augmenter les fonds propres et donc d'assurer un flux de trésorerie , financer les dépenses courantes ou investissements et aussi de débloquer d'autres financements ²² et garanties.
Phase	Fonctionnement du CLT/OFS.
Périmètre	La gestion de ces fonds dépend des législations nationales mais des avancées en termes d' harmonisation sont en cours au niveau européen .
Bénéficiaires	En fonction des sommes levées, convient pour le lancement de l'activité d'un CLT/OFS (amorçage, <200 000 €), ou d'un nouveau projet immobilier (développement, >500 000 €).
Origine des fonds	Les investisseurs peuvent être de trois sortes : - particuliers sympathisants du projet (financement participatif), - acteur philanthropique (fondation, etc.), - prêteurs ou banques éthiques (ex : Triodos (NL), GLS (DE), Coop57 (ES), Banca Etica (IT), etc.).
Mise en œuvre	La levée de fonds exige une phase de préparation importante : révision du business plan et stratégie d'investissement, outils de communication (présentation du projet, pitch etc.), ciblage des investisseurs, etc. Pour ce faire les CLTs/OFSs peuvent s'appuyer sur des réseaux existants dédiés à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) qui se chargent d'accompagner la structure sur les aspects techniques (valorisation, analyse des risques, conventions etc.). En outre, les plateformes en ligne (<u>Lita</u> , <u>Tudigo</u> , etc.) facilitent aujourd'hui grandement à la collecte de fonds, voire offrent des services d'accompagnement.
Retour d'expérience²³	
Titres Participatifs (<i>Shares</i>)	
Les actions traditionnelles sont des titres de propriété (capital) qu'il est possible de retirer et revendre. L' actionnaire devient le propriétaire d'une partie de la structure. L'action est souvent liée au pouvoir décisionnel qu'il détient dans la gouvernance. Les titres participatifs sont similaires aux actions traditionnelles, avec quelques différences significatives. D'une même manière, la liquidité n'est pas assurée, l'actionnaire partage les risques avec le CLT/OFS en échange de dividendes. Toutefois, contrairement aux actions traditionnelles, les titres participatifs ne peuvent souvent pas être revendues à quelqu'un d'autre et fonctionnent sur la base "un membre, une voix". Une personne qui investit 1 £ a le même pouvoir de décision que celui qui en investit 100 000 £.	Les obligations représentent des titres de créance (dette) . Les risques sont alors portés par le CLT/OFS qui se doit de rembourser les prêteurs avec intérêt à date fixe. La filiale française de la foncière solidaire <u>ETIC</u> , en partenariat avec la plateforme <u>LITA.CO</u> , lève régulièrement des fonds (tous les 2 ou 3 ans) pour financer le développement de nouveaux projets immobiliers. En 2019, elle avait pour objectif de lever 1,8 M€ en capital auprès d'investisseurs, mais aussi <u>200 000 €</u> en obligations auprès de particuliers afin de financer l'achat, construction ou rénovation de 3 nouveaux lieux (Grenoble, Lille et Paris).

²² Il est estimé que les porteurs de projets d'immobilier alternatif doivent apporter environ 20% des fonds totaux nécessaires afin de garantir leur solvabilité pour débloquer d'autres sources de financement (voir accords de Bâle sur les réglementations bancaires).

²³ Pour plus d'information voir les pp. 45-50 du rapport « CLTs en Europe : une diversité de modèles financiers » (FMDV, 2019)

Par exemple, en 2018, le CLT Londres a levé 488 960 £ de titres participatifs (*Community Share Offer*). Le succès de cette levée de fonds, mise en place en partenariat avec Ethex et Resonance, a contribué à financer les coûts de pré-développement sur un site de 11 logements, tout en aidant l'organisation à gérer sa trésorerie.

Reproductibilité 	Alors que la finance solidaire et participative se démocratise , l'environnement pour ce type de procédé devient de plus en plus favorable en Europe du Nord-Ouest (accompagnement, plateformes etc). Cependant il nécessite une capacité en interne pour le CLT/OFS.
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et développement de logements - Améliore la diversité et l'équité - Permet de remettre en cause le statu quo - Favorise la durabilité et l'ancrage territorial (en cas de mobilisation de l'épargne locale)
Pour aller plus loin	Les deux exemples présentés ici sont complémentaires d'options plus traditionnelles pour augmenter les fonds propres d'une organisation comme : le recours au mécénat , subventions d'investissement , prêts d'honneur , crowdfunding , mutualisation des fonds (voir <i>Mietshäuser Syndikat</i> , ou prêts entre coopératives), social impact bonds , etc. Il existe également des instruments plus spécifiques comme les certificats immobiliers en Belgique.



Analyse

Les levées de fonds sont de plus en plus plébiscitées, mais peuvent être **fastidieuses** et **énergivores** pour être efficaces. Un **montage du dossier rigoureux** requiert une **ingénierie** conséquente en termes d'**analyse des besoins financiers**, **marchés**, **investisseurs** potentiels, etc. Un calibrage précis est à effectuer, surtout en termes de **temporalité**, **communication** et de **gestion des risques** (ex : anticiper remboursement des intérêts, ou le retrait des investisseurs).

En outre, les investisseurs (surtout individuels) attendent souvent de la structure qu'elle ait **fait ses preuves** et soit robuste. Mais les levées de fonds de la sorte sont un bon premier pas dans la **finance participative** et éthique, **complémentaire du secteur bancaire traditionnel**.

A noter, le **statut** du CLT/OFS peut **faciliter** ou au contraire **entraver** une levée de fonds surtout pour la réalisation d'une opération (voir ci-dessous).



L'incidence de la forme juridique sur la mobilisation des financements

Les CLTs/OFSs sont assez libres quant au choix de leur forme juridique dans la mesure où celui-ci demeure non lucratif. Il peut cependant influer la capacité de l'organisme à lever des fonds. Par exemple :

- Le **modèle coopératif** permet aux coopérateurs d'investir via achat de "part sociales" (ex : *Community Benefit Societies* au Royaume Uni, ou Coop HLM en France).
- Le choix d'une **fondation** facilite les donations et sécurise les investissements à long terme.
- D'autres formes de **sociétés** permettent de recourir plus facilement aux financements dédiés à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).
- La forme **associative**, enfin, demeure la forme la plus simple à mettre en place, disposant du plus de flexibilité et permettant de lever des cotisations.

Ce choix doit également être pesée à l'aune de la vision de l'organisme (gouvernance, périmètre, etc.) et d'une analyse de risques (qui les porte ?). Il peut également sembler pertinent de combiner des formes juridiques avec des finalités différentes (exemple du CLTB: la fondation détient et développe les terrains, l'association assure la mise en œuvre).

RENTE FONCIÈRE

A noter : Le principe de base du modèle CLT/OFS tient dans le partage de la propriété foncière et bâtie ainsi que la propriété collective du foncier. Le résident - propriétaire ou non de son logement - est lié avec le CLT/OFS (faisant acte de propriétaire foncier) par un bail spécifique en fonction des pays (de 10 à 99 ans env., incluant une clause de novation). Ce dernier régit les clauses d'éligibilité, redevance foncière et formule de revente préservant ainsi le caractère perpétuellement abordable du logement.

Description	Un des principes fondateurs du modèle est que le coût du foncier est initialement porté par l'OFS/CLT . Cela permet au ménage d'accéder à un logement à moindre coût. En échange, le ménage doit s'acquitter d'une redevance foncière auprès du CLT/OFS - qui s'ajoute à ses charges traditionnelles - et qui représente pour le CLT/OFS une rente .					
Objectif	Selon le modèle économique adopté par l'organisme, la collecte de cette redevance foncière permet au CLT/OFS de, soit couvrir les frais de fonctionnement du CLT/OFS (gestion de baux, reventes etc.), soit de rembourser l'emprunt qui aurait permis l'acquisition du foncier .					
Phase	Fonctionnement du CLT/OFS.					
Périmètre	Nature du bail et montant associé de la redevance mensuelle/annuelle est défini, CLT par CLT, en fonction du public cible et modèle économique adopté.					
Origine des fonds	Ces redevances sont acquittées par les ménages sur leurs fonds propres .					
Mise en œuvre	La redevance foncière est inclus dans le bail qui lie le résident et le CLT/OFS. Son calcul nécessite une bonne connaissance du modèle économique du CLT/OFS et de son incidence sur le public cible .					
Retour d'expérience²⁴						
Pays	Belgique		France		Royaume Uni	
Nom	CLT Bruxelles	CLT Gand	OFSML	CFF ²⁵	London CLT	Bristol CLT
Type	Associatif	Associatif	Institutionnel	Promoteur Social	Initiative citoyenne	Initiative citoyenne
Accès foncier	Subvention régionales	En pourparlers (location/achat)	Minoration foncière	Prêt foncier long terme	Divers	Minoration foncière
Accès au logement	Propriété individuelle	Propriété individuelle	Propriété individuelle	Propriété individuelle	Propriété individuelle	Prop. partielle et location
Population cible	Faible revenus	Revenus faibles à intermédiaires	Sortant du parc HLM et privé	Primo-accédants	Revenus intermédiaires	Revenus faibles à intermédiaires
Prix m²	1 650 € moy. (25-50% prix du marché)	1 300 - 1 600 € (50% prix du marché)	< 2 400 € (54% prix du marché)	3 273 - 4 100 € (15-25% prix du marché)	30% prix du marché	35% prix du marché
Redevance foncière			Promoteur ²⁶ : ≤ 1 € m ² /mois	Promot : 25 000 € +/- sur 2 ans		

²⁴ Pour plus d'information, voir les pp. 64-65 du rapport « CLTs en Europe : une diversité de modèles financiers » (FMDV, 2019).

²⁵ Coopérative Foncière Francilienne.

²⁶ Payée par le promoteur pendant la phase travaux (droit d'appui, redevances fixes ou mensuelles).

	10€ par logement par mois	A définir : 1,3 € par m ² ou 17-29 € par mois	Ménage ²⁷ : ≤1 € m ² /mois	Ménage : 1,78 - 3,3 € m ² /mois	50 £ par logement par an	200 £ par logement par an
Reproductibilité 	Si la nature du bail foncier diffère en fonction du droit du pays (droit de superficie en Belgique, (sub)leasehold au Royaume Uni, Bail Réel Solidaire en France) la collecte d'une redevance foncière est un mécanisme commun à tous les CLTs/OFSs en Europe et dans le monde - si tant est que le CLT/OFS soit propriétaire du foncier.					
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et le développement de logements - Favorise la durabilité - Permet de remettre en cause un statu quo 					
Pour aller plus loin	Ouvrant le débat sur les communs urbains fonciers , on l'observe qu'il existe des modèles de propriété collective ou d'usages complémentaires aux CLTs/OFSs suivant une même logique anti-spéculative tels que : emphytéose , l'usufruit (Europe), le land sharing (Asie du Sud Est), titrisation collective (Afrique Anglophone), prescription acquisitive collective (Brésil) ou encore les filières néocoutumières (Afrique de l'Ouest).					
 Analyse <p>La collecte d'une rente foncière augmente la résilience de l'organisation, en augmentant ses revenus de manière régulière (mensuelle ou annuelle). Cependant, celle-ci représente une charge supplémentaire pour les ménages qui doivent déjà s'acquitter : des charges de services, remboursement de prêts, voire de loyer (dans le cas de « propriété partielle »). Un point de vigilance existe donc concernant la charge totale portée par des ménages à plutôt bas revenus. Il est en effet crucial d'anticiper cet aspect afin que les ménages soient toujours en capacité d'entretenir leur bien et éviter tout risque de propriété dégradée.</p> <p>En outre, on observe que le modèle économique du CLT/OFS (notamment recours ou non au prêt pour l'accès au foncier), influe sur le montant de cette redevance et donc sur la population cible. En effet, la redevance s'élève de quelques centimes à plusieurs euros par mètres carrés en fonction de si le foncier a été acquis à titre gracieux ou via un prêt (voir tableau ci-dessus).</p>						

PARTAGE DE LA PLUS-VALUE

A noter : Le principe de base du modèle CLT/OFS tient dans le partage de la propriété foncière et bâtie ainsi que la propriété collective du foncier. Le résident - propriétaire ou non de son logement - est lié avec le CLT/OFS (faisant acte de propriétaire foncier) par un bail spécifique en fonction des pays (de 10 à 99 ans env., incluant une clause de novation). Ce dernier régit les clauses d'éligibilité, redevance foncière et formule de revente préservant ainsi le caractère perpétuellement abordable du logement.

Description	Le bail foncier , acté entre le CLT/OFS et le ménage, défini une formule de revente permettant de capter la plus-value foncière à la revente et ainsi de contrôler l'augmentation du prix du logement dans le temps .
Objectif	Cette formule assure que les efforts consentis par le CLT/OFS, les autorités publiques et les ménages pour assurer l'abordabilité du logement à sa construction soit pérenne dans le temps et bénéficie à plusieurs ménages dans la durée .

²⁷ Payée par les ménages après emménagement.

Phase	Fonctionnement du CLT/OFS		
Périmètre	Ces formules de reventes sont définies par chaque CLT/OFS, ou nationalement , comme c'est le cas en France.		
Origine des fonds	La plus-value est acquittée par le racheteur dont une partie profite au ménage et/ou au CLT/OFS .		
Mise en œuvre	Comme la redevance foncière (voir fiche précédente), la formule de revente est établie en amont , dans le bail . Elle nécessite une bonne connaissance du marché immobilier ainsi qu'un cadrage de la population cible et le niveau de risque que cette dernière peut porter.		
Retour d'expérience : Formules de Revente			
Indexation	Partage des plus-values	Adossement au marché	Adossement à un revenu médian
<p>Le prix de revente est indexé sur un indice. Facile à mettre en œuvre, mais nécessite une réflexion approfondie à la signature du bail. → En France, les OFS indexent leur prix sur l'Indice de Révision des Loyers (IRL) ou l'Indice du Coût de la Construction (ICC) → Le CLT Gand a décidé d'indexer le prix de revente sur un indice lié à l'inflation.</p>	<p>La plus-value est partagée entre le revendeur et le CLT/OFS. Si le prix du logement augmente effectivement, il l'est moins que le marché. Cette formule permet d'encourager l'acheteur à prendre soin de son logement. → Dans le cas de CLT Bruxelles, le vendeur touche 25% de la plus-value, CLT Bruxelles touche 6% de cette plus-value (ou 3000€), l'acheteur suivant paie donc le prix initial + 30% de la plus-value.</p>	<p>Si le bien est acheté à la moitié du prix du marché, il peut être revendu à la moitié du prix du marché. Facile à mettre en œuvre, la décote est proportionnée et le propriétaire intéressé par la valorisation de son bien. Cependant cette formule ne protège pas d'une augmentation ou baisse significative du prix de revente en cas de décrochage du marché.</p>	<p>London CLT a choisi de mettre en œuvre une formule innovante basée sur le revenu médian du quartier (Borough). Le prix du logement est déterminé par rapport aux montants moyens des mensualités pour les ménages. Cette formule permet de garantir que les résidents locaux seront toujours capables d'acheter dans leur quartier, mais ne permet pas de se prémunir contre l'exclusion des plus démunis en cas de gentrification du quartier.</p>
Reproductibilité 	Comme la redevance foncière, la formule de revente est un mécanisme de base du modèle, partagé par tous les CLT/OFSs. Cependant, l'applicabilité d'une méthode ou d'une autre dépend du droit en place. Par exemple, au Royaume Uni, l'indexation n'est pas permise.		
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et développement de logements - Améliore la diversité et l'équité - Permet de remettre en cause un statu quo - Favorise la durabilité et l'ancrage territorial 		
Pour aller plus loin	Si la formule de revente est un mécanisme propre au CLT il existe d'autres outils afin de capter la plus-value foncière dans des projets plus traditionnels. Cependant ces outils sont souvent utilisés par les autorités publiques , sous forme de taxe unique (ex : les taxes récurrentes sur la valeur foncière ou vénale du bâti, taxe sur la plus-value, taxe d'aménagement, cession foncière avec charge, vente des droits de développement, droits de mutation, etc.).		



Analyse

La formule de revente est un instrument qui permet pour le CLT/OFS de **contrôler le prix de revente** du logement et donc de **lutter contre la spéculation**. En effet, grâce à cet outil, le logement ne peut **être considéré que comme un foyer et non comme un investissement car la plus-value en est limitée**. Cependant, il est à noter que cette **rentée d'argent pour l'organisme n'est que ponctuelle** (revente

en moyenne tous les 5-7 ans). Elle représente quelques milliers d'euros par logement (3000-6000 euros). In fine, cet aspect permet également de garantir la population cible du CLT/OFS par le maintien du caractère toujours abordable du logement²⁸.

Chacune des formules présente ses propres avantages et inconvénients (voir ci-dessus). Les plus gros risques concernent le peu de visibilité dont dispose le CLT/OFS sur l'avenir du marché (surtout en zone dépendante) et les risques potentiels qui pèsent sur les ménages en cas de décrochage du marché. Cependant, on observe que la majorité des formules favorisent le maintien en l'état du bien (ex : prise en compte des travaux, etc.).



Développer des composantes non résidentielles

Le modèle du CLT/OFS n'est pas cantonné à la production du logement, au contraire ! Développer, dans un projet immobilier, des composantes non résidentielles peut permettre à l'organisme de générer des revenus et créer un espace de vie intégré comme :

- Une boulangerie coopérative : Homebaked est située à Liverpool. Elle résulte d'une lutte locale pour la préservation d'une boulangerie de quartier vouée à disparaître dans le cadre d'un plan de renouvellement urbain.
- Une maison de quartier (« *Community Center* ») : Le CLT Londres travaille actuellement au développement d'un centre dans le cadre de son projet de St Clements (Towers of Hamlet) qui sera composé d'un café, d'un espace de coworking et d'une salle des fêtes.
- Des espaces associatifs et/ou de travail (tiers-lieux) : Les projets de CLT Bruxelles hébergent souvent des espaces associatifs (Vie féminine, Département Bruxellois de l'environnement, etc.) Bristol CLT projette dans la même idée un projet mixte comprenant les locaux d'une association venant en aide aux réfugiés. Ces espaces sont soit vendus ou loués. La difficulté réside dans le montage complexe des opérations qui obligent souvent à ce que les composantes non résidentielles fonctionnent comme des projets autonomes. Ils requièrent souvent de discuter avec plusieurs départements au niveau des autorités locales et de travailler avec des partenaires patients et engagés (durée projet env. 5 ans).

²⁸ A noter, il existe également des critères d'éligibilité complémentaires afin de satisfaire cet objectif.

LES INSTRUMENTS TRANSVERSAUX

L'analyse par phase effectuée dans ce rapport éclipse deux problématiques majeures que ce dernier chapitre vient corriger.

La première concerne la **fragmentation des sources de financement** qui conduit les CLTs/OFS à conduire de multiples recherches de fonds très chronophage. Il existe, un réel **besoin de programmes transversaux** qui viennent **couvrir toute la chaîne de financement**. En ce sens, le **Community Housing Fund** britannique montre comment des programmes nationaux permettent de développer des outils adéquats qui viennent combler ce manque.

Un deuxième point, en relation à cette fragmentation, est le **manque de pérennité des financements**. Les fonds privés (notamment des bailleurs de fonds caritatifs) sont souvent définis dans le temps et contraints par le calendrier des appels d'offres, les fonds publics, quant à eux, dépendent grandement du contexte politique. L'analyse du mécanisme des **fonds revolving**, met en lumière comment l'effort collectif peut être capitalisé et permettre de générer des revenus, faisant écho à la partie précédente.

PROGRAMMES NATIONAUX

Description & objectif	Fonds nationaux mis à disposition des acteurs du logement collaboratif pour soutenir le développement de production de logements alternatifs .
Phase	Toutes
Bénéficiaires	Les bénéficiaires peuvent être de deux types : - Soit des groupes constitués : CLTs/OFSs ou autres - Soit des autorités locales représentant des groupes sur leur territoire
Périmètre	National ou régional : <i>dans le cas britannique, il s'applique à l'Angleterre</i>
Origine des fonds	Autorités publiques
Mise en œuvre & retour d'expérience	Le Community Housing Fund (Angleterre et Pays de Galles), unique par son ampleur est un des rares exemples de programme national spécifiquement dédié au logement collaboratif . Instauré au niveau national en 2016 et financé à hauteur de 163m£ , ce programme s'étend jusqu'en 2020 . Ce dernier comporte plusieurs composantes : - des subventions pour permettre aux groupes de se former ainsi que de s'atteler à la phase de planification ; - des subventions pour l'établissement et le développement de nouvelles antennes locales d'assistance technique afin d'atteindre une couverture nationale ; - la création d'un centre national de conseil fonctionnant comme un guichet unique d'information et de ressources sur le logement collaboratif (Community Led Homes). - des investissements en capital pour le développement de logements abordables (phase construction).
Reproductibilité	 La reproductibilité de cet instrument nécessite la prise en compte de la diversité des contextes nationaux (besoins, pratiques, instruments acteurs présents). Il semble difficile à reproduire en l'état mais permet l'établissement du bien-fondé d'une telle démarche.
Impact social	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et développement de logements - Renforce les capacités locales - Améliore la diversité et l'équité - Permet de remettre en cause un statu quo

	- Favorise la durabilité
Pour aller plus loin	Cet instrument fait échos aux fonds municipaux qui poursuivent une logique similaire.



Analyse

La mise en œuvre du Community Housing Fund en Angleterre est le résultat d'un long travail de lobbying : de la reconnaissance législative du modèle des CLTs au Royaume-Uni en 2008, à la création du réseau *National CLT Network* et jusqu'à aujourd'hui. Il reflète, le poids politique et la légitimité du modèle dans le pays ainsi qu'une certaine maturité du secteur comparé à l'Europe continentale. Il met en lumière comment les CLTs peuvent être soutenus à toutes les étapes de leur développement en fonction des besoins exprimés, de leur création jusqu'à la livraison d'un projet immobilier. Toutefois, ce programme national devrait prendre fin en mars 2020. Le *National CLT Network* (Angleterre et Pays de Galle) fait actuellement pression pour qu'il soit prolongé. En revanche, le volet londonien du programme se poursuivra jusqu'en mars 2023.

FONDS REVOLVING

Description	Les fonds revolving ou renouvelables sont une « réserve d'argent » permettant de soutenir l'emprunt. Ces fonds se reconstituent au fur et à mesure des remboursements de l'emprunteur afin que le montant total soit à nouveau disponible pour d'autres prêts. Cet instrument permet d'assurer la pérennité des fonds .
Objectif	Utilisé pour recevoir des donations et autres capitaux il apporte une sécurité aux CLTs/OFSs quant aux liquidités disponibles et leur permet d'engager rapidement leurs activités.
Phase & bénéficiaires	Ce type de fonds peut être utilisé à toutes les phases de la vie d'un CLT/OFS mais convient mieux aux besoins financiers importants à court terme (ex : achat, rénovation, etc.). Son utilisation est conseillée pour les CLTs/OFSs solides dont le <i>business model</i> /leur permet de rembourser leurs prêts
Périmètre	Cet instrument peut s'envisager à toutes les échelles , en fonction du cadrage.
Origine des fonds	Les fonds revolving sont intéressants à mettre en place et à capitaliser à la fois pour les autorités publiques et pour le secteur non lucratif . <ul style="list-style-type: none"> - Autorités publiques : UE, nationales, régionales, municipales - Acteurs privés : acteurs institutionnels ou société civile

Mise en œuvre & retour d'expérience

Fonds Revolving du <u>London Community-Led Fund</u>	Fonds Revolving du <u>Los Angeles Eco Village</u>
Dans le cadre de son programme London Community Housing Fund (38 M£) la <i>Greater London Authority</i> (GLA) a mis en place un fonds revolving de 10 M£ afin de permettre un accès pérenne pour le financement du développement de projets. Les prêts sont structurés de telle sorte que les groupes ne commencent à	Los Angeles Eco Village a développé son propre fonds revolving qu'il utilise spécifiquement pour l' acquisition et la rénovation de propriétés dans le quartier ou l' octroi de prêts aux entreprises ayant une activité sur le site . Le fonds est capitalisé par les membres de l'Eco Village . Il a permis d'octroyer près de 2 M\$ sur les 30 dernières années . Il permet de prêter à partir de 5 000 \$ et

rembourser que lorsque son projet atteint un point précis de développement.	jusqu'à 100 000 \$, à un taux de 1,5% (2017) sur durée de 18 mois à 10 ans. Généralement, les intérêts sur les prêts sont versés trimestriellement. Le capital est remboursé à la fin de la période de prêt. Entre 2016-2018 le fonds a permis de financer : les travaux pré-développement liés au réaménagement d'un garage et d'un café, la mise en place service garde d'enfant, l'installations de panneaux solaires, etc.
Reproductibilité 	Ce type de fonds est assez complexe à mettre en œuvre et à gérer . Il nécessite une ingénierie financière assez lourde .
Impact social	- Contrôle du foncier et développement de logements - Favorise la durabilité
Pour aller plus loin	D'autres types de fonds permettent de financement le logement collaboratif, par exemple : - Le Fonds de dotation la Solidaire de l'Arban qui contribue à consolider la vitalité économique du plateau des Millevaches (Limousin, France) - Le Fonds pour l'Habitat Solidaire (FHAS, Urbamonde) qui aide au développement de projets de logement dans les pays du Sud. - Fonds Éthiques Locaux émanant du (FIA, <i>Investment Fund for Housing</i>) en Italie dans l'objectif de développer des logements adaptés aux besoins des citoyens italiens.



Les opportunités de financement au niveau Européen

Dans un contexte de baisse des investissements nationaux dans secteur du logement (**0.6 % du PIB 2016**), le **déficit** en termes **d'investissement** est estimé à **57 mrds/an** (euros) sur toute la zone UE. La prochaine période d'investissement a pour objet de combler ce manquement (voir InvestEU, infrastructures sociales, 2021-2027). Mais dès à présent, des financements sont disponibles au niveau européen en fonction des besoins :

- **Pilotes**: Horizon 2020, UIA, Fonds Structurels (efficacité énergétique, infrastructure)
- **Changement d'échelle**: Fonds Structurels, prêts BEI, EFSI, FSE (social), etc.
- **Assistance technique**: Fonds Structurels, ELENA, Urbis, subventions CEB

→ La difficulté réside dans la complexité de ces fonds, le manque d'information, de capacité interne, la taille ou la profitabilité des projets portés par les CLTs/OFSs.

→ Afin de canaliser ces fonds, le réseau MOBA a par exemple l'intention de créer un intermédiaire financier sous forme de Société Coopérative Européenne. Cet instrument sera couplé à un fonds revolving à l'échelle de l'Europe de centrale.

→ Le **Groupe de Travail** sur le **Financement du Logement Collaboratif**, initié par le FMDV travaille actuellement à ces sujets.

Pour en savoir plus : cliquez [ici](#), ou [ici](#) (voir onglet UE).

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Au regard des **barrières majeures** identifiées à chaque étape de développement d'un CLT/OFS en Europe du Nord-Ouest, ce Guide financier ouvre des nouvelles perspectives de développement en mettant en lumière des **instruments de financement inspirants**. Bien plus que de simples outils financiers, ils contribuent au renforcement des capacités, facilitent l'accès au foncier, réduisent les risques liés la planification, permettent la réalisation de projets de qualité à moindre coût, favorisent l'accès au logement aux ménages modestes, et enfin, permettent de générer des revenus stables pour assurer le fonctionnement des OFS/CLT.

Alors que le projet Interreg SHICC (2017-2020) entame sa dernière année ce travail pose surtout la question des **pistes d'actions futures** afin de pérenniser un modèle de production de logements abordables résolument **démocratique/collaboratif et anti-spéculatif** à l'échelle européenne. Au regard des outils analysés il fait émerger les questions suivantes :

- Comment pérenniser une **infrastructure viable** permettant à des **experts agréés** de soutenir l'**émergence** de nouvelles expérimentations tout en garantissant l'**engagement des citoyens** dans les projets ? Ce point notamment questionne le développement :
 - o de **fonds d'amorçage**,
 - o de **réseaux d'antennes d'assistance technique**,
 - o la perpétuation d'activités de parrainage et d'échanges entre pairs.
- Quels pourraient être les mécanismes et instruments à mettre en place afin de **capter et mobiliser efficacement des financements européens et diversifiés** facilitant le **changement d'échelle**? Et plus précisément questionner :
 - o Comment canaliser des **fonds européens** (structurels, d'investissement et programmes sectoriels), institutionnels et citoyens, notamment via la création d'un intermédiaire financier, d'un agrégateur de projets ou d'une plateforme d'investissement. Des besoins émergent en effet afin de faciliter les **investissements transnationaux** et débloquer des **prêts** de court et long terme ainsi que des **garanties**.
 - o La pertinence de développer un **fonds de solidarité/revolving** pour les CLTs/OFSs qui inclurait des composantes telles que des **garanties** ainsi que des **subventions** facilitant l'accès au foncier, la couverture les risques de **planification** et l'abaissement des **prix de sortie** des projets.
- Comment **renforcer et pérenniser la structuration d'un dialogue aux niveaux** ?
 - o **Européen** : sur la question de l'accès aux financements et des cadres réglementaires notamment en lien avec les questions d'infrastructures sociales.
 - o **Nationaux** : afin de s'assurer de la reconnaissance de l'intérêt général du modèle et de l'adoption des Réglementations européennes. L'enjeu serait de dépasser les cadres exceptionnalistes régissant aujourd'hui les CLTs/OFSs en leur dessinant de vrais statuts législatifs avec des avantages fiscaux.
 - o **Municipaux** : afin de s'assurer de l'inclusion du modèle dans les politiques urbaines locales (budgets spécifiques, mise à disposition de foncier), de l'utilisation des outils de régulations (servitudes de mixité sociales, d'usage, facilitation de l'obtention de permis de construire etc.), le soutien à l'expérimentation pour des projets pilotes mixtes et complexes à leur phase de démarrage.
 - o **Avec les banques et prêteurs éthiques** : afin de développer et standardiser l'offre de prêts pour les CLTs/OFSs et les ménages bénéficiaires. Un enjeu émerge en termes de rapportage de la valeur sociale tel que le prévoit le Cadre de mesure d'impact social du programme.

La question du cadrage demeure cruciale, aussi bien en termes de périmètre d'intervention (Europe du Nord-Ouest ou Union Européenne) que de modèles ciblés (CLTs/collaborative housing).

Afin d'avancer sur ces questions, le **groupe de travail SHICC** sur le **financement des CLTs et du logement collaboratif** initié par le FMDV travaille à la réalisation d'une **étude de préfiguration** sur la meilleure façon de canaliser les fonds nationaux et européens pour favoriser le changement d'échelle. Les résultats de cette étude ouvriraient la voie à une deuxième phase plus opérationnelle du volet finance du programme SHICC.

ANNEXES

ESTIMATION DES BESOINS FINANCIERS D'UN CLT/OFS TYPE²⁹

Phase	Durée	Besoin	Estimation couts
GROUP Émergence	1 - 3 ans	Constitution du groupe, recrutement	6 500 € - 10 000 €
		Étude de faisabilité	60 000 € - 150 000 €
		Constitution juridique et définition de la gouvernance	0 - 5 000 €
		Frais de personnel	60 000 € - 75 000 € (par ETP par an, toutes cotisations incluses)
		Autres coûts fixes sur les premières années (fournitures, prestation de services etc.)	+/-10 000 €
		Accompagnement social et formation du groupe-projet	2 ETP pour l'ensemble de l'accompagnement
SITE Accès au foncier	6 mois - 3 ans	Prospection, identification du site	<i>Voir "GROUP/Frais de personnel"</i>
		Études de site	<i>nd.</i>
		Préfaisabilité /Esquisse architecturale (co-construction)	Voir "PLAN/Conception du projet"
		Faisabilité financière	<i>nd.</i>
		Coûts liés à l'achat du foncier (frais de notaire, droits d'enregistrement etc.)	50 000 € - 60 000 €
		Coût du foncier	10-30% du coût total de l'opération (env. 350 000 € -450 000 €)
		Raccordement, dépollution, viabilisation	10% du coût total de l'opération (env. 300 000€ - 350 000 €)
PLAN Planification	6 mois - 1 an	Conception du projet (Architecte)	5-10% du coûts des travaux (env. 100 000€ - 150 000 €)
		Autres études (faisabilité technique et économique)	+ /- 100 000 €
		Élaboration de la demande du permis de construire ³⁰	<i>Voir "GROUP/Frais de personnel"</i>

²⁹ Estimé pour un CLT d'1-2 ETP pour un projet d'une dizaine de logements en zone urbaine tendue.

³⁰ Ex. CLT Bruxelles estime à 53,340 € le coût de la maîtrise d'ouvrage pour financer un chef de projet en interne sur un projet de 14 logements (Coût total de l'opération : 2, 9 M€). Pour eux, ce coût est inclus dans conception du projet.

		Mise à jour de la viabilité financière du projet, négociation et sécurisation du financement pour le développement	Voir "GROUP/Frais de personnel"
		Passation de marchés avec les entreprises de construction	Voir "GROUP/Frais de personnel"
BUILD Construction	1 - 2 ans	Construction	Environ 2/3 du coût total de l'opération
		Suivi de chantier : contrôle des coûts, de la qualité, des contrats, budgétaire	+/- 50 000 €
		Taxation	Entre 5 et 21% de TVA (sur les honoraires et construction ; en fonction des abattements existants)
LIVE Accès au Logement	En parallèle de la construction	Accession à la propriété : accompagnement des ménages (service de courtage, intermédiation avec les banques)	Voir "GROUP/Frais de personnel"
		Le cas échéant, allocation d'accessibilité pour les ménages modestes	180 000 € ³¹
		Location : partenariat avec les Municipalités sur l'allocation des logements sociaux	Voir "GROUP/Frais de personnel"
		Frais de transaction	nd.
		Garantie Rachat	nd.
LIVE Fonctionnement	x	Frais de personnel : -Gestion du portefeuille immobilier (allocation, vente, gestion des baux) -Prospection et développement de nouveaux projets -Implication des résidents dans l'organisation -Fonctions support (communication, administration, etc.)	30 000 € (0,5 ETP) - 150 000 € (2 ETP)
		Remboursement des prêts	Dépend de la nature du prêt
		Provisionnement	nd.

³¹ Ex : CLT Gand prévoit une allocation d'abordabilité de 30 000 € pour 6 des 34 ménages de son projet de Meulestede.

FICHE OUTIL TYPE

Description	<ul style="list-style-type: none"> - Nom - Type d'instrument - Qualification et quantification
Objectif	<ul style="list-style-type: none"> -Quelles problématiques rencontrées ? -Quel objectif poursuivi ?
Phase Inspiré de la méthodologie développée par le Mouvement « Community Led Homes » (voir ici)	<ul style="list-style-type: none"> - Émergence du CLT/OFS (GROUP) - Accès au foncier (SITE) - Planification (PLAN) - Construction (BUILD) - Accès au logement (LIVE) - Fonctionnement du CLT/OFS (LIVE)
Périmètre	Européen, National, Régional, Municipal, Local
Bénéficiaires	--A qui est-il conseillé ou destiné ?
Origine des fonds	<ul style="list-style-type: none"> - Public : à quel niveau ? - Privé : acteurs traditionnels ou circuits solidaires ? - Citoyen : société civile
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Conditions spécifiques d'utilisation - Procédure d'allocation des fonds
Retour d'expérience	<ul style="list-style-type: none"> -Exemple d'utilisation par un CLT/OFS -Feedbacks
Reproductibilité Basé sur une méthodologie développée par le FMDV en partenariats avec les autres porteurs du projet SHICC	<p>Conditions : cadre juridique et réglementaire, ingénierie financière, environnement d'acteurs locaux, sensibilisation et information</p> <p> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> Pas reproductible : les conditions ne sont pas réunies <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> Peu reproductible : beaucoup de conditions manquantes <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Potentiel à creuser : quelques difficultés à surmonter <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Reproductible : les conditions sont réunies → associé d'un commentaire </p>
Impact social Basé sur l'outil de mesure d'impact social développé par Ti dans le cadre du projet SHICC	<p>Cet outil (thèmes d'impact) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contrôle du foncier et développement de logements - Renforce les capacités locales - Améliore la diversité et l'équité - Permet de remettre en cause le statu quo - Favorise la durabilité
Pour aller plus loin	Références à des outils similaires ou des approches complémentaires en Europe et dans le monde
Ressources	Contact, documentation, etc.



Analyse

- Avantages : qu'est-ce que permet l'outil ? quelle valeur ajoutée ?
- Inconvénients : quelles limites, risques, points d'attention et de vigilance ?
- Quelle influence sur la gouvernance et la programmation ?
- Analyse du public cible (question des populations fragiles et démunies)
- Expertise nécessaire à la mise en œuvre ? etc.

Qu'est ce qu'un CLT/OFS ?

Les *Community Land Trusts* (CLT) ou **Organismes de Foncier Solidaire** (OFS) peuvent être définis comme des organisations locales à but non lucratif qui développent et gèrent à perpétuité des logements abordables et des équipements urbains. En pratique, les OFSs/CLTs retirent du foncier de marchés spéculatifs, le conservant dans une fiducie (*trust*). Ils contribuent ainsi à contrôler les prix de l'immobilier et à préserver l'accès au logement pour des ménages à bas revenus. Ils ont été ainsi été reconnus à l'échelle internationale comme des modèles participatifs et anti-spéculatifs légitimes renforçant la **cohésion sociale**.

En quoi consiste le programme SHICC ?

Le projet SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities) vise à **développer, soutenir et diffuser le modèle des CLTs et OFSs en Europe**. Le programme SHICC s'articule autour de **trois grands axes** : Premièrement, la **reconnaissance de la légitimité du modèle**, la **mise en place d'un environnement financier et législatif favorable** à l'établissement et à l'expansion des CLTs/OFSs et le **renforcement des capacités** des CLTs/OFSs existants ou naissants.

Il s'agit d'un programme européen **Interreg** de 3 millions d'euros, mené sur une période de **trois ans** (2017-2020) par la **Municipalité de Lille** (France), le **National CLT Network** (Royaume-Uni), les **CLTs de Londres, Bruxelles et Gand** et le **FMDV** (France).

Accéder au site du projet SHICC
[Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities](#)

Contacts

Charlotte Boulanger: cboulanger@fmdv.net
Diane Pialucha: dpialucha@fmdv.net

Les partenaires du projet :

