

COMMUNITY LAND TRUSTS URBAINS EN EUROPE

VERS UN
MOUVEMENT
TRANSNATIONAL

COMMUNITY LAND TRUSTS URBAINS EN EUROPE

PRODUIT PAR



FMDV

Supporting local authorities
to access funding

AVEC LE SOUTIEN DE



Sommaire

1. Introduction	4
Community Land Trusts : une réponse à la crise du logement dans les villes européennes	4
Le projet SHICC (2017-2021) : résultats d'une action transnationale	8
Ce qui reste à accomplir : les obstacles au développement d'un mouvement européen de CLT	11
2. Aperçu du développement des CLT en europe	13
Diffusion et adaptation du modèle CLT	13
Ce qui nous rassemble	16
3. Profils par pays	20
Angleterre et pays de Galles (Royaume-Uni)	21
Écosse (Royaume-Uni)	24
Irlande (République d')	26
Belgique (Région de Bruxelles-Capitale, Wallonie et Flandre)	28
France	32
Pays-Bas	34
Allemagne	36
Les dynamiques a l'œuvre dans le reste de l'europe	
Suisse	38
Espagne	39
Italie	42
Europe centrale et du sud-est	43
4. Ressources utiles	45

1. Introduction

Community Land Trusts : une réponse à la crise du logement dans les villes européennes

Causes et conséquences de la crise du logement

Depuis les années 2000, on observe une détérioration continue des prix du logement, notamment dans les centres urbains denses. Dans certaines grandes villes, les prix du logement ont augmenté de 30 à 50 % au cours des dix dernières années¹.

Cette crise, touchant au cœur des inégalités économiques et géographiques, menace la cohésion sociale de nos villes. Pour les ménages les plus fragiles, elle peut mener à une dégradation des conditions de vie, des opportunités économiques et, in fine, atteindre leur liberté.

Cette situation s'explique par des changements structurels sur le marché du logement. Plus spécifiquement, le secteur du logement a fait l'objet d'une financiarisation par laquelle les marchés financiers jouent un rôle croissant dans la transformation du logement en une marchandise rémunératrice au détriment de son objectif social.

Les Community Land Trusts (CLT) entendent œuvrer à un changement de paradigme vis-à-vis d'un principe, présenté comme absolu, d'une propriété individuelle et privée. En effet, le modèle CLT, qui s'inspire du mouvement des droits civique aux États-Unis dans les années 1960, plaide pour un changement des systèmes de droits de propriété établis et vers une propriété collective du foncier.

Diagramme représentant les principes fondateurs du modèle de CLT

(Source : John Davis, 2018)



- **Community (Mode d'organisation)**
→ Modèle collaboratif
- **Land (Rapport à la propriété)**
→ Propriété collective
- **Trust (Mécanisme)**
→ Contrôle perpétuel des biens

Housing Europe. (2019). The State of Housing in the EU 2019. Bruxelles.
Source : <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>.

Que sont les Community Land Trusts (CLT) ?

Les CLT (Community Land Trusts) sont des organismes à but non lucratif, démocratiques et d'initiative citoyenne. Ils produisent et gèrent des logements abordables pour des ménages à faible revenu ou à revenu moyen, ainsi que d'autres actifs favorisant le développement d'une vie locale. Ils sont les garants de ces biens et veillent à ce qu'ils restent abordables sur le long terme. Pour ce faire, des mécanismes sont mis en œuvre afin que toute valeur ajoutée générée reste au sein du CLT.

Historiquement, les CLT tels que définis aux États-Unis reposent sur trois principes. Tout d'abord, leur mode d'organisation est déterminé par une gouvernance tripartite² qui fait du CLT un projet d'initiative citoyenne réellement démocratique. Ensuite, leur rapport à la propriété, définissant un modèle juridique et la « *relation entre les individus et le foncier* »³, induit que le foncier est détenu collectivement. Enfin, leur structure opérationnelle fixe le modèle économique du CLT. Elle « *équilibre les forces entre l'engagement de créer de la valeur et la préservation de l'accessibilité* »⁴. Cet aspect fait référence aux mécanismes de contrôle tels que les formules de revente et les critères d'attribution.

Un modèle en ligne avec les dynamiques européennes actuelles

Les CLT ont été reconnus et légitimés à l'échelle internationale comme un modèle collaboratif et anti-spéculatif qui contribue à promouvoir la cohésion sociale. Leur rôle a notamment été souligné dans le [Nouveau Programme pour les villes](#) (ONU, 2017, art. 107 et 137) de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable Habitat III, dans le [Partenariat pour le logement](#) de l'Agenda Urbain européen (« Toolkit for Affordable Housing Policies », 2018), et, plus récemment, dans la « [Déclaration des villes pour le logement convenable](#) » (CGLU, 2018). À ce titre, les CLT s'inscrivent dans plusieurs dynamiques sociales, à la fois sur plan international et européen :

² Forme de gouvernance spécifique au modèle CLT par laquelle les résidents, les habitants du quartier ainsi que les élus sont représentés à part égale au sein du conseil d'administration (un tiers des votes chacun).

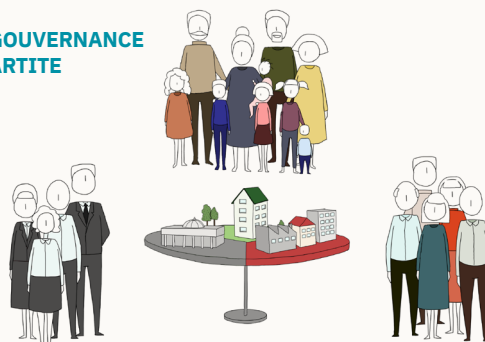
³ Davis, J. (2010), « Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States », in The Community Land Trust Reader. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, pp. 3-47.

⁴ Ibid.

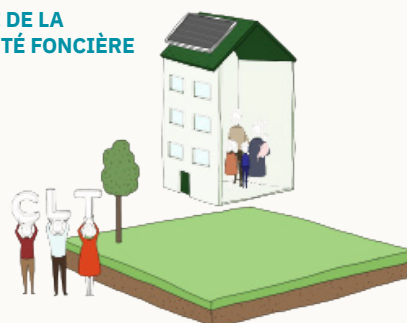
Détails des principes fondateurs d'un CLT

(Source : CLT Brussels)

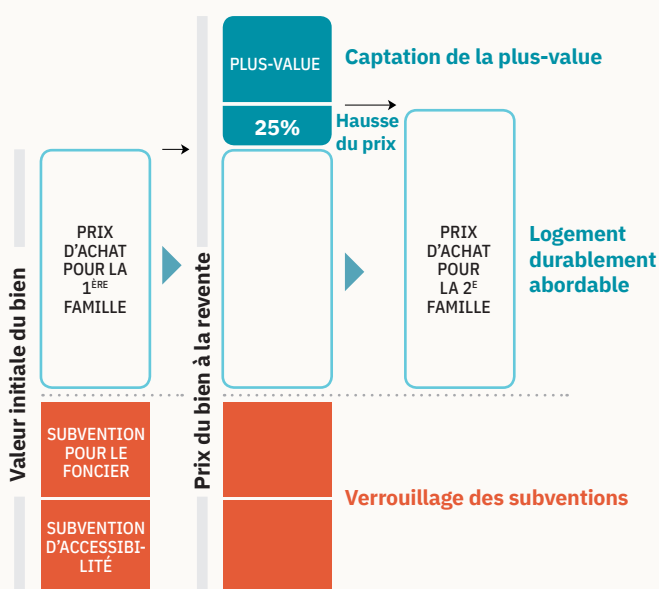
UNE GOUVERNANCE TRIPARTITE



PARTAGE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET BÂTIE



LA FORMULE DE REVENTE COMME MÉCANISME DE CONTRÔLE



- **Objectifs de développement durable (ODD) :** les CLT constituent un exemple concret des moyens mis en œuvre pour répondre aux critères de villes inclusives, résilientes et durables, notamment à l'objectif 11.1⁵ relatif aux logements comme droit humain fondamental.
- **Logement abordable :** les CLT sont conformes aux campagnes européennes menées récemment sur le sujet (telles que le Consortium for [Social Infrastructure](#), [Housing for All](#), [The Shift](#) et [l'Appel de Lyon](#)).
- **Logement collaboratif :** les CLT remettent les résidents au cœur des processus de développement urbain. Ils sont mobilisés à différents niveaux dans la gouvernance des organisations, dans le processus de conception et jusque dans la gestion des bâtiments⁶.
- **Les « communs » fonciers urbains :** les CLT illustrent le concept des « communs » (processus de création de biens communs) selon lequel une ressource (foncier) est gérée par une structure collective (citoyens) selon des règles spécifiques régissant l'action collective⁷.

Valeur ajoutée du modèle des CLT

Les CLT viennent compléter l'offre proposée par les bailleurs de logements abordables, sociaux et coopératifs. A l'instar de ces acteurs, les CLT doivent être considérés comme une solution à la crise du logement qui touche les grandes villes européennes.

Toutefois, les CLT sont avant tout des structures locales qui organisent l'action collective en remettant les citoyens au cœur des processus de développement urbain. Ainsi, ils vont plus loin que les maîtrises d'ouvrages classiques et ne sauraient être évalués qu'à l'aune du nombre de logements produits ou des outils techniques qu'ils mobilisent (baux de longue durée, loyers fonciers, formule de revente, etc.).

En effet, non seulement ces structures participent à l'augmentation de l'offre de logement abordable mais elles apportent en outre des bénéfices sociaux, économiques et environnementaux considérables. D'une part, elles contribuent à la participation active et au renforcement des capacités des résidents. D'autre part, elles s'inscrivent dans une économie locale et circulaire en mobilisant les moyens de financement durables et de long terme. Enfin, elles favorisent le développement de projets de qualité, efficaces énergétiquement. Pour résumer, les points forts et la valeur ajoutée des CLT résident dans leur objectif de durabilité et de résilience.

Les impacts des CLT ont été analysés par le projet Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) sur la base de cinq objectifs répertoriés ci-dessous. Ces objectifs sont inscrits dans le « cadre d'impact social », qui donne aux CLT les indicateurs nécessaires pour mesurer leurs impacts (cf. rubrique « Ressources utiles »).

- **Maîtrise du foncier et construction des logements :** le processus d'acquisition de foncier et de construction des logements (ou de tout autre actif) constitue un moyen tangible d'illustrer l'impact physique des CLT (foncier, logements, équipement local).
- **Renforcement des capacités :** les CLT aident à augmenter ou à conserver un niveau élevé de d'appropriation et de capacité locale. Les résidents sont ainsi plus impliqués et responsabilisés.
- **Égalité face à l'accès au logement :** les CLT diversifient l'offre de logements en élargissant leur accès à des populations qui, autrement, auraient du mal à se loger de manière adéquate. Ceci a des effets sur la qualité de vie des résidents et de leur famille et renforce leur engagement local.
- **Remise en question d'un système actuel :** les CLT participent à bousculer un ordre établi en matière de logement. Cela passe notamment par la mise en œuvre de nouvelles méthodes de développement de logements, avec et pour les habitants, en influençant les politiques locales. Certains groupes souhaitent avoir un impact profond et systémique.
- **Promotion du développement durable :** les CLT sont une solution durable tournée vers l'avenir du logement et du développement urbain. L'acquisition et la conservation du patrimoine des CLT s'étendent sur plusieurs générations. Ils reposent sur un système d'adhésion démocratique représentatif de la diversité locale. Ils donnent la parole à ceux qui ne peuvent être représentés en raison de leur condition (les personnes âgées, à mobilité réduite) ou de leur nature même, à savoir les générations futures.

⁵ « D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis. » (ONU, 2015).

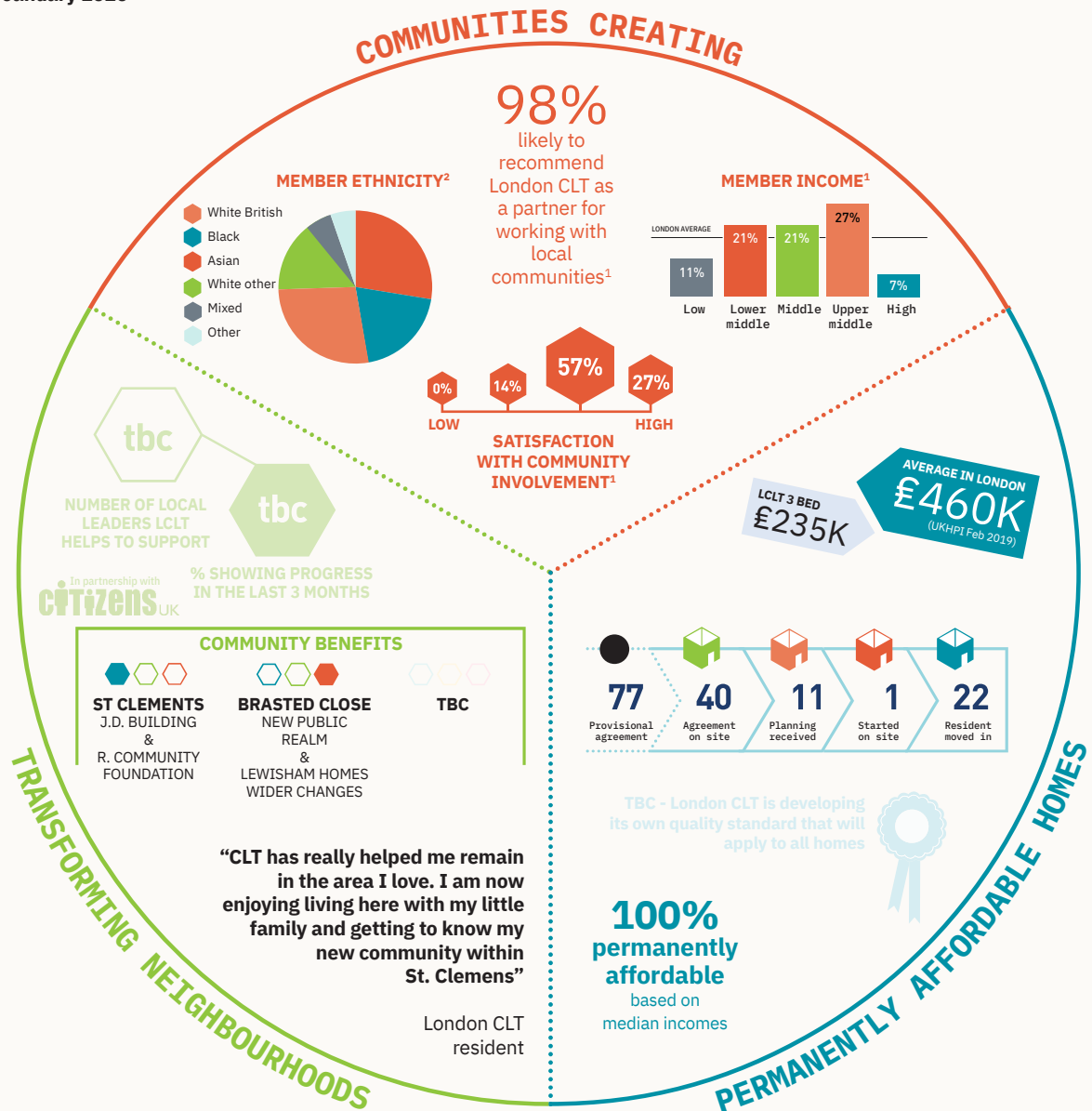
⁶ Carriou, C., Czychke, D. et Lang, R. (2018), « Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field », *Housing, Theory and Society*, pp. 1-30.

⁷ Helfrich, S., Kuhlen, R., Sachs, W. et Siefkes, C. (2009), « The Commons. Prosperity by Sharing », Heinrich Böll Foundation. Consulté sur <https://www.boell.de/en/economysocial/economy-commons-report-10489.html>

L'impact social des CLT, l'exemple du CLT Londres

(Source : CLT Londres, 2019)

Impact Dashboard
January 2020



- Major contribution / objective
- Significant contribution / objective
- Minor contribution / objective

1. Membership survey email, 87 results

2. Membership joining form, 450 results, up from 227 last Q.

Le projet SHICC (2017-2021) : résultats d'une action transnationale

Présentation du projet

Le projet Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) est un programme européen s'étalant sur quatre ans (septembre 2017 - septembre 2021) financé par Interreg NWE (3,8 millions € au total). Il a été créé avec la volonté de faire face à la crise du logement qui sévit dans les zones urbaines de la région nord-ouest de l'Europe (NWE) en soutenant la création et développement du modèle des Community Land Trusts (CLT).

Le programme associe les efforts et la collaboration de la Ville de Lille et de son OFS⁸ (OFSML, France), du National CLT Network (Angleterre et pays de Galles), du Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV, France) ainsi que des CLT pilotes de Londres, de Bruxelles et de Gand. Récemment, de nouveaux partenaires ont rejoint le projet afin d'en maximiser l'impact sur la dernière année de mise en œuvre : And the People⁹ (Pays-Bas), Self-Organised Architecture (SOA, Irlande), l'Institute for Creative Sustainability¹⁰ (id22, Allemagne) et le Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust¹¹ (DGSCHT, Royaume-Uni).

Le projet SHICC s'articule autour de trois objectifs :

1. **reconnaissance de la légitimité** du modèle comme solution viable d'offre de logement abordable et de rénovation urbaine ;
2. **mise en place d'environnements financier et législatif** propice à la création et à l'essor des CLT ;

3. **développement d'un mouvement structuré de CLT** en Europe en renforçant les capacités des initiatives existantes et émergentes.

Des résultats encourageants

Le projet est bâti sur six axes de travail. Au cours des trois dernières années, les activités du projet SHICC ont contribué aux résultats ci-dessous.

- Mise en place et renforcement de **quatre CLT pilotes** dans trois pays : au Royaume-Uni (Londres), en Belgique (Bruxelles et Gand) et en France, à travers l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML). Ces nouveaux CLT ont contribué à prouver que le modèle constitue une solution viable d'offre de logement abordable.
- Mise en œuvre **activités de renforcement de capacités** : telles que six rencontres entre pairs, 280 heures passées par les pilotes pour l'accompagnement de CLT en création et un forum en ligne de partage de ressources. Ces outils ont permis de soutenir les initiatives naissantes et expérimentations croisées.
- Création d'un **fonds d'amorçage transnational** pour soutenir 33 CLT émergeant dans la région. Le fonds apporte un savoir-faire et un soutien technique au développement des projets en phase initiale (p. ex. : développement d'un modèle économique et soutien à la structuration légale).

⁸ L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) est la transposition du modèle de CLT en France.

⁹ And the People soutient le développement du CLT Bijlmer à Amsterdam et noue actuellement un partenariat avec la municipalité d'Amsterdam (Gemeente Amsterdam), cf. rubrique « Profils par pays ».

¹⁰ Id22 soutient la mise en place de la Fondation de Berlin (Stadtbodenstiftung), cf. rubrique « Profils par pays ».

¹¹ DGSCHT soutient le développement du projet Midsteeple Quarter à Dumfries en Écosse, cf. rubrique « Profils par pays ».

- **Compréhension partagée des environnements financiers propres aux CLT** grâce à la publication d'études exploratoires : le référencement de plus de 600 sources de financement disponibles pour les CLT, six études de cas analysant les modèles économiques des CLT ainsi qu'un guide financier qui met en avant 15 instruments financiers innovants qui ont permis de soutenir les CLT dans la région. Les travaux ont mené à la création d'un groupe de travail sur le financement du logement collaboratif réunissant des parties prenantes qui souhaitent élaborer une stratégie de canalisation de financement à l'échelle européenne.
- Une vaste **campagne de plaidoyer** par le biais d'actions locales, nationales et européennes, dont la mise en œuvre d'un cadre d'impact social, la création d'une boîte à outil de plaidoyer local, d'un manifeste européen et la signature d'une lettre d'engagement des mairies de Gand, de Londres, de Bruxelles et de Lille.
- Enfin, une **stratégie de communication** qui inclut des publications mensuelles, un bulletin d'information trimestriel et trois événements transnationaux qui ont aidé à fédérer des acteurs de terrain et à promouvoir un mouvement européen.

Les travaux réalisés durant cette période sont disponibles gratuitement à la fin de ce rapport, à la rubrique « Ressources utiles ».

D'autres activités sont prévues au cours de la dernière année de projet : le renforcement des quatre premiers CLT pilotes, l'élargissement du réseau européen de CLT, notamment aux Pays-Bas, en Allemagne, en Écosse et en Irlande, et le renforcement du cadre financier de ces CLT par la création de mécanismes de financement communs adaptés.

À terme, le projet devrait mener à la création de **500 CLT urbains, à la livraison de 7 000 logements et à 21 000 personnes logées.**



RENFORCEMENT DE QUATRE CLT PILOTES

CLT Londres :

cadre d'impact social, révision du processus d'allocation, stratégie politique d'accès au foncier

CLT Bruxelles :

stratégies de collecte de fonds et de participation citoyenne, création d'une coopérative foncière

CLT Gand :

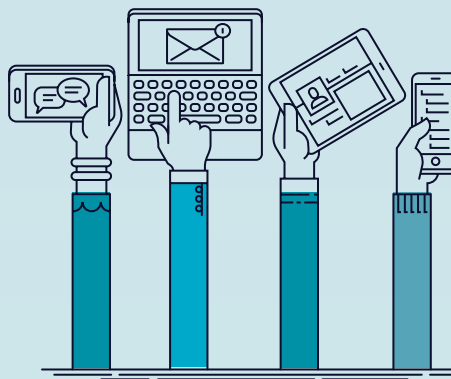
structuration de la gouvernance, business plan, recommandations politiques aux autorités locales

OFSML :

évolution de la gouvernance, extension du modèle à la ville, développement de partenariats



CAMPAGNE DE COMMUNICATION ET DE SENSIBILISATION



- Un site web en ligne
- **36** mises à jour mensuelles
- **4** conférences transnationales réunissant environ 600 personnes
- **9** bulletins d'information trimestriels
- **10** études de cas
- **1** large réseau d'acteurs de terrain, de décideurs et de bailleurs de fonds mobilisés



ACTIVITÉS DE RENFORCEMENT DES CAPACITÉS POUR LES INITIATIVES ÉMERGENTES

- **6** événements de pair-à-pair rassemblant environ **300** personnes, **280** heures de suivi passées par les CLT pilote pour conseiller les groupes
- Un **forum** en ligne pour partager des ressources

Objectifs de long terme : création de **500** CLT urbains, livraison de **7 000** logements et **21 000** personnes logées.

MISE EN ŒUVRE D'UN FONDS D'AMORÇAGE TRANSNATIONAL

- Un réseau de **114** experts techniques établi dans 10 pays
- Jusqu'à **6500 €** pour **10** jours d'expertise mis à la disposition des groupes
- **33** CLT émergents soutenus

AMÉLIORATION DES ENVIRONNEMENTS FINANCIERS

• Phase de diagnostic

Compréhension commune

- **Cartographie** de **600** sources de financement disponibles pour les CLT, **6** études de cas de modèles financiers, un **guide financier** mettant en lumière **15** instruments innovants

• Phase opérationnelle

Canaliser les financements au niveau européen

- une étude de **préaisabilité**
- un **plan d'action** commun
- une étude de **façabilité**

GARANTIR DES EFFETS À LONG TERME

- **Outil de mesure de l'impact social et environnemental**
- **Campagne de sensibilisation** comprenant : un manifeste européen et la signature d'une lettre d'engagement par 4 maires
- **Une boîte à outils** de plaidoyer pour les groupes afin d'encadrer leurs campagnes
- Publication d'un **guide des CLT européens**
- Formalisation d'un **réseau de CLT européen**

Ce qui reste à accomplir : les obstacles au développement d'un mouvement européen de CLT

À l'échelle européenne : reconnaissance et formalisation

- Atteindre une reconnaissance officielle des CLT et du logement collaboratif comme un moyen légitime et viable de fournir des logements abordables et de contribuer à un développement urbain durable.
- Créer des liens officiels entre les porteurs du modèle et l'agenda européen existant (questions urbaines, logement, infrastructures sociales, climat et économie circulaire).
- Faciliter l'accès aux instruments de financement européen (fonds structurels et d'investissement, programmes sectoriels, services bancaires, etc.)
- Mettre en place des mécanismes financiers pour soutenir le renforcement des capacités, faciliter la construction de logements et générer des recettes.
- Officialiser la création d'un réseau européen de CLT.

À l'échelle nationale et régionale : adoption d'une législation adaptée (le cas échéant)

- Développer un cadre politique favorable : définir un statut spécifique au CLT pour renforcer leur existence juridique et leur permettre de bénéficier des mêmes avantages que d'autres bailleurs réglementés.
- Encourager la mixité sociale et programmatique dans les projets de CLT grâce à une souplesse législative ou un soutien financier.
- Favoriser l'accès au logement des ménages au revenu moyen et faible.

À l'échelle municipale : soutien politique et accès au foncier

- Intégrer les CLT dans les politiques locales liées au logement, développer les partenariats entre le public et la société civile¹².

- Favoriser l'utilisation d'obligations réglementaires (mixité sociale, faciliter l'obtention de permis de construire, etc.)
- Soutenir les CLT dans leurs phases initiales (notamment pour l'accès au foncier et jusqu'à la phase de planification).

À l'échelle du quartier : des bénéfices pour la collectivité

- Augmenter le nombre de logements abordables à perpétuité dans un quartier.
- Apporter des bénéfices tangibles et intangibles à la collectivité (p. ex. : jardin partagé, crèche, rencontres de quartier, etc.)

À l'échelle individuelle (citoyens et investisseurs privés) : un investissement à long terme

- Sensibiliser davantage sur les besoins actuels et la valeur ajoutée des CLT.
- Développer des capacités dans le cadre de participation à des campagnes de sensibilisation, développer ou être un membre actif d'un CLT.
- Attirer des investisseurs engagés sur le plan social ou soucieux des retombées sociales.

À l'échelle du CLT : persévérance et cohésion

- Continuer à se développer tout en garantissant la mobilisation citoyenne.
- Rechercher la mise en place d'une mixité sociale et programmatique au sein des projets.
- Apprendre des autres CLT et favoriser les innovations croisées.

¹² Les partenariats entre les pouvoirs publics et la société civile (contrairement aux partenariats public-privé) offrent la possibilité aux résidents locaux de participer à la mise en œuvre services publics de base. Ce mouvement vient en opposition à la privatisation des biens publics.



2. Aperçu du développement des CLT en europe

Diffusion et adaptation du modèle CLT

Origines de la diffusion du modèle

L'analyse de la diffusion des CLT aux États-Unis et de son adaptation en Europe révèle que le modèle a émergé au début du siècle et s'est développé jusqu'à aujourd'hui en réaction à la tendance générale à la baisse des investissements publics dans le logement et, parallèlement, à la résurgence d'un mouvement de logement collaboratif plus large en Europe.

Sur le plan national et local, les partisans, activistes et élus se sont accordés sur l'urgence de repenser notre relation au foncier comme bien commun pour garantir l'accessibilité et la pérennité des logements. La définition des principes directeurs résilients (cf. ci-dessus), à savoir, suffisamment larges dans leur portée interprétative, et leur flexibilité, a facilité le transfert du modèle original des CLT à une grande diversité de contextes urbains. Il s'est ensuite diffusé à travers différents canaux comme les organisations de la société civile, les experts internationaux et les réseaux d'échange nationaux.

Au Royaume-Uni par exemple, le CLT est tout d'abord né comme mouvement rural pour faire face à un phénomène croissant de résidences secondaires et des problèmes de rénovation énergétique. En Belgique, le secteur associatif a plaidé pour le développement des CLT comme un modèle novateur de promotion du logement abordable et collaboratif. En France, il a d'abord été vu comme un moyen de favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenu faible et moyen. Le modèle a également attiré l'attention dans d'autres pays d'Europe (Irlande, Pays-Bas, Allemagne, région sud et est de l'Europe), et du monde (Kenya, Porto Rico, Brésil, Australie, etc.).

Le tableau ci-dessous nous éclaire sur la diffusion et la multiplication du modèle au Royaume-Uni, en Belgique et en France en nous donnant une analyse comparative de sa diversité.

Analyse comparative : une diversité de modèles établis

Tableau comparatif du modèle de CLT aux États-Unis, au Royaume-Uni et en France

(Source : FMDV, 2020)

	États-Unis	Royaume-Uni	Belgique	France
Émergence	Années 1960	Années 1990	Fin des années 2000	Fin des années 2010
Reconnaissance légale	1992 (Housing and Community Development Act)	2008 (Housing Regeneration and Act)	2013 (Code bruxellois du logement, uniquement dans la Région de Bruxelles Capitales)	2014 (ALUR) - 2018 (ELAN)
Principal problème rencontré	Automatisation des populations défavorisées	Accès à un logement abordable	Accès à un logement abordable	Accès à un logement abordable
Objectif premier	Secteur associatif : Justice Social et économique	Secteur public : Diversifier l'offre de logements par le biais du logement collaboratif Secteur associatif : Promouvoir l'accessibilité des logements et l'engagement citoyen	Secteur public : Soutenir l'accession à la propriété Secteur associatif : Soutenir et responsabiliser la population civile	Secteur public : Développer une forme réglementée d'accession à la propriétés impliquant un plus grand nombre d'acteurs
Porteurs de projet (Qui ?)	Divers (citoyens, municipalités, etc.)	Initiatives citoyennes soutenu par les antennes locales	Secteur associatif et un nombre croissant de municipalités	Institutions (municipalités, promoteurs, établissements publics fonciers)
Population cible (Pour qui ?)	Populations racialisées env. , 30-50 % du revenu médian d'un quartier	Du quartier le plus faible de la population à celle au revenu médian	Des revenus les plus modestes jusqu'au plafonds des revenus pour l'accession sociale à la propriété	Primo-accédant, locataires d'un logement social (plafond de revenu PSLA ¹³)
Statut (Quoi ?)	À but non lucratif	À but non lucratif	À but non lucratif	À but non lucratif
Gouvernance (Comment ?)	Tripartite	Pas nécessairement tripartite mais les résidents y jouent un rôle important	Généralement tripartite	Laissée à la discrétion des organisations
Participation citoyenne¹⁴	- / +++	+ / +++	+++	- / +
Activités	Divers (logement, transport, culture, etc.)	Divers (logement, transport, culture, etc.)	Logement, développement d'autres activités lorsque c'est possible	Uniquement le logement (possibles changements législatifs)

	États-Unis	Royaume-Uni	Belgique	France
Périmètre	Dimension du projet > municipalité	Dimension du projet > municipalité	Municipal	Municipal > Régional
Foncier				
Origine	S.o.	À la fois publique et privée	Essentiellement publique	Essentiellement publique
Principal mode d'accès	S.o.	Divers : cession pour une somme, symbolique, décote, vente...	Décote sur le foncier, baux emphytéotiques	Subvention de la collectivité locale ou prêts fonciers à long terme de la CDC ¹⁵
Promotion immobilière	S.o.	Assurée par le CLT (en partenariat avec les bailleurs sociaux ou des promoteurs privés) ou achat en VEFA	Souvent : achat en VEFA (auprès de bailleurs sociaux) également autopromotion	Achat en VEFA (auprès de bailleurs sociaux ou de promoteurs privés)
Accès au logement	Divers	Divers : achat, location, achat coopératif, etc.	Propriété individuelle (en voie de diversification)	Propriété individuelle
Frais de sortie	S.o.	Varient en fonction des besoins locaux	25-50 % du marché classique	15-50 % du marché classique
Mécanismes anti-spéculatifs				
Bail	S.o.	Baux : varie selon le mode de cession ¹⁶	Droit de superficie de 50 ans incluant une clause de novation. Redevance foncière : varie mais la plupart du temps symbolique	Bail Réel Solidaire (BRS, 18-99 ans) Redevance foncière : entre 1 et 3 €/m ²
Formule de revente	S.o.	Divers : p. ex. sur la base du revenu médian ou du quartile le plus faible d'un quater	Divers : liée au marché, indexée ou quote-part de la plus-value	Indexé à l'indice de Révision des Loyers (IRL) ou celui du Coût de la Construction (ICC)

¹³ Ancien programme de location-accession (Prêt Social Location-Accession)

¹⁴ de « +++ » (très impliqué dans la gouvernance du CLT et la construction des logements) à « - » (absence d'implication dans le processus).

¹⁵ Caisse des Dépôts et Consignations, établissement financier public français

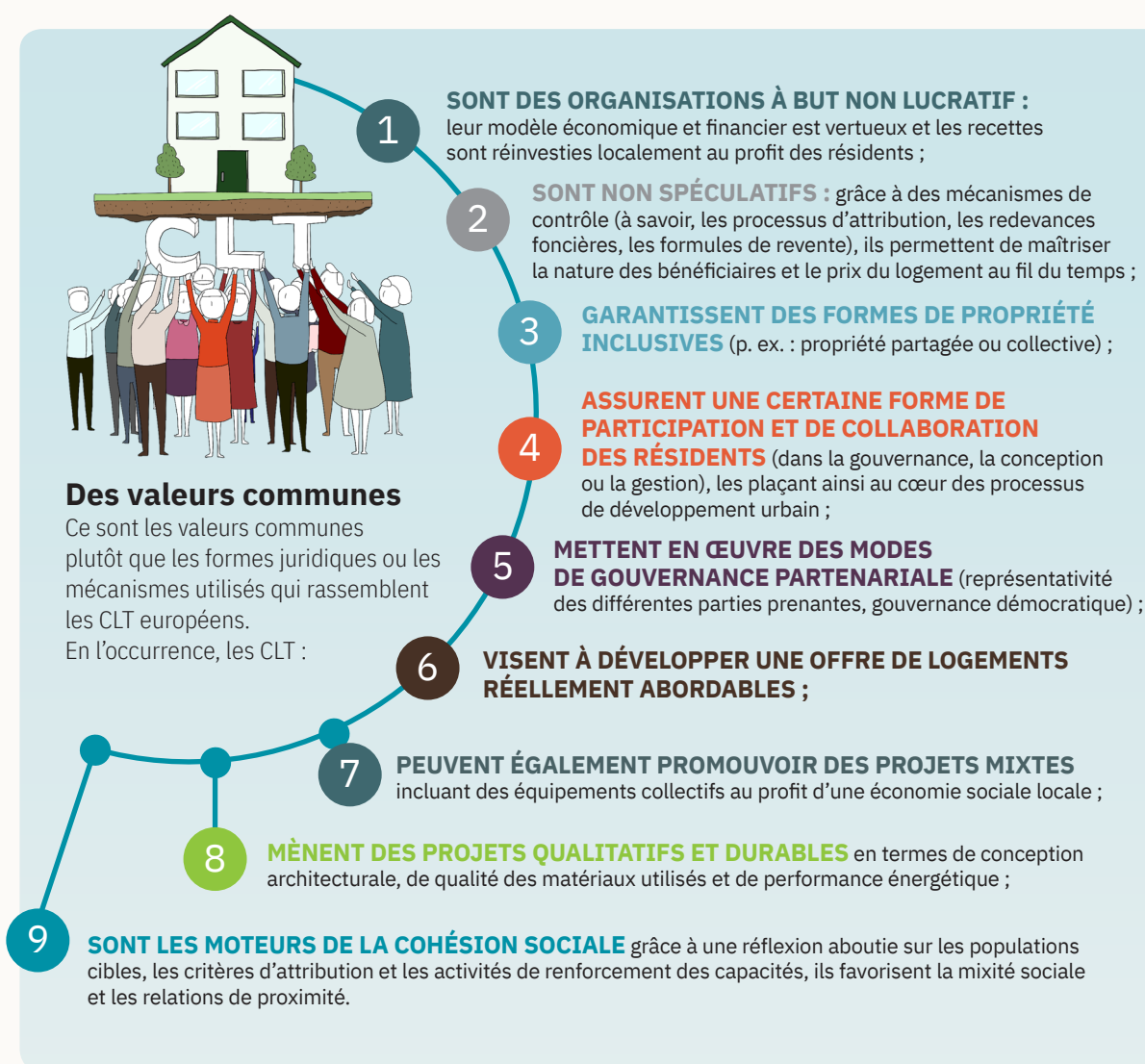
¹⁶ Par exemple, location via un bail emphytéotique ou une sous-location, ou un conventionnement sur titre limitant le pourcentage de revente.

Ce qui nous rassemble

La reconnaissance juridique et politique, la définition de pratiques communes et un meilleur accès aux ressources ont permis aux CLT de se développer et de se diversifier partout sur le continent.

Toutefois, le processus de diffusion et d'adaptation du modèle dans les différents pays d'Europe ont entraîné des différences typologiques, reflet de contextes et de besoins différents selon les pays (cf. tableau adjacent).

Pour reprendre les observations d'un pionnier du mouvement CLT aux États-Unis, John Davis¹⁷, le CLT se caractérise par sa dualité : c'est à la fois un modèle (dans la mesure où il s'agit d'un cadre qui structure les connaissances et les pratiques) et un mouvement (une alliance de personnes aux intérêts communs qui souhaitent insuffler un changement social lié à la propriété foncière). Ses partisans mobilisent le CLT comme modèle et s'organisent pour promouvoir des évolutions politiques en profondeur.

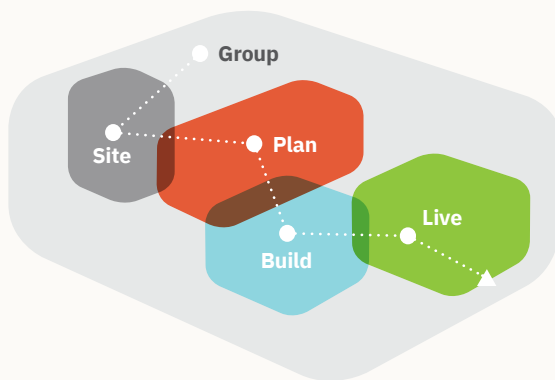


Les cinq étapes de développement des CLT

Outre ces valeurs, les CLT suivent un processus de développement spécifique au logement collaboratif. Celui-ci peut se résumer en cinq étapes, telles que définies par le mouvement du logement collaboratif du Royaume-Uni¹⁷.

Les cinq étapes de la réalisation d'un logement collaboratif

Sources : Power to Change, 2016



- **GROUP (Émergence)** : cette phase de démarrage recouvre les fonctions qui rendent possible le lancement et le fonctionnement d'une organisation citoyenne (formalisation juridique, renforcement des capacités, accompagnement social, etc.).
- **SITE (Accès au foncier)** : cette étape consiste à identifier et à acquérir du foncier vierge pour le développer ou du bâti à rénover (identification du site, étude, viabilité financière, dépollution, etc.).
- **PLAN (Planification)** : durant la phase de planification sont menées les missions d'obtention du permis de construire et de contractualisation avec les différents prestataires (conception architecturale, faisabilité technique, procédures d'achat, etc.).
- **BUILD (Construction)** : cette étape concerne toutes les fonctions liées au processus de construction (construction des infrastructures et suivi de chantier).
- **LIVE (Fonctionnement)** : cette composante recouvre les activités liées à l'occupation des logements une fois construits (notamment l'accès au logement des ménages, la gestion et la maintenance du site et fonctionnement de l'organisation).

Ce qui peut varier : le fonctionnement

Toutefois, dans l'étude du modèle européen, il convient de prendre en compte certaines différences qui peuvent avoir des répercussions sur le fonctionnement global des organisations et sur les activités menées, à savoir :

- **la nature du porteur de projet (qui ?)** : municipalités, promoteurs, collectifs d'habitants, associations.
- **la nature de la population cible (pour qui ?)** : des plus pauvres aux classes moyennes, ce qui influe sur les missions et le mode de fonctionnement (cf. ci-dessous) ;
- **l'objectif poursuivi par l'organisation (dans quel but ?)** : construction de logements abordables ou collaboratifs, composantes non résidentiels, gestion foncière, etc. ;
- **le rôle de l'organisation dans le processus de promotion (dans quel but ?)** : location du terrain, gestion de projet, soutien aux ménages ;

- **le statut juridique et la gouvernance (comment ?)** : définit le niveau d'engagement des différentes parties prenantes (notamment les citoyens et le secteur public) ;
- **le modèle économique du CLT (comment ?)** :
 - la **portée géographique** du CLT : définit sa stratégie de développement ;
 - l'**accès au foncier** : soit le recours à l'emprunt, cédé pour une somme symbolique par les collectivités locales, etc. ;
 - l'**accès au logement** pour les ménages : que ce soit en accession à la propriété, à la location, voire en « propriété partielle » (comme au Royaume-Uni), entre autres modalités. Ce choix a une incidence sur les niveaux de revenu des bénéficiaires et les prix de sortie.

En effet, il est important de noter que les problèmes rencontrés par ces organismes diffèrent d'un contexte national ou local à l'autre, c'est pourquoi les réponses apportées peuvent également différer.

¹⁷ Davis, J. (2010). *ibid.*

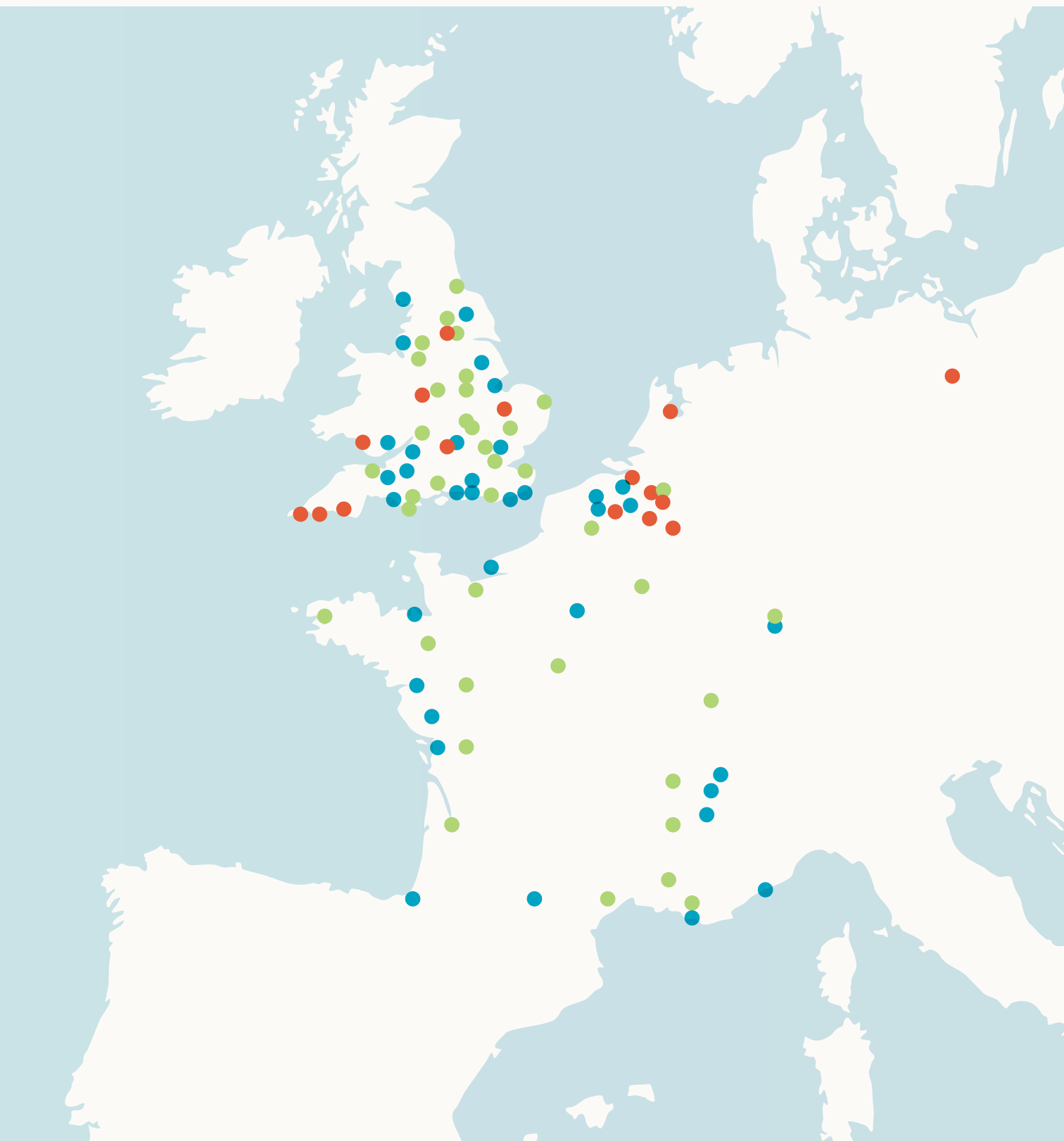
¹⁸ N.B. : certaines étapes peuvent se recouper.

Community Land Trusts (CLT) et Organismes de Foncier Solidaire (OFS) à travers l'Europe novembre 2019 (Source : SHICC, 2020)

RÉGION	CLT	Nombre de logements	Réseau
Angleterre et Pays de Galles (Royaume-Uni)	Sur 300 CLT en Angleterre et au Pays de Galles, 122 sont urbains	900 logements livrés, au moins 243 en zone urbaines	National CLT Network
Écosse (Royaume-Uni)	1 CLT en fonctionnement Midsteeples Quarter	7 logements en projet	Community Land Scotland
Belgique	2 CLT en fonctionnement CLT Brussels and CLT Ghent 11 CLT under	49 logements livrés 167 logements en cours de réalisation	Plateforme CLT Wallonie (Wallonie) et CLT Vlaanderen (Flandre)
France (OFS)¹⁹	39 OFS accrédités	20 logements livrés 9 200 logements prévus d'ici 2024	Réseau Foncier Solidaire France
Pays-Bas	2 plateformes de soutien (CLT Bijlmer et CLT.NL) et 1 CLT opérationnel (CLT H-Buurt)	Jusqu'à 50 logements, 1 équipement collectif et 15 locaux commerciaux prévus	CLT Netherlands
Allemagne	1 CLT en cours de création Stadtbodenstiftung (Fondation Berlin)	Environ 50 logements et plusieurs locaux commerciaux planifiés	S.o.
Irlande	2-3 CLT en cours de création	30 Logements planifiés	S.o.

En novembre 2019, on dénombrait plus de 170 CLT et OFS urbains (établis ou en création) à travers l'Europe.

- CLT/OFS créés
- CLT/OFS en cours de création
- CLT/OFS soutenus par le fonds d'amorçage



3. Profils par pays

Cette section illustre par des exemples concrets le développement d'un mouvement de CLT en Europe du nord-ouest (ENO) et au-delà. Chaque chapitre présente les dynamiques régionales à l'œuvre en termes de CLT et logements abordables et collaboratifs. Dans chaque chapitre, l'accent est mis sur un CLT pilote du pays ou de la région couverte ainsi que sur un de leurs projets emblématique. Cette section fonctionne également comme un répertoire où figurent les coordonnées des personnes-ressources ou des organisations à destination des groupes émergeant dans chaque région.

Des initiatives inspirantes à travers l'Europe

Angleterre et pays de Galles (Royaume-Uni)	22
Écosse (Royaume-Uni).....	24
Irlande (République d')	26
Belgique (Région de Bruxelles-Capitale, Wallonie et Flandre).....	28
France	32
Pays-Bas	34
Allemagne.....	36
Les dynamiques a l'œuvre dans le reste de l'europe..	38
-Suisse	38
-Espagne.....	39
-Italie.....	42
-Europe centrale et du sud-est	43



Les membres du projet « Fishponds » à Bristol (Source : CLT Bristol, Crédit : Jackson Moulding)

Angleterre et pays de Galles (Royaume-Uni)

Le mouvement moderne des CLT en Angleterre et au Pays de Galles, l'un des plus dynamiques d'Europe, remonte aux années 1980 dans un contexte de « vente du parc de logement sociaux, baisse drastique du nombre de logements en construction et dérégulation des prêts hypothécaires »²⁰. Après deux décennies passées à semer les germes du mouvement, la période de croissance et de consolidation des CLT anglais et gallois a débuté en 2008 par leur reconnaissance juridique dans la Housing and Regeneration Act (Section 79) et le lancement d'un programme de démonstration national (National CLT Demonstration Programme). Depuis 2010, la croissance s'est accélérée : de 30 CLT cette année-là, ils sont passés à plus de 300 aujourd'hui, ce qui représente environ 1 000 logements réalisés et 23 000 en cours de réalisation si le gouvernement britannique renouvelle son fond dédié au logement collaboratif (Community Housing Fund, CHF).

Le mouvement des CLT a débuté en milieu rural pour progressivement se diversifier et s'étendre aux villes moyennes et grandes. Désormais, ils intègrent des partenariats avec des bailleurs sociaux, des promoteurs et les collectivités locales et associent des démarches coopératives, d'auto-construction et de réhabilitation. De nombreux CLT ont également développé d'autres actifs, notamment des pubs, des cafés, des équipements sportifs, des espaces de travail et même des brasseries locales.

Trois volets d'activité parallèles expliquent la croissance rapide du mouvement au cours de la dernière décennie :

- le développement d'une infrastructure nationale et régionale pour soutenir les CLT, avec la création d'un réseau national en 2010 (National CLT Network) et la croissance d'organisations parapluies. Ces organisations parapluies régionales ou sous-régionales fournissent une assistance technique aux CLT localement, depuis l'idée initiale du projet à la livraison effective des logements. Ces dernières années, ces organisations parapluies se sont transformées en antennes de soutien à toutes les autres formes d'initiatives de logements collaboratifs. Ces antennes couvrent désormais 80 % du territoire anglais.
- une réussite à faire entendre la voix des CLT et du logement collaboratif aux plus hauts niveaux de l'État. Un des succès notables du National CLT Network a été l'obtention d'une enveloppe de 240 millions £ de financement pour le secteur en 2016 : le Community Housing Fund. (Ce fonds octroie des subventions et des prêts à la construction de logements abordables, ainsi que des financements pour le développement de l'infrastructure sectorielle nationale et régionale, notamment les antennes d'assistance technique. Durant cette période, le volume de logements collaboratif est passé d'un peu moins de 6 000 en 2017 à 23 000 en 2020. En dehors de Londres, le CHF a pris fin en 2020.
- des fonds dédiés pour pallier le manque de financement des CLT, notamment le CLT Fund (2008-18) qui a accordé des subventions d'amorçage et des prêts de pré-développement, et l'éclosion d'un écosystème de prêts accordés par des investisseurs sociaux et des prêteurs éthiques. Toutefois, la plupart de ces fonds ont été constitué sur mesure et les problèmes de financement persistent.

Le modèle CLT est désormais reconnu comme une solution légitime et crédible de fourniture de logements abordables et a suscité un grand intérêt de la part des responsables politiques. Cependant, des obstacles subsistent pour déployer cette solution à plus grande échelle. Parmi ceux-ci, un manque de connaissance de l'opinion public sur les CLT, des difficultés d'accès au foncier à un coût abordable, un soutien éparpillé des collectivités locales (actuellement, seule une collectivité sur trois soutient le logement collaboratif sur le plan financier ou politique), l'incertitude sur l'avenir du Community Housing Fund et le manque de partenaires.

²⁰ Archer, T. Harington, C. et Hill, S (2020), « *Messy is Good! Origins and Evolution of the CLT Movement in England* » in *On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust*. Terra Nostra Press, pp. 111-135.

CLT Londres



Le CLT Londres est une organisation déployée à l'échelle de la ville, créée en 2007 au lendemain des débats sur les retombées des Jeux olympiques de 2012. Dès 2009-2010, le site du St Clements Hospital dans le quartier londonien de Tower Hamlets avait été repéré comme site pilote pour tester le principe d'un CLT. À la suite d'une campagne et de négociations, les 23 premiers logements en CLT ont vu le jour sur le site dans le cadre d'un projet de construction plus vaste qui incluait 252 logements. À partir de 2014, le CLT s'est élargi de l'Est au reste de la ville et a soutenu des projets quartier à l'échelle locale. Le CLT développe des logements réellement abordables, en comblant l'écart entre « *les personnes pouvant bénéficier d'un logement social et celles qui peuvent acquérir leur logement sur le marché libre* »²¹ (SHICC, 2018). L'organisation cible les ménages dont le revenu équivaut au revenu médian du quartier (31 234 £ en 2017 à Tower Hamlets) et attribue leurs logements par le biais d'un processus innovant. À l'heure actuelle, le CLT Londres a livré un projet, a obtenu le permis de construire d'un autre (Lewisham : 11 logements), a obtenu 3 accords écrits d'intégration de logements CLT (78 logements) et mène 9 campagnes de sensibilisation actives.

L'organisation, qui place la participation citoyenne au cœur de son fonctionnement, a structuré sa gouvernance sur le modèle tripartite classique. En cela, il réaffirme l'héritage du modèle américain. Au fil des années, il a rassemblé plus de 2 500 membres, dont 130 parties prenantes et 40 résidents. Chaque membre détient une part d'une livre sterling du capital de l'entreprise sociale (*Community Benefit Society*). Le CLT Londres fonctionne avec l'équivalent de quatre personnes à temps

plein (deux personnes à temps plein et quatre personnes à temps partiel). L'organisation participe activement à la vie politique de la ville et noue des partenariats avec l'Autorité du Grand Londres (Greater London Authority, GLA), qui lui a concédé deux sites par le biais de son programme « *Small Sites Small Buildings Programme* » (programmes de re-mobilisation de fonciers complexes par des maîtrises d'ouvrages alternatives) et Citizens UK, son partenaire en termes d'organisation et de campagne citoyennes.

Rassemblement des militants de Shadwell qui remettent leur offre pour le site de Cable Street

(source : CLT Londres, 2018)



²¹ FMDV (2019), « *Community Land Trust Financing: Understanding the diversity of models in Europe* », pp. 43-51. Consulté sur https://www.nweurope.eu/media/7653/190904_edc-financi%C3%A8res_clt_shicc_vf-light.pdf

Brasted Close

(Lewisham, Londres, 2013-2021)



La municipalité de Lewisham a officiellement accepté en mars 2016 de céder un site au CLT Londres à Sydenham (Lewisham) pour une somme symbolique. En parallèle, le CLT a collaboré étroitement avec Lewisham Citizens (une branche locale de Citizens UK) pour mener un processus de co-conception avec les citoyens. À la suite de cela, les futurs résidents ont remis une demande de permis de construire en mai 2018. La proposition prévoit la construction de 11 logements abordables de façon permanente au sein d'une propriété existante. La construction débutera fin 2020. Pour ce projet,

le CLT Londres a choisi Roof Ltd comme entrepreneur. La somme totale reste à définir mais le coût total du projet est estimé à 2,5-3 millions £. Ces logements seront

vendus entre 180 000 et 195 000 £ environ pour un deux-pièces et entre 230 000 et 250 000 £ pour un trois-pièces.

Le projet sera financé par le biais de prêt (65-70 %) et d'actions participatives (15-20 %), tous deux remboursés à la vente des logements. Les 15-20 % restants seront financés par une subvention.

Dans ce modèle, les résidents signent un sous-bail d'au moins 125 ans et paient une redevance foncière mensuelle symbolique au CLT (p. ex. : 20 £ par mois). Le prix des logements est calculé sur la base des revenus moyens des habitants du quartier. Ce système prend en compte le Revenu Médian par Quartier (Area Median Income, AMI) selon la formule suivante et s'élève à $\frac{1}{3}$ de l'AMI : $\left[\frac{AMI \times ratio \text{ de la valeur du logement }}{12}\right] \times 3 - 150$.



NATIONAL COMMUNITY LAND TRUST NETWORK

Personnes-ressources : Mme Catherine Harrington
et M. Tom Chance (co-direction)

Adresse e-mail : info@communitylandtrusts.org.uk

Téléphone : +44 20 3096 7790

Adresse : 7-14 Great Dover Street, London SE1 4YR

Réseaux sociaux : @Community_Land, Facebook.com/
NationalCLTNetwork/

Langue : anglais

Écosse (Royaume-Uni)

L'Écosse compte l'une des plus fortes concentrations de propriété foncière privée des pays développés. Plus de 80 % du territoire écossais est détenu en propriété privée dont la moitié se trouve entre les mains de moins de 500 propriétaires. Le mouvement des CLT écossais s'est constitué comme une réponse à cette répartition inégale de la propriété. Les premières expériences de propriété collective remontent aux années 1990, marquées par une période d'exode et de déclin, grâce à une approche ambitieuse par la réhabilitation. Aujourd'hui, environ 230 000 hectares des terres écossaises sont détenus collectivement.

Les citoyens y ont conçu toute une série de biens et de service, notamment des projets renouvelables, des logements abordables, des activités commerciales, des ports et des infrastructures touristiques. Un processus novateur de réforme foncière est toujours en cours.

- Le gouvernement écossais a créé un fonds dédié, le Scottish Land Fund, en 2001 pour soutenir l'achat du foncier par des citoyens.
- En 2003, le Parlement écossais a adopté des textes octroyant des droits de préemption pour les citoyens qui souhaitent acheter des terres et des bâtiments dans certaines circonstances.
- Par ailleurs, en 2015, la législation a prévu un cadre de cession des biens publics aux organisations citoyennes.
- En 2016, les pouvoirs attribués dans les régions rurales deviennent applicables aux zones urbaines d'Écosse²².
- En avril 2020, d'autres lois ont été adoptées pour aider les citoyens à acquérir le foncier pour des projets de développement durable.

Community Land Scotland est aujourd'hui le réseau national des propriétaires collectifs et des organisations citoyennes en phase d'acquisition d'un terrain dans les zones urbaines et rurales (cf. ci-dessous).

Midsteeple Quarter (MSQ)



Le projet Midsteeple Quarter (MSQ) dans la ville de Dumfries illustre la volonté d'embrasser toutes les facettes permises par propriété collective en Écosse. Ce projet, initié en 2018 par le réseau *Stove Network* (une fiducie créée par des artistes et en faveur du développement local), vise à redynamiser entièrement le centre-ville. Le CLT cherche à résoudre des problèmes liés à la vacance et d'abandon de la zone. Sa stratégie repose sur l'acquisition et la réhabilitation de toutes les propriétés d'un quartier selon un plan directeur pour offrir des équipements collectifs à usage mixte, des locaux commerciaux et des logements.

Le CLT se compose de deux entités : une entreprise sociale (*Dumfries High Street Limited, DHSL*) et une société à responsabilité limitée par garantie (*Dumfries High Street Property Limited*), créée pour acquérir les propriétés.

L'organisation cible la classe moyenne de la ville, notamment des familles, et des jeunes (bénéficiaires identifiés lors d'une enquête menée dans le quartier) mais le projet encourage également la cohabitation intergénérationnelle. L'adhésion à MSQ est ouverte à toute la population de la ville de Dumfries et l'organisation compte 400 membres.

Midsteeple Quarter emploie quatre salariés : un chef de projet qui a pris

ses fonctions en décembre 2019, un directeur de projet à temps partiel, une administratrice et une responsable de la communication.

Le CLT est en pleine expansion grâce au soutien du *Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust* (DGSCHT), un organisme qui apporte son savoir-faire pour tous les aspects liés au logement collaboratif d'initiative citoyenne. Des partenariats plus larges sont la clé du succès de ce projet. MSQ travaille avec le soutien du *D & G Council* (une autorité régionale), du gouvernement écossais, de l'agence de développement économique *South of Scotland Enterprise* et du réseau *Community Land Scotland*.

The Oven

(Midsteeple Quarter, Dumfries, démarrage de la phase construction en avril 2020)

The Oven est la première construction à être réaménagée durant la première phase du plan directeur de MSQ. Il s'agit d'une ancienne boulangerie et d'un café-épicerie qui appartenait à la collectivité de Dumfries et Galloway. La propriété a été cédée à MSQ en 2019 pour une somme symbolique (1 £) en vertu de la loi écossaise sur la responsabilisation citoyenne (*Community Empowerment (Scotland) Act*, 2015).

La rénovation de *The Oven* (ARPL Architects) se veut emblématique dans sa conception afin de marquer l'ambition du projet au sens large. Ne conservant que la façade et la structure en acier du bâtiment actuel,

le projet prévoit un aménagement mixte de sept appartements, des locaux commerciaux axés sur l'industrie créative (dont un espace de travail pour artistes) et des espaces de coworking. Les logements resteront la propriété de MSQ afin d'être mis en location à des niveaux de loyer intermédiaires (loyer médian ouvrant droit à l'allocation logement locale²³).

Une demande de permis de démolition et de réhabilitation a été déposée auprès des autorités de D & G en décembre 2019. Actuellement, le contrat de démolition a fait l'objet d'un appel d'offres et les travaux devraient débuter en avril 2020.

Un financement en capital de 2,8 mil-

lions £ a été obtenu pour la réalisation de *The Oven*, dont une demande auprès du *Scottish Government's Regeneration Capital Grant Fund* (fonds prévu par le gouvernement écossais pour des projets de réhabilitation), une subvention de la *South of Scotland Enterprise*²⁴ et une aide en capital de *Hollywood Trust*, un fonds de dotation local. La réalisation du projet a été soutenue par le *Town Centre Living Fund* (fonds de soutien au développement des centres-villes à Dumfries), un fonds de la collectivité de Dumfries et Galloway dédié au logement créé à partir des recettes encadrées de la taxe d'habitation locale sur les résidences secondaires.



COMMUNITY* LAND SCOTLAND

Personne-ressource : Mme. Linsay Chalmers

Adresse e-mail : info@communitylandscotland.org.uk

Téléphone : +44 7884 314297

Réseaux sociaux :

<https://www.facebook.com/communitylandscotland>

[@communitylandsc](https://www.facebook.com/communitylandscotland)

Langue : anglais

²² Pour exercer ce droit d'achat, les organisations citoyennes doivent disposer d'une gouvernance adéquate et justifier d'un soutien de l'initiative de propriété collective par le biais d'un vote local.

²³ <https://www.dumgal.gov.uk/article/15388/Local-Housing-Allowance>

²⁴ La nouvelle agence de développement économique du sud de l'Écosse en activité depuis le 1^{er} avril 2020.

Irlande (République d')

Comme la plupart des pays européens, l'Irlande subit la hausse des prix du foncier, une forte spéculation dans les zones urbaines denses telles que Dublin ainsi qu'un exode des régions rurales. Le mode d'occupation du logement le plus répandue est la propriété individuelle, l'option locative étant souvent chère et précaire. Dans le même temps, les logements construits (et les milieux urbains qui en découlent) ont tendance à être de mauvaise qualité et sont destinés principalement à des familles suburbaines. Au cours des dernières années, les débats publics ont été largement orientés selon des critères économiques visant à « résoudre » plusieurs crises successive (offre, exclusion liée au logement, accessibilité, etc.) avec jusqu'ici une intervention minimale de l'État.

Contrairement au Royaume-Uni, et malgré les travaux menés actuellement par des groupes tels que Emer O'Siochru et la Community Land Trust Initiative, les CLT ne sont pas encore solidement implantés en Irlande.

En 2010, le Manifesto for Rural Development (manifeste pour le développement rural) a été publié par la Carnegie Trust (Royaume-Uni) en association avec un certain nombre de parties prenantes irlandaises, en proposant le CLT comme solution de réhabilitation rurale durable. Inspirée par cette publication, le Irish Regenerative Land Trust (IRLT) développe actuellement son CLT (cf. ci-dessous).

Parallèlement à cela, la création de la Land Development Agency (LDA, agence de développement local) en 2018 visait à rationaliser l'offre de foncier privé et public à destination du logement abordable. La LDA et un certain nombre de collectivités locales ont manifesté leur intention de développer des politiques de soutien au CLT. La ville de Limerick, par exemple, cherche activement à réhabiliter son centre-ville par le biais de ce modèle.

Actuellement, la compréhension du modèle CLT en Irlande est limitée et il n'existe aucune reconnaissance ni de sanction de la part d'organismes publics peu enclins à prendre des risques. Les institutions privées et religieuses constituent donc une source de foncier alternative à l'État pour les CLT. L'Irlande devrait voir l'introduction de projets CLT pilotes dans les zones urbaines et rurales dans un avenir proche²⁶.

Self-Organised Architecture Research CLG (SOA)

Créée en 2018, SOA n'est pas un CLT à proprement parler mais une association soutenant le développement du mouvement des CLT en Irlande. Son but est de promouvoir en Irlande des pratiques en matière de logement qui soient participatives, non spéculatives et abordables, et de démontrer que ce type de processus jouit d'un potentiel de transformation sociale positif.

Les travaux de SOA visent à éclaircir les cadres juridique et légal de gouvernance. Elle apportera son soutien aux collectifs et associations locaux dans la détermination de leur besoin et la co-crédation de solutions. SOA mettra également ses compétences au service des autorités locales et des organismes publics afin de développer des projets pilotes.

Actuellement, son projet multipartite « Road mapping a viable Community-led Housing Sector for Ireland » (Feuille de route du secteur du logement collaboratif en Irlande) est axé sur des projets de logement collaboratif destiné (mais pas exclusivement) à une frange de population à faible re-

venu (ou à revenu irrégulier) ainsi qu'aux personnes ayant des difficultés à obtenir un prêt. L'essentiel de ses travaux consistera à élaborer des mécanismes de création des Community Land Trusts qui soient transparents et appropriables par les groupes et les autorités locales.

Self Organised
Architecture

SELF-ORGANISED ARCHITECTURE RESEARCH CLG

Personnes-ressources :

M. Tom O'Donnell and M. Colin McDonnell

Adresse e-mail : hello@soa.ie

Adresse : Fumbally Exchange, Blackpitts, Dublin 8

Réseaux sociaux : @SOA_ie (Twitter)

Langue : anglais

Irish Regenerative Land Trust (iRLT)

iRLT est une association citoyenne créée en 2017 en réponse au dérèglement climatique et à la crise du logement en Irlande. C'est l'une des premières initiatives de CLT du pays. Elle entend adopter une approche de co-conception citoyenne et de régénération d'espaces naturels en améliorant l'accès au foncier pour des activités telles que l'agriculture, la restauration des sols et l'appui aux services sociaux ainsi que des projets en faveur des énergies renouvelables et du logement.

Actuellement en transition, l'organisation envisage d'intégrer ses parties prenantes dans une gouvernance tripartite de type CLT. Elle élabore actuellement des baux et des accords de cession spécifiques qui définiront l'usage du foncier et sa non-aliénation. Ces accords prévoient des clauses sociales et environnementales. Le niveau d'accessibilité des logements sera fixé par des coopératives d'habitants qui développeront par la suite les projets, la fiducie ayant un rôle limité à la propriété foncière.

L'organisation cible les nouveaux exploitants agricoles mis à l'écart du marché en raison du prix des terres arables et des obstacles administratifs et juridiques, ainsi que les collectifs d'habitants qui privilégient l'auto-construction ou l'auto-finition dans une démarche de réduction des coûts des logements.



IRISH REGENERATIVE LAND TRUST

Personne-ressource :

M. Thom Stewart

E-mail : landtrustireland@gmail.com

Téléphone : +353 89 4901493

Adresse : Barracks Street,
Crinkill, Co. Offaly, Ireland

Réseaux sociaux : www.facebook.com/irlt

Langue : anglais

Trial Transfer (Offaly, 2020-2021)

iRLT met en place son projet pilote sur un site d'un demi-hectare dans le comté d'Offaly offert par un propriétaire soutenant le projet. La propriété du terrain doit être cédée à iRLT pour être ensuite louée à un maraîcher vivant sur l'exploitation. Le CLT supervisera la gestion du bail et percevra une redevance foncière symbolique.

La valeur du terrain dans son ensemble a été estimée à environ 10 000 €. Le donateur (un particulier) vit actuellement sur le terrain adjacent et envisage de collaborer avec le locataire pour son activité agricole.

Le CLT a mené une étude du site pour la préparation de l'acte de cession du terrain. Cette étude servira également pour les demandes de permis de construire à venir qui devront sans doute être déposées pour la construction d'un ou plusieurs logements. Dans cette perspective, des renseignements doivent être recueillis sur les infrastructures présentes sur le terrain (eau, évacuation, électricité). L'aménagement est en cours de planification avec l'aide de conseillers juridiques.

²⁵ <https://www.dublininquirer.com/2017/07/12/might-dublin-see-its-first-community-land-trust>

²⁶ O'Donnell, T. (2020) "Beyond England: Origins and Evolution of the Community Land Trust Movement in Europe", in On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust. Terra Nostra Press, p.153.

Belgique (Région de Bruxelles-Capitale, Wallonie et Flandre)

En Belgique, le développement économique et urbain, et plus particulièrement le logement et les politiques foncières, sont définis à l'échelle régionale, une caractéristique qui a influencé le développement du mouvement des CLT dans le pays.

À Bruxelles en premier lieu, grâce à une campagne de plaidoyer active menée par la plateforme de CLT Bruxelles²⁷ (2009-2012), les pouvoirs publics régionaux se sont intéressés au modèle de CLT comme réponse à la fois technique et politique à des questions sociétales plus larges. Le cadre législatif en place présentait l'avantage de permettre une adaptation facile pour la mise en place d'un CLT et le modèle répondait aux priorités politiques locales en matière de logement.

Ainsi, en 2013, le CLT a obtenu une reconnaissance officielle dans le code du logement bruxellois sous la désignation « Alliance Foncière Régionale ». Cette reconnaissance a permis au CLT de figurer au plan d'investissement régional pluriannuel (Plan Alliance Habitat, 2014-2020) et de bénéficier d'un investissement et d'un budget de fonctionnement (jusqu'à 2,3 millions € par an). Dans la Région de Bruxelles-Capitale, le CLT est considéré comme un outil de mise en œuvre de politique locale liée au logement.

En parallèle, les résidents de Gand ont été les premiers à s'intéresser à l'initiative émergente à Bruxelles²⁸. En avril 2010, l'association Samenlevingsopbouw Gent (active dans le secteur social) attirée par le modèle, a rédigé un mémorandum sur la question. En janvier 2012, l'organisation a mené une étude de faisabilité. Cette organisation parapluie a rassemblé un comité de pilotage et a réussi à faire signer la charte du CLT Gand, le schéma directeur du futur CLT, par plusieurs organisations de la société civile et des élus.

En partenariat avec le CLT Bruxelles et le Mouvement ouvrier chrétien (Algemeen Christelijk Werknemersverbond, ACW), ils ont mené d'intenses actions de plaidoyer. Le consortium a notamment publié un document manifeste en 2013 : « Community Land Trust : des étapes entre location et achat » (Stapstenen tussen huur en koop).

Malgré ce démarrage rapide, le CLT Gand (CLTG) fait face à des difficultés pour mettre ses idées en pratique. Contrairement à la région de Bruxelles, les autorités régionales flamandes n'ont pas accordé à l'organisation le soutien financier dont elle avait besoin pour acquérir le foncier nécessaire à la construction de son projet pilote.

Dans la même veine, en 2012, une coalition créée en Wallonie a entamé une campagne en vue d'obtenir les ressources nécessaires au développement de CLT dans la région. En 2014, le ministre wallon du Logement a lancé un programme baptisé « Construire du Logement pour Tous (CLT) » qui donnait aux autorités municipales et aux associations de logement locales la possibilité d'en créer un. Toutefois, le niveau d'engagement financier de la région s'est révélé insuffisant et l'initiative n'a pas mené à un déploiement du modèle à plus grande échelle. À la suite de ce revers, un petit nombre de CLT de petite dimension ainsi que quelques CLT publics portés par des collectivités locales ont vu le jour. La mise en place d'un fonds d'amorçage du SHICC, qui a soutenu à ce jour huit groupes en Wallonie, a redynamisé le mouvement des CLT. Le groupement wallon a été relancé fin 2019 et plaide actuellement pour la création d'une politique régionale en faveur des CLT.

²⁷ Composé de 18 organisations bruxelloise.

²⁸ Pauw de, G., Santos de, J. (2020) *ibid*, pp. 139-159.

CLT Bruxelles



Pionnier sur le continent européen, le CLT Bruxelles (CLTB) a joué un rôle majeur dans la diffusion du modèle en Belgique et en Europe continentale. Depuis 2003, un groupe de résidents du quartier de Molenbeek s'est organisé pour créer un groupe d'épargne collectif afin d'acquérir des logements²⁹. Ce mouvement a été déterminant dans la mobilisation des associations travaillant sur la question du logement et a débouché sur la création d'un CLT³⁰.

Ancré dans son territoire, le CLT visait les ménages les plus défavorisés, issus pour la plupart de l'immigration, qui ne pouvaient bénéficier d'un logement social.

En termes de fonctionnement, le CLTB se compose de deux entités : une Fondation d'Utilité Publique (FUP) est chargée de la détention et de la gestion perpétuelles du foncier tandis que l'association sans but lucratif (ASBL) est chargée de la gestion quotidienne et de la réalisation de nouveaux projets. CLTB a calqué sa gouvernance sur le modèle CLT américain en adoptant une gouvernance tripartite.

Depuis avril 2020, CLT Bruxelles a réalisé quatre projets (de 9 ; 1 ; 32 et 7 logements), coordonne la construction de trois autres (de 34 ; 21 et 4 lo-

gements) et de cinq en phase d'étude (de 22 ; 15 ; 14 ; 13 et 9 logements), soit un total de 181 logements.

Le CLT compte 600 membres, dont 400 candidats-proprétaires, 170 membres sympathisants et 30 associations. Le CLT se développe rapidement. Il emploie désormais 16 personnes (12 en équivalent temps plein) et mobilise d'autres ressources par le biais de partenariats avec des associations. En outre, le CLTB est soutenu par environ 50 bénévoles.

Cette réussite a été rendue possible grâce à une coopération étroite entre les pouvoirs publics (région, municipalités, etc.) et le secteur privé (4 Wings Foundation, Fondation Roi Baudouin, etc.). Par ailleurs, le CLT s'efforce de mobiliser les outils européens tels que le Urban Innovative Action ([UIA](#)), le [FAMI](#) (un fonds pour l'intégration des migrants) et le programme [EaSI](#) pour la mise en œuvre de sa coopérative financière.



Bazar Festival, un marché aux puces organisé par les futurs résidents du projet Arc-en-Ciel (source : CLT Bruxelles, 2014)

²⁹ Dawance, T. et Louey, C. (2014), « *Quand l'Europe s'inspire des États-Unis, l'exemple du Community Land Trust Bruxelles* », in « Manuel d'Antispéculation Immobilière », pp. 169-178.

³⁰ Pauw de, G., Santos de, J. (2020) *ibid*, pp. 139-159.

Arc-en-Ciel

(rue Vandenpeereboom, Bruxelles, 2012-2020)



Le projet Arc-en-Ciel a été conçu par CLT Bruxelles au cœur d'un quartier en pleine transformation. Le groupe de futurs résidents, formé en 2012, a emménagé début 2020. Le projet est composé de 32 logements, un jardin partagé, les bureaux de la branche locale de l'association Vie Féminine et salle polyvalente que se partagent les résidents et l'association.

La phase de construction a été menée par le Fonds du Logement, un promoteur parapublic. Cette société est également chargée de l'octroi des prêts immobiliers aux ménages leur permettant d'accéder à la propriété. Le prix des logements est fixé en fonction des revenus du foyer. Par exemple, un deux-pièces de 97 m² avec terrasse coûte 181 337 € pour un ménage ga-

gnant le maximum par rapport au plafond de revenu donnant accès au logement social (cat. A). Le coût total de ce projet s'élève à 6 500 000 €, dont 5 % de ce montant consacré au foncier. Il a été cédé par la municipalité de Molenbeek-Saint-Jean dans le cadre d'un programme de réhabilitation urbaine baptisé « Contrats de Quartier » à un quart de sa valeur commerciale.

À la livraison, un bail foncier lie le CLT et l'acheteur pour une période de 50 ans (renouvelable) lui ouvrant un droit d'usage. Celui-ci implique pour l'acheteur la location du foncier au CLT pour 10 € par mois. Par ailleurs, les acheteurs doivent adhérer à des règles anti-spéculation (formule de revente) qui indiquent qu'en cas de revente, le résident reçoit 25 % de la valeur ajoutée et le CLTB 6 % ou 3 000 € (la somme la plus élevée prévalant). La capture de la valeur ajoutée est de 69 %.

CLT Gand

À la suite d'un processus de trois ans, le CLT Gand a officiellement vu le jour le 6 décembre 2013. Jusqu'à aujourd'hui, le CLT est hébergé et soutenu par le *Samenlevingsopbouw*. Toutefois, l'organisation ambitionne de devenir indépendante si sa croissance le permet. CLT Gand a adopté une structure similaire à celle de son homologue bruxelloise : elle se compose d'une association qui gère le fonctionnement quotidien du CLT (assistance sociale, mission associative etc.) et d'une fondation qui détient et gère le foncier à perpétuité.

Le CLT cible les foyers à revenu faible et moyen, dont les revenus se situent entre le plafond d'accession au logement so-

cial (24 852 €) et celui de l'accession sociale à la propriété (39 319 € pour une personne seule vivant dans une grande ville de Flandre) (VMSV, 2019).

Le CLT agit sur deux volets : grâce au programme *DampoortKnapTOP*, il aide les propriétaires occupants à rénover leur bien. En 2015, les dix premiers logements rénovés ont été réalisés et le projet se poursuit grâce au financement de l'Union européenne (UIA). Il entend également construire 34 nouveaux logements à *Meulestede* (cf. ci-dessous) et à créer une épicerie coopérative dans le quartier (en phase d'expérimentation).

Le CLTG compte au total 140 membres dont 70 candidats-propriétaires, 65 membres sympathisants, 5 associations et 12 résidents. Chacun paie une coti-

sation en fonction de son statut : 10 € pour les particuliers et jusqu'à 10 000 € pour les membres du conseil d'administration. L'organisation parapluie (*Samenlevingsopbouw*) emploie 2,8 personnes en équivalent temps plein (5 salariés) pour la gestion du CLT. Ce dernier collabore étroitement avec la municipalité de Gand, l'aménageur municipal (SoGent), la région de Flandre et travaille en partenariat avec la société de logement social de la région (VMSW) et le bailleur social local (WoninGent). Il s'associe également à d'autres associations et coopératives de logement à Gand afin de faire pression sur la ville pour obtenir le foncier nécessaire au développement de projets de logement innovants.

Meulestede (Gand, 2013-2023)



Dans le quartier de Meulestede, le CLT Gand soutient le développement du premier projet de CLT flamand dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine. Le projet de 34 logements prévoit en outre un jardin partagé de 1 500 m² et un espace collectif.

Les premiers plans de ce projet remontent à 2013 mais l'accès au foncier est toujours en discussion avec le propriétaire (la mairie de Gand). La société de logement social locale, WoninGent, devrait livrer les logements en 2023. En 2019, la phase de construction était en préparation et les partenaires sélectionnent actuellement un architecte.

Le coût total de l'opération s'élèvera à environ 5 000 000 €. L'achat au mètre carré a été estimé à 1 450 € (50 %

du prix moyen sur le marché). Le prix moyen de revente d'un logement a été fixé à 143 675 €. Concernant l'attribution des logements, le CLTG attribuera 35 % de ses logements à des ménages dont les revenus se situent au-dessus du plafond d'accession sociale à la propriété et les 65 % restants à des ménages ayant droit à un logement social locatif. Les ménages

qui consacreront plus de 40 % de leurs revenus au logement pourront bénéficier d'une aide à l'accession pouvant atteindre jusqu'à 30 000 € pour faciliter l'obtention d'un prêt. Ce « prêt in fine » devra être remboursé à la revente du logement. Pour chaque vente, des frais de sortie (5 000 € indexés) seront prélevés et reversés à la fondation CLT Gand.



PLATEFORME COMMUNITY LAND TRUST EN RÉGION WALLONNE (Wallonie)

Adresse e-mail : contact@cltw.be

Langue : français



COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES (Région de Bruxelles Capitale)

Personne-ressource : M. Geert De Pauw

Adresse e-mail : geert.depauw@cltb.be

Téléphone : (+32) 2 840 61 49

Adresse : Avenue de la Toison d'Or 72,
1060 Saint-Gilles

Réseaux sociaux : <https://www.facebook.com/Community-Land-Trust-Bxl-351800664936072/>

Langues : français, flamand, anglais



CLT VLAANDEREN (Flandres)

Personne-ressource :

M. Frank Vandepitte

Adresse e-mail :

frank.vandepitte@samenvlevingsopbouw.be

Téléphone : +32 4 88 90 08 49

Adresse : Blaisantvest
70 9000 Gent (CLT Gand)

Réseaux sociaux :

www.facebook.com/cltgent
(CLT Ghent)

Langues : flamand, anglais

France

Le modèle anglo-saxon du CLT a été transposé et mis en œuvre en France entre 2014 (Loi ALUR) et 2018 (Loi ELAN). Les textes législatifs successifs ont débouché sur la création de deux mécanismes complémentaires : l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) (la fiducie foncière) et le Bail Réel Solidaire (BRS) (le bail emphytéotique d'une durée de 19 à 99 ans renouvelables) qui lie l'OFS et l'acheteur.

L'analyse de la transposition de ce modèle doit prendre en compte le contexte français de l'époque, c'est-à-dire de réforme profonde du logement abordable dans le pays, que ce soit en termes de locatif social ou d'accession sociale à la propriété. En effet, les pouvoirs publics qui soutenaient ces dernières politiques (et pouvait couvrir jusqu'à un tiers du prix du logement) étaient à l'époque incapables de garantir les impacts sociaux à long terme de leurs investissements. Ils ne disposaient que de peu d'outils (la clause anti-spéculation d'une durée de cinq à dix ans, par exemple) pour empêcher le logement de se retrouver sur le marché libre après la première revente. L'OFS, qui introduit un contrôle perpétuel du prix du logement à chaque revente (par le biais de la formule de revente) et garantit le profil socio-économique des bénéficiaires (par des procédures d'attribution spécifiques), a été pensé comme une opportunité de limiter ces effets néfastes. Les trois principaux objectifs recherchés étaient d'assurer la pérennité des investissements publics, de soutenir les politiques locales d'accession à la propriété et de freiner la spéculation. Au vu de la réussite du modèle CLT dans le monde, ce modèle présentait l'avantage pour les décideurs politiques d'être une forme administrée de propriété intégrant un plus large éventail d'acteurs dans la construction de logements abordables.

En France, à l'heure actuelle, les organisations qui dirigent le développement des OFS sont pour la plupart des institutions : municipalités, bailleurs sociaux, établissements publics fonciers (EPF), etc. Contrairement aux CLT, elles doivent être agréées par le préfet de région. Cet agrément ouvre droit à des outils et instruments financiers avantageux tels que les prêts fonciers à long terme auprès de la Banque des Territoires dont la durée peut atteindre 80 ans ou un abattement facultatif de 30 % sur la taxe foncière des ménages³¹. En échange, les OFS doivent se montrer suffisamment solides pour garantir la continuité des baux³² et ainsi couvrir les risques portés par les ménages.

Le mouvement des OFS est très dynamique en France : au cours des deux dernières années, une vingtaine d'OFS ont été accrédités et 9 200 logements doivent être livrés d'ici 2024.

Par ailleurs, on observe également le développement de partenariats novateurs qui se nouent entre des groupes locaux et des OFS pour permettre aux projets de logements collaboratifs d'acquiescer le foncier et de se réaliser.

OFS Métropole Lilloise

La Ville de Lille a été l'une des premières à jeter les bases du mouvement naissant des OFS. L'OFSML, l'OFS de sa métropole, livrera ses premiers logements en 2020 (« Cosmopole », 15 logements). Depuis toujours, la municipalité soutient la production de logements abordables pour les familles modestes, à la location comme à l'achat. Elle mobilise une large gamme d'instruments politiques, réglementaires et financiers pour favoriser cette production. Toutefois, malgré ces efforts, la production des logements abordables restait insuffisante.

C'est notamment la raison pour laquelle la Ville de Lille, par le biais de son député, a plaidé en faveur d'une reconnaissance des OFS comme nouvelle forme de propriété pour faire face à cette pénurie. L'OFSML a été créée sous la forme d'une association, statut qui, à terme, évoluera vers celui de fondation. Elle se compose de quatre membres fondateurs et a pour objectif de parvenir à une gouvernance équilibrée entre les organismes publics et des acteurs privés actifs à l'échelle locale. L'organisme cible les jeunes familles locataires d'un logement social. Confor-

mément aux politiques précédentes, l'OFSML produit des logements à environ la moitié du prix du marché, soit entre 2 100 et 2 250 € du mètre carré selon les opérations.

Depuis 2020, l'OFSML coordonne un projet en phase de construction (« Rue Renan », 17 logements, cf. ci-dessous) avec pour but d'attendre le seuil de 400 logements produits en 2025. Pour la gestion de l'OFSML, la ville de Lille emploie une personne à mi-temps et devrait agrandir ses effectifs à terme.



Rue Renan (Lille, 2016-2020)

Rue Renan est un projet pilote qui, avec l'opération Cosmopole, constitue la phase expérimentale de l'OFSML. Cette phase d'une durée de deux à quatre ans est en cours d'achèvement et sera suivie d'une phase de consolidation plus volontariste. Dans ces deux opérations d'occupation mixte, les logements OFS représentent 7 à 18 % du projet total. D'autres programmes permettent d'équilibrer les coûts financiers et de mettre en œuvre un modèle de logement mixte. Exemple : sur les 91 logements du projet Rue Renan, 50 % sont des logements sociaux, 20 % (17 logements) seront cédés en BRS et les 30 % restants seront vendus sur le marché libre. Deux promoteurs réalisent conjointement cette opération : INA3F, un bailleur social, s'occupe de la production des logements sociaux et OFS, tandis que Loger Habitat construit les logements destinés au marché privé. Le coût total de l'opé-



ration s'élève à 2,5 millions €. Le foncier, estimé à 2 millions €, a été cédé à l'OFS pour un euro symbolique (hors frais de notaire). Prévu pour 2020, les logements OFS

seront vendus 2 250 € le mètre carré, hors stationnement. À titre de comparaison, un même logement est vendu 5 000 € le mètre carré sur le marché privé.



VILLE DE LILLE

Personne-ressource : M. Jean-Baptiste Debrandt
(responsable du service Habitat à la Ville de Lille, France)

Téléphone : +33 32 04 95 428

Adresse : Place Augustin Laurent, CS 30667, 59033 Lille Cedex

Langues : français, anglais

³¹ À la discrétion des municipalités.

³² <https://www.banquedesterritoires.fr/un-decret-precise-les-modalites-de-fonctionnement-des-organismes-de-foncier-solidaire>

³³ Notamment la ville de Lille, la Métropole européenne de Lille (MEL) la Fondation de Lille et la Fédération des promoteurs immobiliers du Nord-Pas-de-Calais.

Pays-Bas

De grandes villes néerlandaises comme Rotterdam et Amsterdam sont confrontées à des problèmes de logements similaires à ceux d'autres grandes villes européennes. À Amsterdam par exemple, le prix de vente moyen d'un logement a quadruplé entre 1995 et 2017. Le marché du logement est soumis à une pression accrue et, dans le même temps, les sociétés coopératives de logements peinent de plus en plus à enrayer des problèmes de coût et de l'offre à la suite des amendements d'une loi néerlandaise sur le logement (*woningwet*) de 2015³⁴. Historiquement, les Pays-Bas disposent d'un grand parc de logements sociaux loués à une population aux revenus faibles et modestes. Ces logements sont construits et gérés par de grandes sociétés, dont la situation s'est toutefois détériorée en raison d'une part de la baisse des aides gouvernementales, d'une mauvaise gestion et de scandales ayant touché certaines sociétés, et d'autre part d'une pression exercée par la Commission européenne en vue de réduire les « mesures d'aide d'État » (*state aid*) qu'elle considère comme une distorsion de marché. Ces sociétés de logement ont construit moins de logements abordables que par le passé et nombre d'entre eux ont été vendus à des investisseurs privés. Malgré la réputation des Pays-Bas d'être un grand pourvoyeur de logement social, le délai d'obtention dépasse aujourd'hui les 10 ans dans certains quartiers. Ce n'est donc pas un hasard si les deux premières initiatives explorant le modèle des *Community Land Trust* sont en lien avec les sociétés de logement social³⁵.

Plateforme CLT Bijlmer

En 2018, à Amsterdam, un groupement d'acteurs du secteur de l'innovation sociale³⁶ a étudié la possibilité de mettre en place un CLT par le biais de démarches de conception créative (*design thinking*) et de recherche-action. Ils ont choisi pour cela Bijlmer, une banlieue au sud-est d'Amsterdam dont les logements sociaux datent de l'ère moderniste. Le groupement a pris contact avec Maranatha une organisation confessionnelle locale qui, depuis 2005, mène des activités collectives dans le quartier. Par la suite, une série d'ateliers de design ont été organisés qui ont rassemblé un large éventail de parties prenantes, des experts juridiques aux promoteurs privés en passant par des élus municipaux. Ce processus multipartite a permis de démontrer la viabilité du concept de CLT. La phase suivante a consisté en

la réalisation d'une étude de faisabilité pour élaborer le modèle financier et juridique du CLT et de renforcer les capacités des citoyens pour leur premier projet pilote : CLT H-Buurt (cf. ci-dessous).

Actuellement, le CLT Bijlmer sert d'antenne de conseil et d'information pour faciliter le déploiement du modèle CLT et représenter l'intérêt commun. Le CLT H-Buurt s'est constitué en association d'initiative citoyenne (*Vereniging H-buurt*). Dans un second temps, une entité distincte sera créée pour produire les logements.

Jusqu'ici, 256 résidents participent au processus du CLT Bijlmer. Pour assurer son fonctionnement, l'organisme délègue une partie de son travail, il mobilise une personne à mi-temps chez « *And the People* », emploie un facilitateur local à temps

partiel (0,4 équivalent temps plein), le reste des missions étant confiées aux bénévoles du quartier.

La première expérimentation de CLT aux Pays-Bas a été rendue possible grâce à la collaboration et au soutien financier de divers services de la ville d'Amsterdam, des réseaux nationaux de spécialistes juridiques et financiers (comme Triodos Foundation ou *Stichting Woon !*) ainsi que des liens étroits noués avec des initiatives similaires dans le pays.

Les initiatives de CLT dans le pays s'organisent sous la forme d'un CLT national, le [Community Land Trust Netherlands](#). Ce collectif d'experts a été créé afin de lutter pour la préservation du foncier comme bien commun dans les zones urbaines et rurales par le biais d'un déploiement à grande échelle du modèle et des principes du CLT.

³⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/woningwet-hoofdpijnen>

³⁵ Bos, R., Neelen, M., Nelissen, J. (2020) *ibid*, pp. 146-147.

³⁶ Organisation « *And the People* », certifié « B-Corp », comme chef de fil avec Publieke Versnellers

Association CLT H-Buurt (Bijlmer, Amsterdam, 2018-2024)



COMMUNITY
LAND TRUST
H - BUURT

Le CLT H-Buurt, soutenu par le CLT Bijlmer, vise à encourager une transformation citoyenne par la production de logements abordables et d'équipements collectifs (construction neuve ou réhabilitation de bâtiments existants). Le projet cible notamment des résidents locaux issus de l'immigration (Nigéria, Ghana, Surinam...) et des segments précis de la population (familles nombreuses, personnes âgées, jeunes, corps enseignant ou personnel infirmier) dont les revenus se situent en dessous ou dans une tranche de revenu moyen (de 18-25 000 € et jusqu'à 50 000 €).

Dans l'idéal, le projet devrait couvrir une surface de 5 000 m², conformément à l'étude menée dans le cadre du projet de rénovation urbaine « Krombeen Affordable Paradise »³⁷. Les logements seront conçus en fonction du cycle de vie des résidents : 10 grands logements pour les familles, 15-20 logements pour les jeunes primo-accédants et 15-20 logements pour les personnes âgées. Ce projet à usage mixte prévoit également un espace commun multi-usage pour des activités religieuses et culturelles ainsi que 10 à 15 locaux commerciaux à destination d'entreprises sociales (crèche, soutien scolaire, centre médical, pépinière d'entreprise).

Le CLT cible actuellement les parcelles dont l'affectation (zonage) est en cours de transformation (anciens bureaux ou logements sociaux) et qui s'inscrivent dans un programme plus large de rénovation urbaine. Il élabore ses straté-



gies d'acquisition après avoir mené des campagnes de plaidoyer et met en lumière la valeur ajoutée du modèle CLT dans ses réponses aux appels d'offres. L'orientation citoyenne du CLT et sa valeur ajoutée pour le quartier sont mises en évidence dans une feuille de route quinquennale. Ce document stratégique énonce comment la mise en œuvre du modèle permet de favoriser l'implication et l'autonomisation citoyenne par le biais du logement abordable et des infrastructures collectives. Afin d'assurer la viabilité et l'accessibilité des logements, le fonctionnement du CLT s'inspire des pratiques actuelles en matière de logement collaboratif : soit le CPO ([Collectief Particulier Opdrachtgeverschap](#), une structure collective produisant des lo-

gements privés), soit le modèle coopératif ([wooncooperatie](#) qui produit des logements collectifs en location). Ces deux modèles sont reconnus aux Pays-Bas et ouvrent droit à des prêts immobiliers (collectifs) ainsi qu'à des abattements sur le bail foncier (erfpacht). Par rapport à ces modèles, le CLT présente l'avantage de gérer le foncier et les logements comme des biens communs. S'ajoute à cela un mode de gouvernance inclusif et ouvert à toute personne souhaitant devenir membre qui rend le CLT réellement démocratique. Par ailleurs, les modèles d'économie circulaire ainsi que d'autres mécanismes sont à l'étude pour améliorer l'accessibilité, tels que l'utilisation de « passeport matériau » ou des modèles alternatifs de production énergétique.



COMMUNITY
LAND TRUST
BIJLMER

COMMUNITY LAND TRUST BIJLMER

Personne-ressource : M. Jip Nelissen

Adresse e-mail : cltbijlmer@gmail.com

Adresse : Bullewijkpad 51, 1102 LC Amsterdam

Langues : néerlandais, anglais

³⁷ Publication: https://issuu.com/bouwkunst/docs/20170609_affordable_paradise_samen

Allemagne

L'Allemagne a connu une explosion de la valeur du foncier et des loyers dans les grandes villes et une baisse de la population en zone rurale, ce qui a entraîné l'abandon de bâtiments et d'appartements. Son système politique fédéral rend la question du logement en Allemagne épineuse à l'échelle nationale comme locale. Par exemple, les politiques menées dans la ville-État de Berlin et par les autorités fédérales allemandes se sont progressivement éloignées au cours des dernières années. Globalement, l'Allemagne met l'accent sur la propriété privée et les solutions de logement dans le parc privé. Berlin, en revanche, suscite l'intérêt par ses nouvelles expérimentations sur le logement comme bien commun, non spéculatif, produit et géré par les citoyens. Bien que l'Allemagne ait gagné en expérience ces dernières décennies en matière de logement coopératif, sociétés de logement municipales ou encore la gestion de foncier par des fondations à but non lucratif, aucune initiative de CLT n'a vu le jour en dehors de Berlin³⁸.

À Berlin en particulier, l'accessibilité au logement est considérée comme un particulièrement problématique par les populations comme par les collectivités locales. Cette inquiétude s'exprime notamment dans les nombreuses initiatives locales qui œuvrent pour éviter que les locataires ne subissent davantage une spéculation galopante sur le marché privé. En effet, un nombre toujours plus important de groupes s'organisent pour transformer davantage de logements et de foncier en bien commun de propriété collective. Un nombre croissant de preuves mettent en exergue un processus de gentrification et les problèmes associés à la flambée des prix du foncier et des loyers. La spéculation sur une hausse prévisionnelle des loyers constitue par ailleurs un problème majeur. Les locataires actuels, aux revenus et payant loyers plus bas, sont perçus comme une gêne par les propriétaires privés qui ne peuvent augmenter substantiellement leurs prix. Parallèlement, nombre de commerçants et acteurs de secteur associatif sont contraints de déménager face à une hausse spectaculaire de leur loyer. Le principal objectif du CLT est donc d'éviter d'autres expulsions et déplacements forcés de résidents et de commerçants en transférant davantage de foncier sous un contrôle associatif et citoyen.

Stadtbodenstiftung (Fondation de Berlin)

La Stadtbodenstiftung, inspirée du modèle CLT, verra officiellement le jour fin 2020. Il s'agit de la première véritable initiative de ce type en Allemagne. Portée par le succès des CLT, cette organisation a démarré sous la forme d'un groupe informel en 2017 dans le quartier de Friedrichshain-Kreuzberg. Elle s'est organisée en réponse à l'aggravation de la crise causée par l'explosion de la valeur du foncier et une hausse galopante des loyers.

Depuis ses débuts, cette fondation d'initiative citoyenne a mis l'accent sur la coopération entre la société civile, les collectivités locales et les institutions financières privées œuvrant pour



le bien commun. Elle s'appuie sur des décennies de militantisme et de développement citoyen dans le quartier (squat, entraide, logement coopératif, pratiques associatives, etc.).

**Dernière campagne
de la Stadtbodenstiftung**
(Source : Stadtbodenstiftung)

³⁸ LaFond, M. (2020) *ibid.* pp.147-148.

Une cinquantaine de personnes sont actives au sein de la fondation depuis 2018. Actuellement, neuf personnes ont été élues pour siéger au conseil d'administration (Kuratorium) et deux autres personnes ont été élues au comité de direction (Vorstand). À terme, cette fondation civile (Bürgerstiftung) adoptera une gouvernance tripartite. Le but de l'organisation est de retirer le foncier d'un marché spéculatif et de le rendre disponible par le biais de baux emphytéotiques (99 ans).

La Stadtbodenstiftung prévoit d'acquérir ses premiers terrains d'ici fin 2020 en collaboration avec des coopératives existantes, et de faciliter des projets densification et la réhabilitation citoyens. Le projet pilote prévoit 50 logements pour une centaine de résidents, ainsi que quelques locaux commerciaux et espaces collectifs réalisés dans le cadre d'un projet d'aménagement mixte.

Afin de mobiliser et de gagner en légitimité, les habitants du quartier auront un rôle prépondérant dans la détermination des usages futurs et des critères d'attribution pour veiller à ce que le projet bénéficie à l'emploi et aux services. Parce que la Stadtbodenstiftung vise tout particulièrement les populations à faible revenu, elle prévoit de mettre en œuvre une réelle mixité so-



ciale dans ses premiers projets.

Concernant le fonctionnement, les premiers projets devraient se concentrer sur la rénovation de bâtiments anciens existants en partenariat avec les résidents qui les occupent. Le foncier sur lequel ces bâtiments sont construits serait définitivement retiré du marché et géré par la fondation. Une coopérative d'habitants, par exemple, assumerait la propriété et la gestion des bâtiments par le biais d'un bail à long terme pour le foncier sur lequel ils sont construits.

L'Institute for Creative Sustainability (id22)

a soutenu cette initiative tout au long de l'année dernière, durant laquelle des études de faisabilité ont été menées et une campagne de financement a été lancée. La Stadtbodenstiftung a été soutenue initialement par le conseiller municipal chargé de l'aménagement et de la construction, ce qui a permis de financer une étude de faisabilité (55 000 €) ainsi que des missions de communication et d'autres travaux de planification (40 000 €). La fondation devrait recevoir environ 200 000 € des pouvoirs publics berlinois au cours des deux prochaines années.



STADTBODENSTIFTUNG et INSTITUTE FOR CREATIVE SUSTAINABILITY (id22)

Personne-ressource : M. Michael LaFond

Adresse e-mail : institute@id22.net, kontakt@stadtbodenstiftung.de

Téléphone : +49 179 8921 045

Adresse : Wilhelmine-Gemberg-Weg 12, 10179 Berlin (id22)

Réseaux sociaux : <https://www.facebook.com/cltberlin/>, <https://stadtbodenstiftung.de/>

Langues : allemand, anglais

**STADT
BODEN
STIFTUNG**

Les dynamiques à l'œuvre dans le reste de l'europe

Dans la plupart des pays européens en dehors de la zone nord-ouest (qui est l'objet du projet SHICC), le modèle du CLT n'a pas été formellement répliqué et ne bénéficie pas non plus d'une reconnaissance légale. Toutefois, comme indiqué en introduction, le modèle suscite un grand intérêt. La présente section met en lumière les autres initiatives de logement collaboratif qui ont adopté des valeurs et des modes de fonctionnement similaires à ceux du CLT. Les exemples en Suisse, en Espagne, en Italie ainsi que dans le centre et le sud-est de l'Europe montrent qu'il existe des opportunités de collaboration et de construction d'un mouvement paneuropéen.

Suisse

Bien qu'aucun CLT n'ait été créé en Suisse, le pays possède un fort héritage en termes logement coopératif. Alors que le secteur du logement social est réduit et qu'une majorité de ménages est locataire, ce modèle, qui ouvre la possibilité à une forme de propriété hybride suscite un vif intérêt³⁹. Un certain nombre de coopératives ont été créées au début du 20e siècle pour produire des logements abordables à destination de la classe ouvrière. Dans les années 1990, ce mouvement a gagné de l'ampleur. Dans le sillage du mouvement des squatteurs, de nouvelles coopératives d'initiative citoyenne ont vu le jour, notamment dans des villes comme Zurich, Lausanne et Genève⁴⁰. Grâce au soutien des autorités municipales, ces coopératives se sont considérablement développées ces dernières années et ont commencé à élaborer des projets plus ambitieux. À Genève par exemple, la municipalité joue un rôle majeur dans la mise à disposition du foncier pour des projets coopératifs. Ainsi, les loyers des résidents de la coopérative peuvent être jusqu'à 30 % moins chers que le prix du marché. En échange, les coopératives acquièrent un statut d'utilité publique⁴¹.

La CODHA

(Coopérative de l'Habitat Associatif – Associative Housing Cooperative)

A été fondée en 1994 à Genève par un groupe de citoyens engagés. Devenue aujourd'hui une coopérative de logement de grande envergure, la CODHA gère actuellement 13 immeubles d'habitation, ce qui représente 600 logements, et coordonne 14 nouveaux projets. En 2018, la coopérative a décidé d'élargir ses activités pour y inclure des logements en accession par le biais de baux de long terme sur du foncier

détenu par la coopérative. Grâce à des mécanismes de revente, ces logements resteront perpétuellement abordables. Comme dans tous ses autres projets, les résidents participent à la construction et à la gestion des logements. Ainsi, la CODHA entend répondre au souhait de certains de ses membres de devenir propriétaires. Elle élargit par ailleurs son champ d'activité au-delà des domaines définis par la ville pour les

coopératives d'habitation.

Une partie des activités de la CODHA mobilise ainsi un modèle de propriété similaire au CLT. Le développement de la branche « propriété sans but lucratif », comme l'a baptisée la coopérative, a débuté en 2019.

³⁹ Guilpain, L., Joffroy, P. (avril 2020), « Coopératives : contenir les prix », *D'architectures*, 279, p. 58.

⁴⁰ Royez, C. (2020), *ibid*, pp. 147-148.

⁴¹ Pour en savoir plus sur le contexte genevois (en français) : <https://gchg.ch/>

⁴² *Ibid*.

Les Vergers

(Meyrin, Genève, 2012-2019)

Depuis 2012, la ville de Meyrin pilote la construction d'un « écoquartier » de 1 200 logements. La commune, qui détient environ la moitié des droits à bâtir dans le quartier, a organisé un concours à destination de maîtrises d'ouvrages alternatives. Sur une trentaine de candidats, huit coopératives ont été sélectionnées, dont la CODHA.

En partenariat avec la « Coopérative Voisinage », la CODHA a réalisé deux immeubles de huit étages composés de 196 logements. Le concours d'architecture a été lancé en 2013 et a débouché sur la conception de nombreux espaces semi-collectifs conformément à l'esprit du quartier.

La coopérative a signé avec la ville de Meyrin un contrat lui attribue un « droit d'usage ». Les résidents ont emménagé depuis 2019 et ont mis en place une gestion collective.



Parallèlement à ce projet, et au-delà des logements, une vaste démarche participative est en cours dans ce quartier pilote : des initiatives citoyennes, des projets collectifs tels qu'un supermarché participatif, un poulailler, une auberge participative, des potagers, des ateliers d'artistes et d'artisans, s'inscrivent tous dans le cadre d'un projet global d'agriculture urbaine.



URBAMONDE-Suisse

Personne-ressource : M.Cyril Royez

Adresse e-mail : cyril.royez@urbamonde.org

Réseaux sociaux : <https://www.facebook.com/urbaMonde/>
<https://twitter.com/urbaMonde/>

Langues : français, anglais



CODHA

Contact : info@codha.ch, www.codha.ch

Langues : français, anglais

Espagne

Le modèle de CLT a attiré l'attention de certains universitaires et ONG espagnols. Bien qu'il n'existe encore aucun CLT, le pays voit actuellement se développer un secteur du logement collaboratif qui repose sur des coopératives de logement bénéficiant de droits d'usage. La ville de Barcelone, par exemple, soutient la construction de plus de 500 logements coopératifs en cédant du foncier public par le biais de baux emphytéotiques. Les coopératives sont tenues de fournir des services collectifs à leurs résidents et de collaborer avec les organismes sociaux du quartier. D'autres collectivités à l'échelle locale et régionale ont par ailleurs cédé du foncier par ce biais pour la construction de logements coopératifs abordables. La mobilisation de baux fonciers de long terme et de démarches collaboratives rapproche ces coopératives du modèle CLT.

L'évolution la plus récente porte sur les efforts mis en œuvre pour proposer un cadre permettant de lever les obstacles à la création du CLT en Espagne. Cette initiative a été menée par des étudiants du Laboratorio Jurídico sobre Desahucios (laboratoire de recherche juridique sur les expulsions, Ramos R., Cabannes, Y.). Un nouveau cadre juridique pour les CLT a été élaboré par un groupe de juristes qualifiés et a été présenté au Parlement andalou⁴³.

⁴³ Cabannes, Y. (2020) *ibid*, pp.149-150.

Un projet de CLT pour la ville de Barcelone

La ville de Barcelone a été l'une des premières municipalités à avoir manifesté un grand intérêt pour le modèle de CLT en Espagne. À titre d'exemple, elle a noué un partenariat avec la ville de New York dans le cadre du Programme de coopération urbaine de l'Union européenne pour travailler sur les questions liées au logement abordable et, plus particulièrement, sur les CLT. Dans le cadre de cet échange, les élus de Barcelone et de New York ont participé à la conférence sur les CLT de 2018 et 2019 organisée par Grounded Solutions (le réseau de CLT américains) aux États-Unis.

En parallèle, Barcelone soutient activement la création de coopératives de logement. Il existe actuellement deux coopératives en activité développées sur foncier public (La Borda et Princepsa49), quatre projets en construction et trois sites sont sur point d'être alloués à des coopératives. Bien que le secteur doive encore se consolider, certaines coopératives de logement et d'autres organismes commencent à entrevoir les bénéfices d'un programme calqué sur le modèle CLT, à savoir : un meilleur accès au financement et la possibilité de créer un fonds



Un événement autour du logement collaboratif organisé par la ville de Barcelone, le projet La Borda.

(source : Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, IMHAB).

commun, une économie d'échelle dans les services fournis aux coopératives, la facilitation des procédures administratives, une supervision centralisée des projets et une protection contre de futurs changements de majorité politique.

⁴⁴ L'établissement a notamment financé la coopérative La Borda à Barcelone par un prêt permanent de 300 000 €, des prêts immobiliers d'une valeur totale de 500 000 € et l'équivalent de 865 000 € en émissions de quote-part (443 personnes et organisations).

Programme 'Foncier Commun' (Suelo Comunitario, Coop57)



Coop57 est une coopérative financière qui s'engage depuis 1995 à financer des projets de l'économie sociale et solidaire. Créée à l'origine en Catalogne, elle s'est développée dans le reste de l'Espagne à partir de 2006. Ces dernières années, Coop57 a développé de nouvelles activités inspirées du mouvement des Community Land Trust en réponse au besoin de plus en plus pressant de lutter contre la spéculation et de fournir des logements.

Leur objectif est de « démercantiliser » les actifs qui ont une haute valeur sociale et environnementale en acquérant et en gérant le foncier au profit d'organisations locales. Deux projets pilotes sont actuellement en cours afin de démontrer l'aptitude de la Coop57 à « retirer du foncier du marché », à le préserver et à le mobiliser à des fins sociales et citoyennes.

En juillet 2019, la coopérative a acquis sa première propriété, Can Bofill, un projet agroécologique dans la banlieue de Barcelone, pour 600 000 € (hors

coût de rénovation). L'association gérante (La Tartana) se trouvait dans une situation délicate car le bâtiment nécessitait des travaux et qu'il avait été mis en vente sur le marché privé.

Leur deuxième projet pilote, La Titaranya, consiste à acquérir trois biens immobiliers (270 000 €) en coopération avec deux autres organisations

(Associació Cultural l'Aleta, Fundació La Dinamo). Le projet se situe dans le centre historique de Valls, l'une des communes les plus défavorisées sur le plan physique et social de Catalogne. Ici, l'objectif est de redynamiser le quartier en développant des coopératives de logement et en attirant des entreprises.

Projet agroécologique Can Bofill, dans la banlieue de Barcelone (Source: Wikimedia Commons)



SOSTRE CIVIC : M. David Guardia (david@sostrecivic.cat)
info@sostrecivic.cat, +34 93 399 69 60



FUNDACIO LA DINAMO : Mme Lali Davi (lali@ladinamofundacio.org)
info@ladinamofundacio.org, +34 93 011 44 47



COHOUSING BARCELONA : info@cohousingbcn.cat
+34 93 011 44 47
Langues : espagnol, catalan

Italie

Le modèle CLT a été introduit pour la première fois en Italie à Turin en 2014 au cours d'une table ronde auxquels étaient conviés des spécialistes du modèle CLT à l'international.

La rencontre coïncidait avec l'occupation de la Cavallerizza Reale, l'Écurie Royale, un bâtiment historique situé dans le centre de Turin. Les partisans du modèle ont rencontré les occupants des lieux et évoqué la possibilité d'appliquer ce concept à la réhabilitation des bâtiments. Bien que ce projet n'ait jamais vu le jour, les débats ont suscité l'intérêt pour ce modèle à Chieri, une commune près de Turin.

À partir de 2010, Chieri s'est associé à d'autres villes italiennes pour développer une « réglementation des biens communs », un cadre réglementaire régissant les modes de gestion commune des espaces publics ou privés par les collectivités, les citoyens et la population locale. Chieri est devenue la première commune à intégrer le modèle de CLT dans sa réglementation sur les biens communs comme l'une des options de gestion possibles, suivie par la ville de Palerme quelque temps après. Dans les deux cas, l'idée était que la municipalité transfère les bâtiments vides ou des terrains sous-utilisés à un Community Land Trust.

Homers

Homers est une organisation à but non lucratif née en 2014 de la fusion entre le cabinet d'architecte TRA et la Fondazione Benvenuti in Italia (fondation « Bienvenue en Italie »). Elle se consacre à la production de logements collaboratifs et abordables. L'essence de l'organisation peut se résumer en trois mots : ville, écologie et collectif, des mots clés qui guident l'équipe d'architectes, d'ingénieurs, de promoteurs citoyens et de spécialistes du logement social. Homers est une entreprise sociale innovante dérivée de l'établissement universitaire Politecnico di Torino qui accompagne la réalisation de logements atypiques. Son premier projet pilote remonte à 2012 avec la conception architecturale du programme de coo-
pérative d'habitation Buena Vista.



Membres d'Homers durant un atelier participatif, vu du projet Valenza 46. (Source : Homers)

Valenza 46 (Turin, 2019-2023)

À Chieri, Homers a négocié avec la municipalité l'acquisition de deux sites : Tabasso et Cascina Maddalene. Des modèles juridiques et financiers détaillés ont été réalisés pour la réhabilitation de ces sites abandonnés sous un modèle CLT. Toutefois, la municipalité a finalement refusé de participer au projet car les élus doutaient de la légalité de l'opération de dissociation entre le foncier et le bâti et des restrictions sur les prix de revente. Malgré cet échec, Homers a entamé un autre projet de création de CLT baptisé Valenza 46 sur un terrain appartenant à l'Église, à Turin. Ce projet produira 42 appartements familiaux et deux appartements en collocations dotés de « de services d'accompagnement médico-social » pour les familles dont l'un des membres présente un handicap physique ou mental. La résidence sera dotée d'espaces communs, d'un jardin public, d'une crèche, d'un restaurant solidaire, d'une épicerie de produits locaux issus des coopératives sociales et d'un centre médical.



HOMERS SRL

Personne-ressource : M. Mauro Beano

Adresse e-mail :

amministrazione@homers.co

Téléphone : +39 392 7451400

Adresse : Piazza Cesare Augusto,
7 – 10122 Torino

Réseaux sociaux :

<https://www.facebook.com/homers.co>,

<https://www.instagram.com/homers.co/>

Langues : italien, anglais

Europe centrale et du sud-est

En termes de logement, le centre et le sud-est de l'Europe se caractérise par 30 ans d'absence des institutions publiques dans le domaine du logement abordable. Sur l'ensemble de la région, à la suite de la chute du régime communiste, les politiques de logement ont subi de profonds changements, à commencer par une privatisation rapide du parc de logement public (qui représente aujourd'hui 1 à 5 % selon les pays). Les débuts d'un marché des prêts immobiliers (et l'arrivée des banques commerciales étrangères) dans les années 2000 ont alimenté l'explosion du secteur de la construction, suivie d'une stagnation du prix des logements au lendemain de la crise financière mondiale de 2008. La fin des années 2010 a été marquée par une nouvelle hausse sur le marché immobilier et une envolée des prix, locatifs comme à l'achat.

Dans ces pays post-communistes, l'aide d'États en faveur de la propriété individuelle a entraîné une nette préférence des occupants pour l'achat par rapport à toute forme de location. Néanmoins, une frange importante de la population, en particulier les jeunes, ne dispose pas des fonds suffisants pour acquérir un appartement ou accéder à un prêt immobilier.

Dans ce contexte, la création de logements sous forme coopérative est actuellement à l'étude par des groupes pionniers dans toute la région. Ils répondent ainsi à une urgence face au logement et en réinventant des formes et des modes d'occupation abordable, non spéculative et d'initiative citoyenne⁴⁵.

⁴⁵ Ibid.

MOBA Housing SCE

Lancé en 2017, le projet MOBA Housing SCE joue un rôle de premier ordre dans la promotion de cette réinvention dans la région. L'organisation a adopté un modèle coopératif conforme aux valeurs des CLT. Il met la priorité sur l'accessibilité du logement et se concentre sur la participation des résidents qui, ensemble, produisent, détiennent et gèrent des immeubles. MOBA signifie «entraide» dans les langues slaves du sud. Le projet est porté par un réseau de cinq organisations qui développent des projets pilotes de logement coopératif (à Belgrade, à Budapest, à Ljubljana, à Prague et à Zagreb). Il a pour ambition d'offrir une plateforme et une série d'instruments pour surmonter les barrières liées au



Membres de la MOBA Housing SCE

logement non spéculatif de propriété collective dans la région. MOBA a été enregistrée en tant que société coopérative européenne (SCE) en mars 2020. En association avec la [Cooperative for Ethical Financing \(ZEF\)](#) (coopérative hongroise de financement éthique), [urbaMonde](#), [World Habitat](#),

Socialniinovatori, FairCoop et la Fondation Heinrich Böll, MOBA s'emploie à mettre en place un fonds dédié à la production de logements pour orienter le financement abordable vers la construction, l'acquisition et la reconversion de bâtiments.

Cinq projets pilotes de MOBA (2020-2025)

Les membres de MOBA (Pametnija Zgrada à Belgrade, Rákóczi Kollektíva à Budapest, Zadrugator à Ljubljana, Prvny Vlastovka à Prague, Zadruga Otvorena Arhitektura à Zagreb) réalisent actuellement cinq projets pilotes qui doivent s'achever d'ici cinq ans. Ces projets représentent un total de 110 logements. Ils doivent accueillir 290 personnes à un loyer en moyenne 60 % inférieur au prix du marché. Le volume de prêt nécessaire représente 5,5 millions € et l'investissement s'élève à 8,5 millions €, pour une valeur totale créée de 16,4 millions €. Conformément au modèle de MOBA,



Représentation des cinq projets pilotes de MOBA

la coopérative construit, détient et gère les biens, contracte les prêts nécessaires à la réalisation de la phase construction. Les ménages ne peuvent pas spéculer sur l'appartement qu'ils occupent. Les résidents des appartements de la coopérative versent des frais d'entrée uniques (dépôt) et une cotisation mensuelle (« loyer ») qui couvre à la fois le coût de construction du logement et les charges (eau, électricité, etc.).



HOUSING SCE
MOBA Housing SCE
Adresse e-mail :
info@moba.coop
Langue : anglais

4. Ressources utiles



Se faire entendre : [Boîte à outils de plaidoyer](#) (National CLT Network)

Cette boîte à outils comprend un guide, un manifeste et un modèle de lettre pour aider les CLT à établir et à nouer des relations fructueuses avec les collectivités locales.



Financer les CLT : [Outils pour soutenir le financement des CLT et OFS en Europe](#) (FMDV)

Ce guide opérationnel lève le voile sur les problématiques rencontrées par les CLT en Europe et met en lumière 15 instruments financiers innovants permettant surmonter ces obstacles.



Produire des logements perpétuellement abordables :

[Études de cas financières](#) (FMDV). Ce document constitue une analyse approfondie de six études de cas qui soulignent la diversité des modèles financiers développés par les CLT pour produire du logement abordable.



Accéder au foncier par une mobilisation citoyenne :

[People Powered Homes](#) (CLT Londres). Recueil d'études de cas réalisés par le CLT Londres qui énoncent les éléments clés des stratégies politiques utilisées pour mobiliser du foncier et construire des logements en CLT.



Mesurer l'impact social : Un [cadre d'impact social pour les CLT](#) (National CLT Network)

Cette ressource souligne l'importance de mesurer l'impact social des CLT. Elle explique comment le mesurer efficacement et communiquer avec assurance et clarté auprès d'éventuels soutiens et parties prenantes sur les spécificités d'un CLT.



En savoir plus: [Études de cas générales](#) (National CLT Network)

Cette page contient dix études de cas générales mettant en lumière la variété des Community Land Trusts et du logement collaboratif que l'on peut rencontrer dans le nord-ouest de l'Europe.



Autres ressources

« [On Common Ground](#). International Perspectives on the Community Land Trust. »
Une anthologie sur la montée du mouvement international des Community Land Trusts. Ce livre contient 36 essais originaux rédigés par 41 universitaires et praticiens provenant d'une douzaine de pays. Inscrivez-vous pour recevoir la notification de la publication sur le site web WorldCLT.org.

Livre blanc - Enseignements et adaptation du concept de CLT à Bijlmer (Een Community wLand Trust (CLT) in de Bijlmer. Betaalbaar wonen in verbondenheid met buurt). Disponible (en néerlandais) sur CLTBijlmer.nl

Ont contribué à l'élaboration de ce rapport :

- **ADAMS-FELTON, Polly** (chef de projet, National CLT Network, UK)
- **AUDRAIN, Justine** (directrice adjointe des programmes, FMDV, France)
- **CABRÉ, Eduard** (consultant en relations internationales pour le service Logements de la ville de Barcelone, Espagne)
- **DEBRANDT Jean-Baptiste** (responsable du service Habitat à la ville de Lille, France)
- **DŽOKIĆ, Ana** (co-responsable, MOBA Housing SCE, Belgrade, Serbie)
- **FAELEN, Biniam** (chef de projets européens, CLT Gand, Belgique)
- **FERNANDEZ, Guillem** (service des prêts, Coop57, Espagne)
- **HAGGERTY, Sophie** (chargée de communication et de campagne, National CLT Network, Royaume-Uni)
- **HARRINGTON, Catherine** (co-dirigeante, National CLT Network, Royaume-Uni)
- **LAFOND, Michael** (président du conseil d'administration de la Stadtbodenstiftung et membre du conseil d'administration de l'Institute for Creative Sustainability -id22, Allemagne)
- **LELEU, Sylvie** (chargée de mission Habitat à la Ville de Lille, France)
- **NELISSEN, Jip et KRAMER, Joris** (initiateurs et experts techniques du CLT Bijlmer, associés à And the People, Amsterdam, Pays-Bas)
- **MCLEOD, Calum** (consultant indépendant en développement durable et chercheur, Royaume-Uni)
- **O'DONNELL, Tom** (directeur, SOA, Irlande)
- **PATTERSON, Stephanie** (coordinatrice de programme SHICC, CLT Londres, Royaume-Uni)
- **PAUW DE, Geert** (coordinateur, CLT Bruxelles, Belgique)
- **PIALUCHA, Diane** (chargée de projet, FMDV, France)
- **ROBIGLIO, Matteo** (président, Homers)
- **SANTOS DE, Joaquin** (chargé de projets européens, CLT Bruxelles, Belgique)
- **STAPLES, Mike** (directeur général, Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust, Royaume-Uni)
- **STEWART, Thom** (président, Irish Regenerative Land Trust, Irlande)
- **VARNAI, Béa** (chargée de mission, Urbamonde, France et Suisse)
- **VITIELLO, Julia** (coordinatrice de projet SHICC à la ville de Lille, France)

Partenaires du projet SHICC :



Qu'est-ce qu'un CLT ?

Les Community Land Trusts (CLT) (ou Organismes de Foncier Solidaire [OFS] dans son adaptation française) sont des organismes à but non lucratif, démocratiques et d'initiative citoyenne. Ils produisent et gèrent des logements abordables pour les foyers à faible revenu ou revenu moyen ainsi que d'autres actifs favorisant le développement d'une vie locale. Ils sont les garants à long terme de ces actifs et veillent à ce qu'ils restent abordables. Pour ce faire, des mécanismes sont mis en œuvre pour que toute valeur ajoutée générée reste au sein du CLT.

Qu'est-ce que le programme SHICC ?

Le projet SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities) vise à développer, soutenir et diffuser le modèle de CLT et d'OFS en Europe. Il s'articule autour de trois grands thèmes : la reconnaissance de la légitimité du modèle, la mise en place d'un cadre financier et législatif propice à la création et à l'essor des CLT/OFS et le renforcement des capacités des CLT/OFS nouveaux et existants.

Ce programme européen Interreg, d'un budget de 3,8 millions €, est mené sur une période de quatre ans (2017-2021) par la Ville de Lille (France), le National CLT Network (Royaume-Uni), les CLT de Londres, Bruxelles et Grand et le Fonds mondial pour le développement des villes (FMDV, France). Récemment, de nouveaux partenaires ont rejoint le projet afin d'en maximiser les effets tout au long de la dernière année de mise en œuvre : And the People (Pays-Bas), Self-Organised Architecture (SOA, Irlande), l'Institute for Creative Sustainability (id22, Allemagne) et le Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust (DGSCHT, Royaume-Uni).

Pour consulter le site web du projet SHICC :

[Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities \(SHICC\)](#)

Contact

Diane Pialucha (FMDV) : dpialucha@fmdv.net

Justine Audrain (FMDV) : jaudrain@fmdv.net