

LE "COMMUNITY LAND TRUST"

DISSOCIER PROPRIÉTÉ DU SOL DE CELLE DU BÂTI POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES



Acheter un bien immobilier sans acheter le terrain sur lequel il est construit, tel est le concept du Community Land Trust pour faciliter l'accès à la propriété immobilière des ménages aux revenus modestes. Développé aux États-Unis à la fin des années 60 et importé en Grande-Bretagne, au Canada et en Belgique, le principe du Community Land Trust pourrait trouver un cadre légal en France grâce aux nouveaux organismes fonciers solidaires issus de la loi de 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

La présente publication se propose d'apporter un éclairage sur le concept et sa future adaptation possible dans l'hexagone.

DÉFINITION ET PRINCIPE

Le *Community Land Trust* (CLT) ou « fiducie foncière communautaire » est une association sans but lucratif qui acquiert et gère des terrains. Son objectif est d'y construire et/ou d'y rénover des bâtiments pour permettre à des familles à bas revenus de devenir propriétaires de leur logement, ainsi que de favoriser l'installation d'activités utiles au quartier.

Son principe est de séparer la propriété du sol et la propriété du bâtiment en utilisant le bail emphytéotique. Le *Community Land Trust* reste le propriétaire et revend les espaces qui composent le bâtiment. Comme la valeur du sol n'est plus prise en compte dans la valeur du bâtiment, celui-ci est dès lors moins cher que sur le marché classique.

Le bail emphytéotique

C'est un bail immobilier de très longue durée, le plus souvent de 99 ans, qui confère au preneur un droit réel sur le terrain. Il paye un loyer modique et peut faire toutes les améliorations qu'il souhaite sur ce terrain sachant qu'à terme ces améliorations reviendront au bailleur.

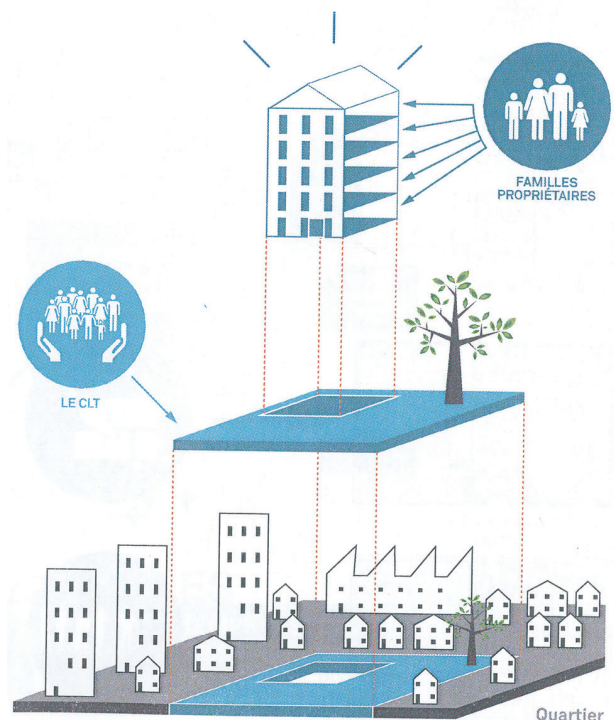
Dans le cas du « Community Land Trust »

Le « Community Land Trust » est le propriétaire du terrain qu'il loue par bail emphytéotique à l'habitant, et parallèlement vend au même habitant un logement sur ce terrain. Il sépare ainsi la propriété du sol de celle du bâtiment. Le locataire du sol (appelée emphytéote) qui est en même temps propriétaire du logement a un usage exclusif du terrain et se voit reconnaître ainsi un droit réel.

Les bâtiments peuvent ne pas seulement accueillir des logements. Ils peuvent être dédiés à des commerces, des activités économiques ou socio-culturelles et des services au quartier.

Le terrain peut, quant à lui, être utilisé comme jardin collectif potager ou espace partagé en lien avec le quartier.

Schéma synthétique du fonctionnement d'un CLT



Source : Exposition « Argent—Logement autrement » ; ANMA-F

DÉFINITION DES TERMES :

- **Community** fait référence au groupe coopératif, aux aspirations démocratiques et à une coopération équitable.
- **Land** signifie terre, en tant que bien commun, propriété perpétuelle et inaliénable du groupe coopératif et non des individus.
- **Trust** se caractérise par la confiance réciproque, la valeur non marchande et fondatrice du projet coopératif.

AUX ORIGINES DES "COMMUNITY LAND TRUSTS"

Un mouvement fondé aux États-Unis à la fin des années 60

Le terme de « *Community Land Trust* » désigne une forme de propriété foncière collective qui s'est développée aux États-Unis à la fin des années 60. Les CLT sont enracinés dans une longue tradition de théories utopiques et de projets résidentiels, les penseurs étant arrivés à la conclusion que la propriété foncière privée, et plus particulièrement la spéculation foncière, était source d'injustice et d'exclusion.

Le modèle des CLT est né de la rencontre en 1964 de Robert Swann (activiste pour la paix) et Slater King qui recherchaient des moyens de concrétiser les nouveaux droits civiques de la population afro-américaine, convaincus que la propriété foncière était la clé ouvrant l'accès à une véritable égalité.

Les CLT s'inspirent de modèles tels que les « *Garden Cities* » (cités-jardins) imaginées par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard (1850-1928).

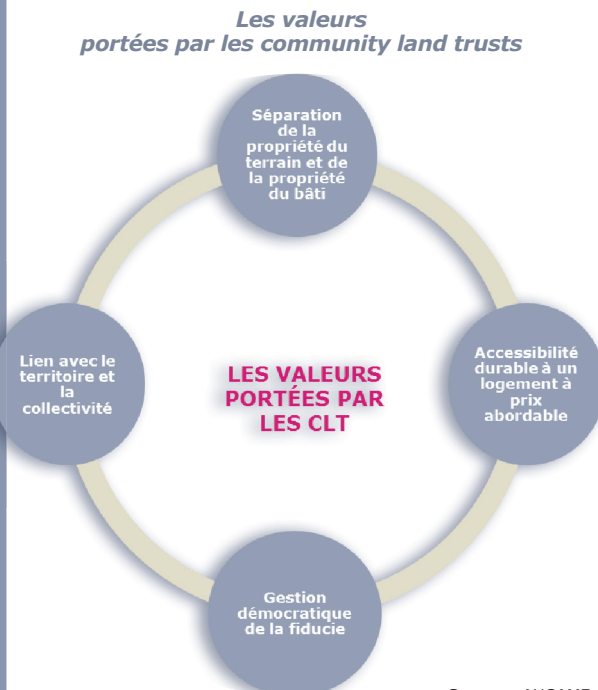
FONCTIONNEMENT ET VALEURS DU "COMMUNITY LAND TRUST"

Selon Robert Swann, « les *Community Land Trusts* constituent un mécanisme social qui a pour objet la résolution des questions fondamentales d'allocation, de continuité et d'échange ».

LES "COMMUNITY LAND TRUSTS" AUX ÉTATS-UNIS :



- 190 sociétés réparties dans plus de 200 villes.
- 6 460 logements dont la moitié en accession à la propriété.
- Présentes dans 33 des 50 états américains.
- 1/3 d'entre elles ont une organisation décisionnaire tripartite.
- Le public concerné est en majorité des personnes aux ressources modestes.



Source : AUCAME

Leur mode de fonctionnement repose sur les trois caractéristiques suivantes :

Un dédoublement de la propriété

Le CLT acquiert un terrain (souvent cédé par les collectivités locales à des prix symboliques) dans le but d'en conserver la propriété durablement.

Les Garden Cities d'Ebenezer Howard

Il conçoit un modèle d'urbanisation qui s'oppose à la ville industrielle, polluée, et à la campagne, jugée trop éloignée des villes. Son projet est une critique directe de la concentration du système capitaliste anglais.

Son idée était de créer un réseau de cités-jardins identiques de 38 000 habitants sur 24 000 hectares, elles-mêmes organisées autour d'une plus grande cité-jardin de 58 000 habitants, l'ensemble devait être relié par un réseau ferré dense.



Photo : www.tourisme93.com

Letchworth—périphérie de Londres : première cité-jardin créée (1903).

Les logements existants ou construits sont vendus à des particuliers, une coopérative d'habitation ou une autre organisation à but non-lucratif souhaitant favoriser l'accession à la propriété de logements abordables. Le CLT est propriétaire du terrain mais les individus (ou les organismes) possèdent leur logement sur le terrain. La dissociation de la propriété implique le partage de sa valeur mais également des droits, des bénéfices et des risques qui y sont liés.

Les CLT ont pour vocation la propriété pérenne du terrain tout en établissant des baux fonciers à long terme fournissant l'usage exclusif du terrain aux propriétaires des bâtiments qui y sont construits.

Le bail prévoit dans ses clauses le versement mensuel d'un loyer par les propriétaires au CLT en contrepartie de l'occupation du terrain (moins de 50 dollars par mois dans la plupart des CLT américains).

Une gouvernance tripartite

Un conseil d'administration tripartite est en charge de la gouvernance du CLT. Classiquement, un tiers du conseil d'administration est composé de résidents, un tiers de personnes vivant dans le quartier ou la ville et un tiers des représentants d'organismes publics ou de banques ayant un lien direct avec le projet.

Une accessibilité durable

Lors de la revente d'un logement, le CLT dispose d'un droit de préemption qu'elle utilise systématiquement pour racheter le logement au propriétaire afin de garantir des prix abordables.

Le prix de revente, qui exclut la valeur du terrain, est déterminé par une formule de calcul qui est incluse dans le bail et conçue pour permettre un juste retour sur investissement du propriétaire actuel tout en garantissant au nouvel acheteur un accès équitable et abordable au logement.

AMPLEUR DU MOUVEMENT DES "COMMUNITY LAND TRUSTS"

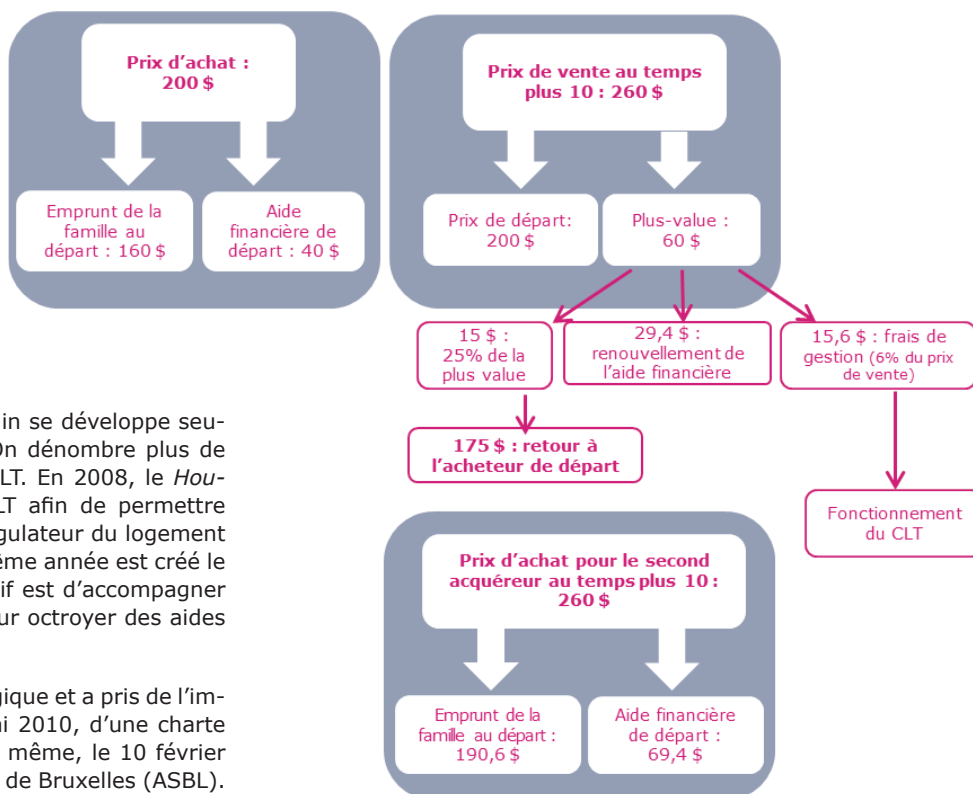
Si le mouvement est né aux États-Unis, les CLT se sont progressivement développés en Europe selon des formes parfois différentes du modèle américain. Petit tour d'horizon de l'ampleur du mouvement.

L'Angleterre et la Belgique : des CLT identiques au modèle américain

Le premier CLT est apparu en Angleterre au XVIII^e siècle mais le mouvement contemporain basé sur le modèle américain se développe seulement depuis une quinzaine d'années. On dénombre plus de 80 organisations se définissant comme CLT. En 2008, le *Housing and Regeneration Act* définit les CLT afin de permettre leur éligibilité à l'enregistrement par le régulateur du logement social, le *Tenant Services Authority*. La même année est créé le *Community Land Trust Fund* dont l'objectif est d'accompagner les CLT dans leur développement et de leur octroyer des aides au financement.

Le modèle s'est également exporté en Belgique et a pris de l'importance à travers la signature, le 25 mai 2010, d'une charte pour la création d'un CLT à Bruxelles. De même, le 10 février 2011, a été créé le *Community Land Trust* de Bruxelles (ASBL).

Mécanisme de revente d'un bien



Source : Nicolas Bernard et al., 2010

Le programme « Mariemont » : première copropriété du Community Land Trust de Bruxelles



Écosse : des fiducies fondées sur l'achat collectif de terre

Il existe de nombreuses fiducies mais qui concernent l'achat collectif de terre et non la recherche de logements durablement abordables. Elles sont essentiellement localisées en milieu rural et diffèrent en de nombreux points du modèle américain, notamment sur les aspects non spéculatifs.

En 2001, l'île de Gigha est rachetée par ses habitants qui en deviennent collectivement propriétaires à travers la création d'une société fiduciaire : l'*Isle of Gigha Heritage Trust*. On y trouve le premier parc éolien coopératif en Écosse.

L'île de Gigha en Écosse : premier parc éolien coopératif d'Écosse, propriété de ses habitants



LES ORGANISMES FONCIERS SOLIDAIRES : LA VERSION FRANÇAISE DES CLT

Le principe des organismes fonciers solidaires

Le CLT France, pour un foncier solidaire, a été créé en 2013. Ses fondateurs ont décidé de s'associer pour « promouvoir en France les principes, les valeurs et le modèle des CLT américains et d'en diffuser une compréhension commune ». Mais aujourd'hui, la question des CLT en France passe du stade de la réflexion à celui de la mise en oeuvre, rendue possible grâce à de nouveaux outils réglementaires.

En effet, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de 2014 (ALUR) a permis une avancée majeure vers la transposition complète du modèle de CLT. Disposant aujourd'hui d'une assise légale, à travers les organismes fonciers solidaires (OFS) et bientôt d'un bail spécifique, le bail réel solidaire, le CLT s'apprête à passer de l'idée à sa concrétisation en France.

Le principe directeur des OFS est d'offrir une alternative à la propriété individuelle du sol et à l'appropriation privée des plus-values foncières, source d'inflation des prix de l'immobilier et d'inégalités dans l'accès au logement et au territoire.

Pour y parvenir, le mécanisme est semblable à celui du modèle américain par la dissociation de la propriété du sol de celle du bâti et l'extraction définitive de la valeur du terrain du coût du logement. Le logement est donc moins cher pour le premier ménage mais aussi pour toutes les familles qui se succéderont dans l'occupation du même bien. De ce fait, les logements sont dits « perpétuellement abordables ».

En séparant la propriété du foncier de celle du bâti, les *Community Land Trusts* permettent de rendre le coût du logement plus abordable et de façon pérenne. Ils apportent ainsi une réponse aux problèmes d'accès à la propriété pour les familles à bas revenus ou encore les classes moyennes exclues du marché immobilier classique.

Ce concept et les effets attendus pourraient voir le jour en France grâce à la création des organismes fonciers solidaires institués par la loi ALUR de mars 2014. Un an après son adoption, des projets commencent à émerger et deux sont en cours de préparation dans des collectivités pilotes : la métropole de Lyon et la ville de Lille.

La création d'un nouveau bail : condition sine qua non à la mise en œuvre des OFS

L'article 25 de la loi MACRON pour la croissance et l'activité autorise le gouvernement à créer un contrat de bail longue durée nommé « bail réel solidaire » par voie d'ordonnance. Grâce à ce contrat, un organisme de foncier solidaire peut consentir à un preneur « des droits réels en vue de la location ou l'accession à la propriété de logement sous conditions de ressources, de plafonds de loyers et, le cas échéant de prix de cession (cf. *encadré ci-dessous*). L'ordonnance qui actera la création du « bail réel solidaire » devra être publiée dans les 12 mois suivant la publication de la loi MACRON au Journal Officiel.

Ce que dit l'article L 329-1 de la loi ALUR :

« Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L 301-1 du Code de la construction et de l'habitation ».

« L'OFS reste propriétaire des terrains et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements à usage d'habitation principale ou mixte (professionnel et habitation). Ces droits sont soumis à des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession ».

- Exposition « Argent—Logement autrement » ; ANMA-F
- « Les Community Land Trusts » ; coopératives d'habitation à l'étranger ; Audrey Gollucio—HABICOOP ; Février 2011
- www.communitylandtrust.fr

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Contact : carine.baranger@aucame.fr
Réalisation et mise en page : AUCAME 2015

Photo couverture : ensemble immobilier Wolcott bâti par Homestead Community Land Trust, Seattle - www.communitylandtrust.fr

DÉPÔT LÉGAL : 3^{ème} TRIMESTRE 2015
ISSN : 1964-5155



Agence d'urbanisme de Caen Métropole Normandie
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,
flashez ce QR Code

