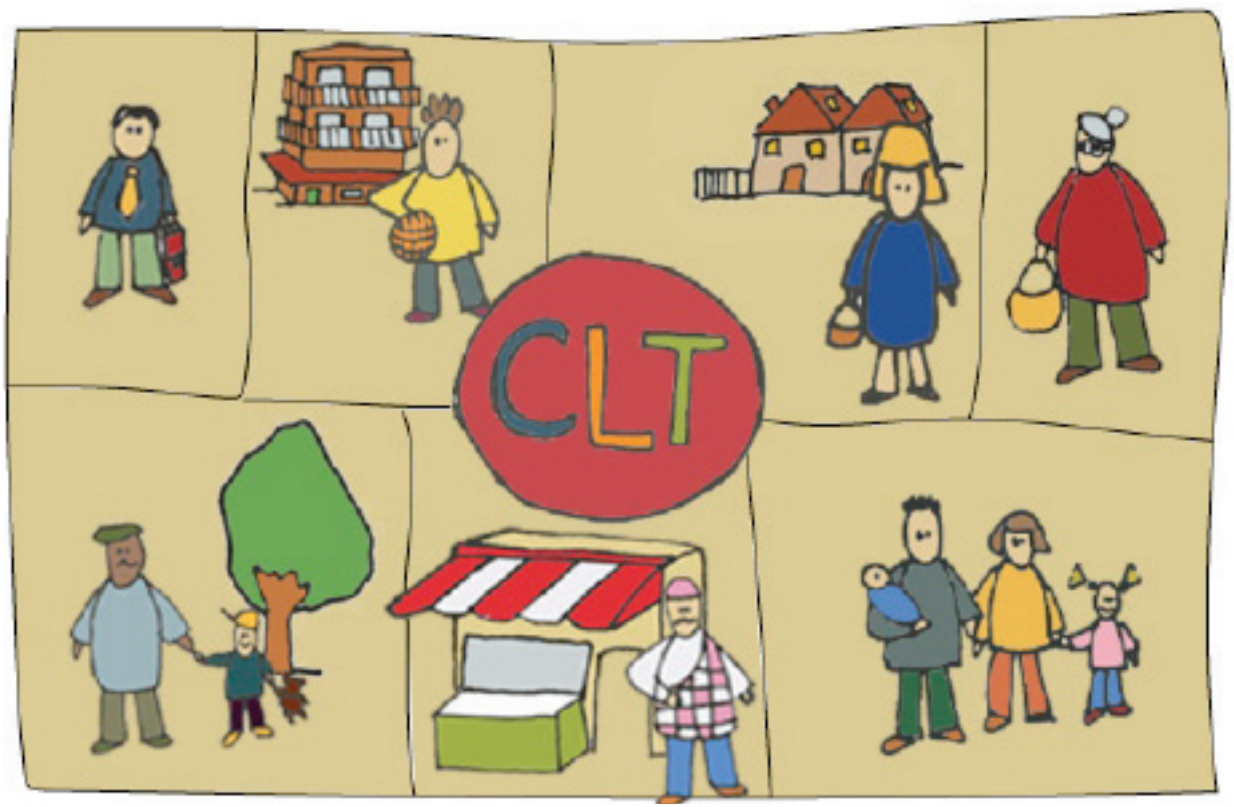
Community Land Trust

Pour une gestion durable et partagée du territoire



Periferia aisbl
Rue de la Colonne, 1
1080 Bruxelles
contact@periferia.be
+32 (0) 2 544 07 93
www.periferia.be

Rédaction et conception graphique : Periferia aisbl
Edition 2014
Toute reproduction autorisée et encouragée sous réserve de citer la source
Couverture : Solène Deraisse

POURQUOI CETTE PUBLICATION ?

Ça ne tourne pas rond !

La mondialisation de l'économie montre aujourd'hui ses faiblesses et ses défauts. La recherche d'une croissance à tout prix n'a pas de sens. L'environnement est devenu une préoccupation centrale dans les projets d'avenir. On voit (ré)apparaître des formes de dualisation grandissantes entre les plus riches et les plus pauvres, entre ceux qui peuvent prévoir et préserver leur avenir et ceux qui doivent vivre (survivre) au jour le jour, entre ceux qui ont accès à la terre pour y travailler et pour y vivre et ceux qui en sont exclus ou tout juste tolérés. Face à l'explosion démographique de nos villes, à la raréfaction des espaces disponibles dans tous les territoires, à la hausse des prix du foncier, il est urgent d'inventer de nouvelles manières de faire, notamment dans la gestion de l'espace dont nous pouvons disposer, pour que chacun puisse s'y inscrire durablement. Et cela passe par un développement plus intégré, c'est-à-dire qui prend en compte tous les facteurs et tous les acteurs pour une société équilibrée et équitable.

De nombreuses initiatives naissent pour proposer des modes innovants de développement, respectueux des territoires et des communautés avec pour objectif d'assurer un mieux vivre pour les populations d'aujourd'hui et de demain.

Parmi celles-ci, le modèle de Community Land Trust (CLT) propose une gestion durable des espaces et des territoires, par et au bénéfice des populations locales. Il invite à revoir notre rapport à la propriété privée, et notamment à l'habitation privée, et aux manières d'y accéder. Plus généralement, il s'agit de repenser notre façon d'« habiter » et aussi notre manière de participer à la vie du quartier et de la communauté locale.

Faire face à la privatisation du sol

Au XIXe siècle, des sociologues américains et anglais, tels que Henry Georges et Ebenezer Howards, considéraient que la principale source d'inégalité et de création de la pauvreté résidait dans le fait de privatiser la propriété foncière*.

**** Privatiser la propriété foncière***
Transfert de la propriété de terrains du secteur public au secteur privé

Aujourd'hui, l'enjeu de l'accès à la terre s'est complexifié. La spéculation foncière* provoque la concentration de la propriété des terrains dans les mains d'un groupe de plus en plus restreint de personnes et d'entreprises avec des effets souvent dévastateurs pour les populations locales.

**** Spéculation foncière***
C'est l'action de prévoir les évolutions des marchés (ex.: le marché immobilier) et d'y effectuer des opérations d'achat et de vente de façon à retirer des bénéfices du seul fait des évolutions des marchés.

Agir sur cet enjeu d'accès au sol est au cœur de la philosophie du Community Land Trust. Mais le modèle CLT va plus loin dans cette idée, en pointant l'importance d'articuler les enjeux d'accès à la propriété foncière et ceux de la vie des communautés locales.

Pour permettre que tout un chacun puisse vivre décemment, il est important de pouvoir repenser notre mode de vie en relation avec les autres.

Il est nécessaire d'envisager davantage le développement territorial* à partir d'une « communauté d'individus », c'est-à-dire de penser le territoire sur lequel vit cette communauté, ainsi que les activités qu'elle y mène.

**** Développement territorial***
Processus durable de construction et de gestion d'un territoire, défini avec la population de celui-ci.

De cette façon, en protégeant la terre de la spéculation du marché privé, en permettant l'accès à un logement aux individus plus défavorisés et en cherchant le développement d'autres fonctions nécessaires à la vie de la communauté locale, le Community Land Trust apporte une réponse à la fois collective et durable aux enjeux actuels. Il repositionne la terre comme un bien commun et son utilisation est conçue dans l'intérêt de la communauté sans avoir le profit comme finalité.

Cette publication propose de partir à la découverte de ce modèle de développement territorial équitable, intégré et durable que constitue le Community Land Trust, en revenant sur sa philosophie et en pointant les éléments incontournables pour envisager sa mise en place dans notre pays.

Un changement est possible

En 2007 et 2008 lors de la crise des subprimes aux Etats-Unis, de très nombreuses familles américaines se sont vues privées de leur logement car dans l'incapacité d'en rembourser l'emprunt dont les taux variables venaient d'exploser. Les familles les plus fragiles financièrement furent les plus touchées par cette crise.

Mais cette crise a aussi mis en lumière un dispositif existant depuis les années 60, une manière de repenser le développement des territoires à la fois en ville et à la campagne, à savoir le modèle de Community Land Trust. En effet, l'onde de choc de la crise du logement aux États-Unis s'est fait ressentir de manière très limitée là où ce dispositif était appliqué. Quel rôle ont donc pu jouer les Community Land Trusts pour protéger à ce point des familles a priori les plus vulnérables de cette crise majeure qui a touché l'ensemble du pays?

C'est à partir de cette question que Periferia s'est intéressée au modèle des CLT et a proposé à d'autres associations belges de le découvrir lors d'une présentation faite par le Professeur Yves Cabannes, à Lyon en 2008. Très vite, le modèle a convaincu et l'envie de l'implanter en Belgique s'est fait ressentir. Une plateforme associative regroupant une quinzaine d'associations a été mise en place pour étudier le projet. Après quatre ans de travail, de découverte d'autres expériences et d'analyse du modèle avec l'appui de Yves Cabannes et John Davis (expert des CLT US), celle-ci a permis d'aboutir à la création en 2013 d'un Community Land Trust (structure formée d'une association sans but lucratif et d'une fondation) en région de Bruxelles-Capitale. Ce premier CLT belge a provoqué un grand intérêt de la part de la société civile, de très nombreuses associations mais également des pouvoirs publics locaux.

Yves Cabannes (à gauche)
Urbaniste engagé dans la défense du droit à la ville et à l'habitat. Il a travaillé dans des ONGs, coordonné des programmes des Nations Unies et est professeur dans différentes universités.

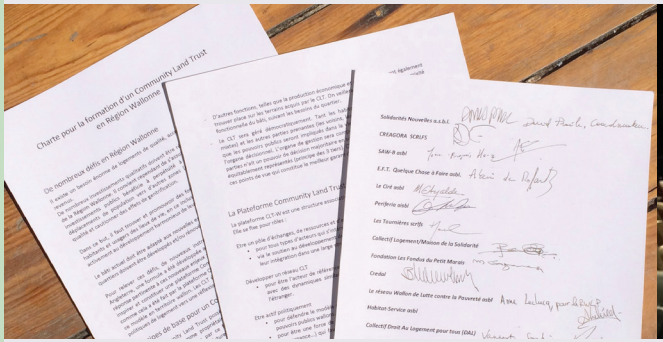
John Emmaus Davis (à droite)
Américain engagé dans les CLT depuis les années 80, il a accompagné la mise en oeuvre d'une centaine d'expériences de CLT. Il est également membre fondateur de la National CLT Academy.

Séance de travail avec John E. Davis qui partage son expertise avec des membres de la Plateforme CLT bruxelloise (2010)

Journée de travail sur le développement d'un CLT Bruxellois avec une centaine de personnes d'associations et de familles (03/12/2011).

Brenda Torpy (Directrice du Champlain Housing Trust USA) lors des deux jours d'étude organisés à Gand (CLT Gent 2013)

Atelier collectif pour développer une méthodologie sur la relation avec le quartier dans le modèle CLT (Assemblée générale CLTB 2015)



La charte pour le développement du modèle CLT en Wallonie est signée par 20 associations et le Conseil Supérieur du Logement, le 10 octobre 2013

Colloque « Tout savoir sur les Community Land Trusts et s'en inspirer en Wallonie » organisé par la Plateforme CLT-Wallonie, le 23 octobre 2014

Une première publication a été réalisée par Periferia en 2011, pour rendre compte de cette démarche collective : «Construire une politique publique, c'est aussi l'affaire de la société civile - L'expérience des Community Land Trust en région bruxelloise».

Parallèlement aux actions menées au sein de la plateforme bruxelloise, Periferia a accompagné, dès l'automne 2012, la mise en place d'une plateforme similaire en région wallonne. Elle compte aujourd'hui une vingtaine d'associations qui s'y sont regroupées pour soutenir la diffusion du modèle et imaginer les formes concrètes que celui-ci pourrait prendre pour répondre aux réalités et caractéristiques de ce territoire vaste et diversifié.

Pour accompagner cette réflexion, il a fallu s'alimenter, aller à la rencontre d'expériences d'ailleurs, puis développer des supports pour rapporter et transmettre ces idées à d'autres. A ce jour, peu de documents sur les CLT existent en français ; la plupart sont plutôt techniques et souvent réservés à des spécialistes.

Alors, pour permettre au plus grand nombre de découvrir, mieux comprendre ce modèle et le diffuser largement, nous avons imaginé cette publication qui, nous l'espérons, éveillera l'envie chez d'autres de se passionner pour ce nouveau mode de pensée…

La publication est éléchargeable sur le site www.periferia.be

SOMMAIRE

P.3 Pourquoi cette publication ?

P.5 Un changement est possible

P.11 Qu'est-ce qu'un Community Land Trust ?

P.13 • Des définitions
P.16 • Quels points retenir de ces définitions ?
P.20 • Le CLT en 4 principes

P.23 Historique du modèle «Community Land Trust»

P29 Eléments incontournables pour développer les CLT

P.31 • Le lien au territoire et aux besoins locaux
P.31 • Le contrôle du sol

P.32 • Une attention particulière pour l'accessibilité aux personnes à faibles revenus
P.33 • La garantie d'une accessibilité à long terme
P.34 • Le *stewardship* : un équilibre entre accompagnement et responsabilité
P.36 • Une gouvernance partagée et équilibrée

P.39 **Forces et défis des Community Land Trusts**

P.41 • Être à l'écoute du territoire
P.42 • Agir avec et pour la collectivité
P.43 • Être garant des mixités (des fonctions, des formes d'accès, des typologies, des populations)

P.47 **Conclusion**

P.50 **Références pour aller plus loin**

I. QU’EST-CE QU’UN COMMUNITY LAND TRUST ?

Des définitions

De nombreuses définitions des CLT existent, essentiellement venues du Royaume-Uni et des Etats-Unis, mais ne s'opposent pas pour autant.

Ces définitions sont orientées en fonction des intérêts des territoires sur lesquels se développe le modèle.

Certaines mettent davantage l'accent sur le développement de logements (Etats-Unis) là où d'autres pointent la notion d'habitat avec le développement d'activités diversifiées répondant aux besoins de la communauté (Royaume Uni).

Pour comprendre quels éléments sont au cœur de la philosophie du modèle, revenons sur deux d'entre elles :

- La première est reprise de la législation fédérale américaine : Section 212, Housing and Community Development Act of 1992, H11966 Congressional Record-House, 5/11/1992.
- La seconde provient, au Royaume-Uni, du Housing and Regeneration Act de 2008 , Section 79.

Aux Etats-Unis, c'est le logement qui est mis en avant :

« Un CLT est un organisme lié à la communauté en vue de développer du logement qui n'est pas soutenu par une organisation à but lucratif, et qui est créé en vue :

- *d'acquérir la pérennité des parcelles de terrain, principalement pour y conclure des contrats de leasing* à long terme;*
- *de transférer la propriété de toutes les améliorations structurelles, sur les parcelles en leasing, au titulaire du leasing ;*
- *de se garder un droit de préemption* en vue du rachat de toute amélioration structurelle à un prix déterminé, suivant une formule élaborée de telle sorte que les améliorations restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas ou moyen revenu ;*

dont l'affiliation reste ouverte à tout habitant d'une aire géographique bien déterminée, fixée dans les statuts de l'organisation ;

dont le conseil d'administration consiste en une majorité de membres qui sont élus par les membres et est constitué à parts égales de :

- *titulaires de leasings,*
- *membres qui ne sont pas titulaires d'un leasing,*
- *toutes autres catégories de personnes décrites dans les statuts de l'organisation. »*

**** Leasing***
Equivaut au paiement d'un droit d'usage du sol (location du terrain).

**** Droit de préemption***
Avantage donné au CLT de pouvoir racheter un bien en priorité.

Au Royaume-Uni, c'est la notion des besoins locaux qui est soulignée :

Première condition

Un Community Land Trust est une personne juridique constituée dans le but explicite d'améliorer les intérêts sociaux, économiques et environnementaux d'une communauté locale par l'acquisition et la gestion de terrains et autres biens. Ceci dans le but de :*

- *procurer un avantage à la communauté locale ;*
- *de garantir que ses possessions ne seront ni vendues, ni développées, sauf d'une manière dont les membres du trust estiment qu'elle bénéficie à l'intérêt de la communauté locale.*

Deuxième condition

Ses statuts sont rédigés de manière à ce que :

- *tous revenus liés à ses activités soient utilisés au bénéfice de la communauté locale (autrement que par la rémunération de ses membres) ;*
- *que les personnes qui habitent ou travaillent dans l'aire spécifique aient l'opportunité de devenir membre du trust (et que d'autres personnes puissent ou non devenir membres) ;*
- *que tous les membres du trust contrôlent celui-ci.*

**** Communauté locale***

Ensemble des personnes vivant dans une zone géographique précise.

Quels points retenir de ces définitions ?

Petites maisons (unité de 3 maisons) du Champlain Housing Trust USA

Un territoire et sa communauté

Les deux définitions commencent par mettre en avant le lien à la communauté (au sens de toute les personnes habitant le territoire) et à un espace géographique déterminé.

Cela signifie qu'un CLT a pour but de développer des activités par rapport à un territoire défini. Il s'agira par exemple d'un quartier, d'un village, d'une commune, d'une ville ou d'une région. Il existe d'ailleurs des CLT de tailles très diverses, allant de quelques terrains et maisons à de grands ensembles de plusieurs centaines de bâtiments.

Maisons du CLT de Lyvennet UK

Soutenir la communauté locale et particulièrement les plus vulnérables

Les définitions parlent des avantages pour la communauté et d'une attention particulière aux familles disposant de bas ou moyens revenus.

Les activités que développent les CLT doivent avoir pour but de procurer un avantage à la communauté vivant sur le territoire visé. Lorsque l'on parle de communauté, il faut le comprendre comme tous les habitants du territoire, quels que soient leur origine, leur niveau social et économique ; cela concerne donc aussi les plus pauvres.

Le pub «Butchers Arms» du CLT de Lyvennet UK

Répondre à des besoins locaux, parmi lesquels le logement

La version américaine met l'accent sur le logement, là où l'anglaise est plus large en termes d'intérêts et fonctions divers.

Insister sur un aspect comme le logement n'est pas pour autant restrictif. En effet, la version américaine n'empêche pas le développement d'autres activités liées à la communauté.

A titre d'exemple, le plus grand CLT américain en termes de nombre de logements gère aussi plus de 10.000 m2 de surface de services (crèche,

centre de formation), d'activités communautaires (sociales et culturelles) et commerciales (épicerie coopérative...).

Au Royaume-Uni, le CLT rural de Lyvennet comprend une vingtaine de maisons, mais a également sauvé le pub du village pour en faire une coopérative, dernier lieu de socialisation après la disparition des magasins et de la poste.

La spéculation sur le sol* « tue » les communautés locales

L'acquisition et la gestion de terrains et autres biens avec l'objectif de ne pas les revendre sont au cœur du modèle CLT.

Le but essentiel est de développer une meilleure qualité de vie pour les communautés locales. Cette qualité passe par le fait d'avoir un logement à un prix abordable, mais aussi de maintenir ou de développer des activités en lien avec les besoins de la communauté locale.

Pour permettre cela, il est nécessaire de bloquer la spéculation foncière qui rend les logements inaccessibles et chasse les « petites » activités locales. Le modèle CLT a donc comme objectif d'acquérir des terrains, de les gérer pour les retirer du marché libre et les protéger ainsi de la spéculation foncière actuelle et future.

Garantir la pérennité d'accès aux biens, notamment pour les moins nantis

Le CLT protège l'accès au sol. Il revend (ou loue) nettement en dessous du prix du marché, les bâtiments qui y sont construits ou rénovés. Il applique des formules de reventes qui garantissent que leur prix reste de façon perpétuelle suffisamment bas pour être accessible à la communauté locale et prioritairement aux faibles revenus.

Il garantit par des contrats qu'aucune spéculation sur les bâtiments ne pourra en changer ni l'affectation, ni l'accessibilité.

Coopérative énergétique solaire, Richmond Land Trust - Vermont USA

**** Spéculation sur le sol***

Action de prévoir l'évolution du marché immobilier (donc de la valeur du sol) et d'y effectuer des achats et ventes de façon à retirer des bénéfices du seul fait de l'évolution de ce marché.

Coopérative alimentaire CLT Vermont USA

Assemblée générale du CLT Bruxelles (14 mars 2015) avec des habitants, des associations et des représentants des pouvoirs publics régionaux.

**** Académiques***

R*eprésentants d'universités, centres d'études et de recherche, etc.*

Avec la communauté locale, gérer le CLT et décider ensemble de l'utilisation des terrains

Le modèle repose sur un développement et une gestion par la communauté locale. En effet, tant aux Etats-Unis qu'au Royaume-Uni, on retrouve le principe que tous les acteurs (habitants, associations, commerçants et pouvoirs publics) en lien avec le territoire du CLT sont invités à en devenir membres.

Les membres participent à la gestion du Community Land Trust et contrôlent ensemble les activités. La définition américaine précise qu'au sein du conseil d'administration - élu par tous les membres - il faut trois types de représentants à parts égales : (1) ceux qui utilisent le sol du CLT en étant propriétaires ou locataires de biens ; (2) ceux qui font partie de la communauté locale, comme des voisins... ; (3) des représentants d'autres intérêts et points de vue, comme par exemple des pouvoirs publics locaux, des journalistes et des académiques*.

En résumé, les points essentiels sont :

1. Le lien au territoire et à la communauté locale
2. L'attention aux plus démunis
3. Répondre à des besoins locaux
4. Stopper la spéculation foncière
5. Garantir la pérennité d'accès
6. Gérer le CLT avec la communauté locale

On comprend par ces éléments que la philosophie des CLT est d'apporter une réponse durable au défi de garantir une meilleure qualité de vie pour une population vivant sur un territoire déterminé. Cette réponse repose tant sur le logement que sur le développement de services d'intérêt collectif et de structures économiques, sociales et culturelles.

La démarche vise notamment les ménages les plus affaiblis de la population locale et qui ont des difficultés à trouver un logement abordable. Le modèle CLT est pensé en termes de dynamique territoriale en lien avec tous les acteurs de la communauté du territoire concerné. Elle précise la volonté d'une pérennité en conservant le patrimoine acquis et en le maintenant à des prix abordables.

Un aspect fondamental des Community Land Trust est la gouvernance partagée qui permet à tous les membres issus du territoire de participer de manière égale et équitable à sa gestion.

Le CLT en 4 principes

Le CLT organise les relations entre des individus (les accédants qui vont occuper le sol du CLT), un collectif (les membres du CLT) et des biens (le sol et les constructions).

Cette organisation repose sur 4 principes officialisés par des relations juridiques (acte de vente, bail locatif, etc.) reprenant les conditions d'achat ou de location et de revente (niveau de revenu, mode de calcul du prix de revente, etc.).

Principe n°1 : l'organisme CLT devient propriétaire du sol (tout en prévoyant de se séparer de la propriété des bâtiments qui y sont installés en tout ou partie).

Principe n°2 : la relation entre le CLT (propriétaire du sol) et l'acheteur ou le locataire du bâtiment. Pour l'acheteur, Le lien prendra la forme d'un acte de vente pour le bâtiment, accompagné d'un bail locatif pour le sol. Dans le cas d'un locataire, le lien est un bail locatif classique.

Principe n°3 : Le propriétaire du bâtiment peut revendre son bien, mais selon certaines conditions définies par le CLT. Ces conditions sont inscrites dans l'acte de vente du bâtiment et dans le bail locatif lié au sol sur lequel se trouve le bâtiment.

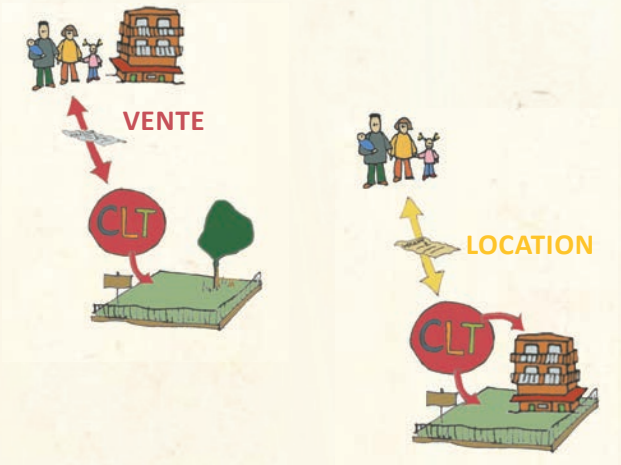
Principe n°4 : Tous les propriétaires et locataires des bâtiments se trouvant sur les terrains du CLT, sont automatiquement membres de l'organisme CLT et peuvent participer activement à sa gestion.

N°1 : La propriété du sol

La structure CLT devient propriétaire du sol ou obtient des droits d'usage à très long terme.

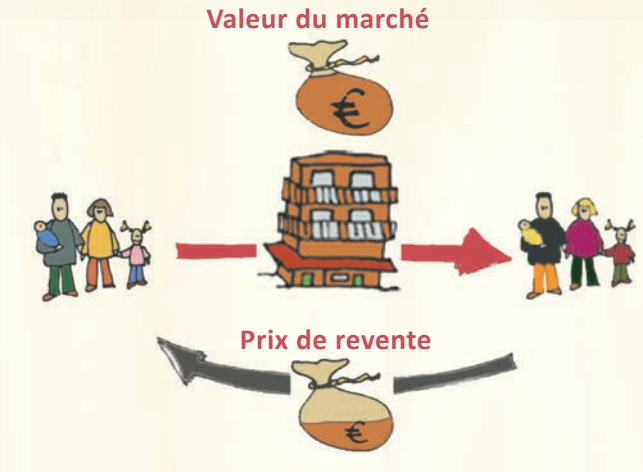
N°2 : Séparer le sol du bâti

La structure CLT vend et/ou loue les bâtiments sous certaines conditions tout en gardant la propriété du sol



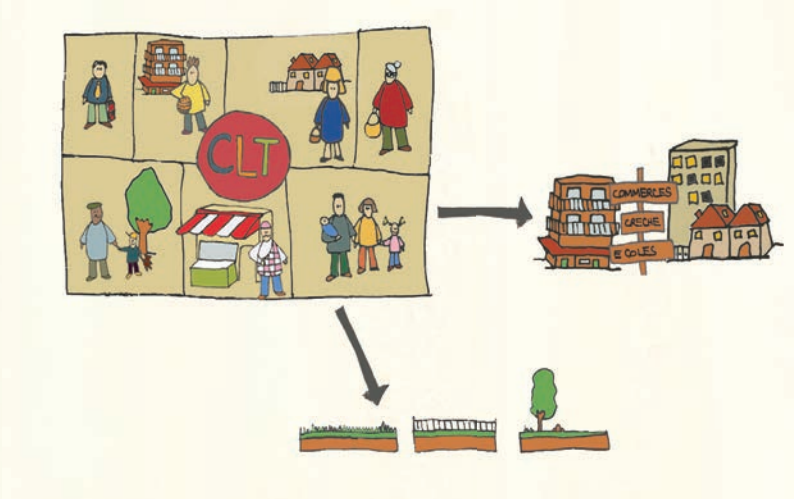
N°3 : Des conditions à la revente

Le propriétaire d'un bâtiment peut le vendre à un ménage ou pour un type d'usage décidé par le CLT. Le prix de revente sera plafonné en dessous de la valeur du marché pour que le bien reste financièrement accessible à des personnes à faibles revenus.

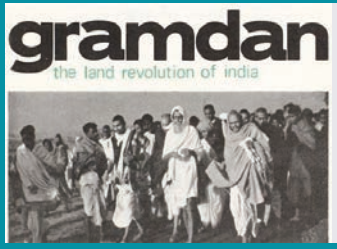


N°4 : Gérer ensemble

Les utilisateurs du sol (propriétaires et locataires sont membres du CLT et participent à sa gestion avec d'autres acteurs du territoire d'action du CLT (associations, collectifs d'habitants, pouvoirs publics locaux, etc.). Les différents types de membres sont représentés au sein du conseil d'administration à parts égales.

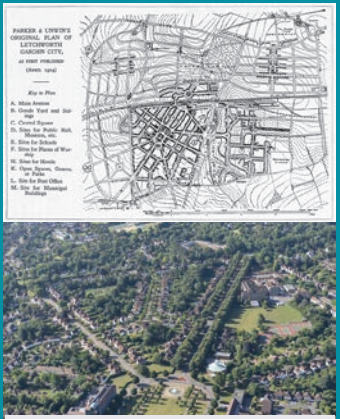


II. HISTORIQUE DU MODELE «COMMUNITY LAND TRUST»



Gramdan signifie «Village cadeau».
Après avoir milité pour le don de parcelles de terrain à des paysans pauvres, Vinoba Bhave (contemporain de Gandhi en blanc sur la photo) a dès 1954, milité pour demander des dons de villages entiers dans un programme qu'il a appelé «Gramdan». Il a obtenu plus de 1000 villages par voie de donation.

Kibboutz de Hanita en 1938 & culture collective du coton



Cité jardin de Letchworth (plan de 1904 & photo aérienne de 2014)

Le Community Land Trust est né aux Etats-Unis dans les années 60 en s'inspirant de modèles existant dans d'autres pays comme les cités jardins au Royaume-Uni dont la plus emblématique est Letchworth Garden City, les Kibboutz en Israël (coopératives agricoles) et le mouvement Gramdan en Inde. Chacun de ces modèles vise, à sa manière, une forme de propriété collective du foncier (qu'il s'agisse de terrains agricoles et/ou à bâtir), ainsi que la gestion coopérative des logements et d'autres fonctions.

C'est sous l'impulsion de deux personnages centraux, Bob Swann, militant pour la paix, et Slater King, cousin de Martin Luther King Jr et chef de file du mouvement pour les droits civiques, que le modèle des CLT a petit à petit émergé aux Etats-Unis. Tous deux ont lutté pour permettre une indépendance économique et résidentielle, sur le long terme, des populations afro-américaines. Dans le sud des États-Unis, la majorité de la communauté noire travaillait alors comme ouvriers agricoles au service de propriétaires terriens blancs. La communauté noire, au service de la communauté blanche, en était également complètement dépendante. Pour ces deux hommes, pour atteindre une véritable égalité, il fallait donc obtenir la propriété de sols.

Le premier projet CLT américain a été créé en 1969 à Albany en Géorgie, sous le nom de « New Communities Inc » et s'est construit à travers l'acquisition collective de terres agricoles. Jusqu'à la fin des années 80, d'autres projets de CLT se sont lentement développés, se perfectionnant dans leurs formes juridiques et règles de fonctionnement.

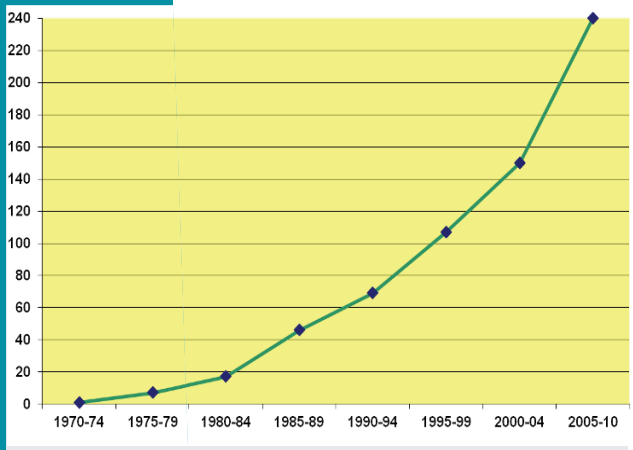
Le défi qui était alors d'assurer la pérennité du caractère « accessible » des terrains acquis, a petit à petit évolué vers l'enjeu de l'accessibilité de logements pour les familles les plus pauvres. Les enjeux liés à la revitalisation des centres urbains et l'apparition de formes de gentrification* dans certaines zones sont venus renforcer la pertinence du modèle des CLT en zone urbaine.

Slater King *Bob Swan*

1969, le premier CLT à Albany

**** Gentrification***

Déplacement de populations vivant sur un territoire, remplacées par des populations plus riches, dû à une augmentation du prix du foncier et donc aussi des logements.



Evolution du nombre de CLT aux Etats-Unis : de 1 en 1969 à 240 en 2005

C'est donc dans les années 1990 que le modèle des CLT a vraiment commencé à s'épanouir aux États-Unis et que des projets se sont mis en place, grâce à une politique et un environnement de financement favorables (loi définissant et soutenant le développement du modèle de CLT et subventionnement important des pouvoirs publics). D'une douzaine au début des années 80, il existe aujourd'hui plus de 240 CLT américains.

Alors qu'ils étaient historiquement portés par les mouvements de base, on voit maintenant de plus en plus de projets de CLT portés par les pouvoirs publics locaux.

Toutes ces évolutions ont engendré une diversification des formes de CLT. Certains visent surtout un habitat accessible, d'autres se focalisent sur la création de quartiers reposant sur le développement d'activités sociales, culturelles et économiques utiles à la communauté locale. Ils sont présents dans des régions rurales autant que dans des quartiers urbains défavorisés.

Certains possèdent cinq habitations, d'autres cinq cents. Le plus grand, « Champlain Housing Trust » se situe à Burlington, dans le Vermont. Il est géré par une équipe de 80 personnes et détient plus de 2200 logements, mis en acquisitif comme en locatif, ainsi que 10.000 m² de surfaces commerciales, de services et d'activités sans but lucratif. Il a été honoré du prix de l'« Habitat Mondial » des Nations Unies en 2008.

Les projets des CLT américains sont la preuve que le développement par et pour les communautés locales est possible et peut atteindre une très large échelle tout en respectant une grande diversité. Il est devenu une source d'inspiration pour de nombreux pays dans le monde.

Plus proche de nous, au Royaume-Uni, c'est au tournant du 21ième siècle que le modèle CLT a commencé à intéresser un certain nombre d'acteurs universitaires et de professionnels de l'habitation et du développement communautaire.

De 2006 à 2008, un programme national a permis de soutenir plusieurs projets pilotes. En 2010, le réseau national a été créé pour soutenir la croissance du mouvement des CLT. Il y a aujourd'hui plus de 150 CLT au Royaume-Uni, dont la plupart se trouve au Pays de Galles.

Chez nous, c'est en Région de Bruxelles-Capitale qu'est né le premier CLT régional. Il est l'aboutissement de quatre années de travail d'une plateforme citoyenne et associative, mené avec la collaboration d'un grand nombre de familles à faibles revenus. Le 20 décembre 2012, le gouvernement régional bruxellois a reconnu le CLT et octroyé un financement pour la mise en place de la structure et mener une première opération pilote, le projet « Verheyden » à Anderlecht. Deux ans plus tard, quatre opérations de construction et rénovation sont en cours et de nombreuses autres sont à l'étude.

En région flamande et en région wallonne, des dynamiques associatives et citoyennes se sont également mises en place afin de favoriser l'émergence du modèle CLT sur les territoires régionaux du nord et du sud du pays. Avec le CLT de la région bruxelloise, ils forment le réseau belge des CLT et multiplient les échanges et occasions de collaboration dans la diffusion du modèle.

Un réseau européen a également vu le jour, reliant déjà des expériences, organisations et personnes de Belgique, France, Italie, Suisse et Royaume Uni.

En 2010, les habitants d'un quartier de Liverpool décide de sauver une boulangerie de quartier créée en 1901 et la gérer en coopérative... le «Home Baked Community Land Trust» est né. Il développe aussi aujourd'hui des projets de logements abordable.

III. ÉLÉMENTS INCONTOURNABLES POUR DÉVELOPPER LES COMMUNITY LAND TRUSTS

1. Le lien au territoire et aux besoins locaux
2. Le contrôle du sol
3. Une attention particulière pour l’accessibilité aux personnes à faibles revenus
4. La garantie d’une accessibilité à long terme
5. Stewardship : un équilibre entre accompagnement et responsabilité
6. Une gouvernance partagée et équilibrée

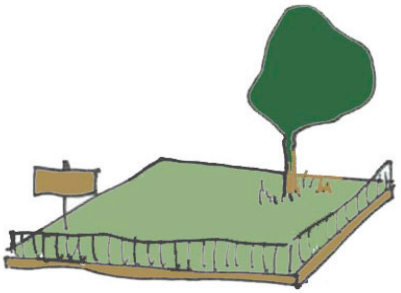
1. Le lien au territoire

Le Community Land Trust se définit par rapport à un territoire. Celui-ci peut être de taille très variable à l'échelle d'un quartier, d'un village, d'une ville ou d'une zone plus vaste telle une région. Le lien à la communauté locale sera plus fort et plus facile à réaliser sur des territoires de petite taille ; par contre travailler sur un territoire plus étendu permet de développer davantage d'opportunités pour de nouvelles activités du CLT.

Bien plus que sa taille, c'est le lien au territoire et aux personnes qui y vivent qui est fondamental, puisque la réussite d'un projet CLT dépend de la manière dont il tiendra compte des besoins et potentiels du territoire concerné. La première étape, avant de se lancer dans un tel projet, est donc d'identifier les éléments nécessaires au développement de ce territoire, et ce avec l'ensemble des acteurs qui y vivent ou y travaillent. Il s'agira parfois de manque de services et structures collectifs (une crèche, une école, un centre médical….), d'activités économiques (boulangerie, épicerie…), d'infrastructures (espaces publics aménagés, parc…), de logements, d'activités culturelles et sociales, etc. Autant de fonctions nécessaires à la communauté locale que le projet CLT cherchera à intégrer progressivement, en acquérant de nouveaux terrains et bâtiments.

Il ne s'agira donc pas seulement d'identifier les terrains disponibles (qu'ils soient déjà bâtis ou non), mais de trouver des emplacements pertinents par rapport aux fonctions qu'on cherche à y développer.

2. Le contrôle du sol



Afin de combattre la spéculation sur la valeur des propriétés foncières, le CLT va chercher à acquérir des terrains bâtis ou non. En en devenant propriétaire, il les retire du marché privé.

C'est en effet l'augmentation des prix du mètre carré dans des espaces à très forte pression foncière qui, bien souvent, rend les logements inaccessibles pour des familles à faibles revenus ou des espaces de

production sociale et économique inaccessibles pour de petits acteurs locaux.

Là où la pression foncière est faible, le modèle de Community Land Trust garde toute sa pertinence car il veillera à une utilisation du sol dans l'intérêt de la communauté et non selon des intérêts particuliers.

Avoir le sol en propriété est donc essentiel pour trois raisons :

- En retirant du marché privé les terrains qu'il achète, le CLT les protège de la spéculation foncière.
- Le CLT est « maître » de définir à quoi le terrain va être utilisé (types d'activités et de fonctions qui y seront développés).
- Le CLT va donner accès au sol à des familles ou personnes contre une valeur symbolique, afin que celles-ci puissent acquérir les bâtiments sans payer le prix du terrain, ce qui permet de diminuer le prix d'acquisition de ±30%.

Sans cette condition de rester propriétaire du sol, le CLT ne peut garantir une pérennité au système d'anti-spéculation, et donc d'accessibilité à long terme. C'est aussi une garantie de pouvoir envisager collectivement de réorienter l'utilisation du sol selon l'évolution des besoins et, à l'inverse, de garantir le maintien de cette fonction tant qu'elle s'avère nécessaire. Une marge de manœuvre et un gage de pérennité sont capitaux quand on cherche à faire du développement territorial.

Le CLT détient donc le sol comme un bien commun, une ressource naturelle qui sera disponible pour le bien de la communauté locale.

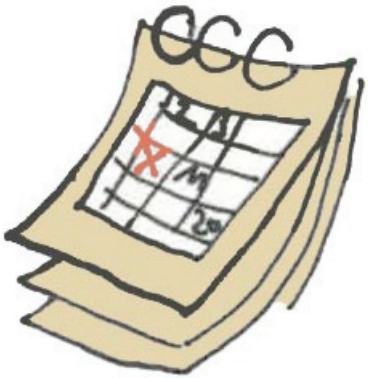
3. Une attention particulière pour l'accessibilité aux personnes à faibles revenus

De par son objectif de recherche d'un développement équilibré et durable au sein d'un territoire, le Community Land Trust accorde une attention particulière aux personnes plus fragilisées.

Ainsi, au niveau du développement de logements, le CLT se tournera plus particulièrement vers des familles à faibles revenus, c'est-à-dire celles qui n'ont pas la capacité d'accèder à un logement de bonne qualité, à un prix abordable sur le marché privé local.

On peut par exemple penser à des familles nombreuses, mais aussi à des jeunes isolés ou à des personnes âgées. Pour autant, le modèle CLT poursuit un objectif de mixité sociale : il ne cherche pas à recréer de nouvelles formes de ghettos, mais vise à rééquilibrer les conditions et la qualité de vie de tous les acteurs, et donc surtout des plus faibles, au sein du territoire où il agit. Son but est en effet de combattre le fossé existant entre ceux qui sont en capacité d'assurer sereinement leur avenir et ceux qui se trouvent de plus en plus repoussés en marge de la société.

4. Garantir l'accessibilité à long terme



Le Community Land Trust vise à assurer ses objectifs sur le très long terme, c'est-à-dire en permettant aux acteurs plus faibles de pouvoir bénéficier du terrain géré par le CLT pour un loyer extrêmement réduit.

Obtenir un bâtiment (logement ou autre) sans investir sur le sol, revient à partager le poids de l'investissement entre le CLT et l'habitant. Lors d'une revente, le partage se fait également puisque la famille qui revend son bien (le bâti), ne peut pas le faire au prix du marché libre, mais à un prix inférieur.

Ce principe de partage d'investissement et de valeur de revente entre le CLT (représentant la communauté) et l'habitant lors d'un achat et d'une revente est appelé « shared equity ».

Ainsi lors d'une revente d'un logement, le prix sera calculé selon une méthode reprise dans l'acte d'achat. Cette méthode permet au vendeur de récupérer son investissement (y compris des améliorations apportées au bien durant son occupation) avec parfois une part de plus-value complémentaire. Quand il y a une plus-value possible sur le bien, celle-ci sera limitée de manière à ce que le prix reste sous la valeur qui aurait pu être demandée sur le marché libre. Le prix restant plus bas, le logement reste accessible pour une autre famille à faibles revenus.

De même dans le cas d'une cession d'activité économique installée sur un terrain appartenant à un CLT, la valeur de revente du lieu de cette activité sera calculée selon ce même principe de prix plafonné sans spéculation sur le sol ni sur le bâtiment.

Pour éviter tout risque de perte de patrimoine, si un propriétaire revend un bâtiment (ou une partie, par exemple un appartement), le CLT est prioritaire pour le racheter. C'est ce que l'on appelle le droit de préemption.

La protection du sol et le contrôle sur la valeur de revente des bâtiments qui s'y trouvent permettent au modèle CLT de casser la logique de spéculation immobilière et ainsi de pérenniser son accessibilité.

L'accessibilité à long terme est aussi primordiale pour avoir un impact sur un territoire. Le cumul de chaque nouveau projet immobilier permettra avec le temps d'augmenter l'offre, tant de logements que d'autres espaces de développement communautaire et économique.

5. Stewardship : un équilibre entre accompagnement et responsabilité

La notion anglophone de stewardship recouvre deux notions en français :

- **le principe d'accompagnement,**
- **le principe de responsabilité partagée.**

Participer à un projet de Community Land Trust nécessite de faire évoluer la manière de penser son lieu de vie et son lieu d'activité. Il amène également un changement dans le rapport à la propriété privée. Cette évolution culturelle est certainement l'un des grands challenges du CLT en Belgique car il touche à nos habitudes, à nos croyances, notamment celle selon laquelle le confort et le bien-être reposeraient sur l'appropriation personnelle et la responsabilité individuelle.

Le principe d'accompagnement

L'un des principes du CLT est de développer une méthodologie d'accompagnement qui permette cette évolution de pensée. Le CLT doit donc disposer d'une équipe (ou développer une équipe sur base d'acteurs locaux) qui accompagnera la mise en place du projet avec chacun des acteurs.

Par exemple, dans les démarches d'accès à la propriété pour les familles, il s'assurera qu'elles s'engagent pour un bien correspondant à leurs besoins, en veillant à ne pas mettre en danger l'ensemble du budget familial. Les familles seront également informées sur le nouveau rôle de propriétaires qui les attend, et sur les obligations qui leur accompagnent. Ce souci de permettre aux acheteurs de devenir propriétaires dans de bonnes conditions dès le départ relève de la responsabilité de l'équipe CLT.

Si cette équipe est très présente au départ, elle reste disponible de manière permanente pour chacun des acteurs si le besoin s'en fait sentir et donc aussi lors d'un changement de logement. Dans ce cas, l'équipe pourra aider l'habitant à changer de logement au sein du Community Land Trust, voire à quitter le CLT pour aller vers le marché privé.

C'est cette disponibilité qui assure pour chaque acteur, et donc pour chaque ménage, de ne pas se retrouver seul face à des difficultés qui pourraient mettre à mal un élément essentiel de stabilité et de qualité de vie qu'est le logement.

Loin d'une attitude paternaliste, cette démarche vise à permettre aux (futurs) propriétaires d'acquérir une autonomie et des savoirs pour faire face aux éventuelles difficultés qui pourraient survenir dans leur vie. L'équipe CLT est le reflet de la communauté locale qui se soucie du bien-être de chacun de ses membres et utilisateurs de son sol.

Le principe de responsabilité partagée

Le modèle CLT prône l'idée que la terre est un bien commun. En ce sens, le CLT s'engage, par rapport à la communauté, à garantir un bon usage de la terre et du patrimoine.

Le même engagement est demandé de la part des (futurs) propriétaires et locataires d'un bien sur le sol du CLT. Ils doivent adhérer aux principes du modèle CLT qui comportent notamment l'obligation d'habiter le bien et de le respecter pour assurer son maintien et son accessibilité à long terme. Par ailleurs, ils acquièrent aussi le droit de participer à la gestion collective du CLT en tant que membres, et donc de faire partie du conseil d'administration.

Ces droits et devoirs peuvent se rassembler sous une notion « d'intérêts » pour l'occupant (propriétaire ou locataire).

L'intérêt va au-delà des seuls enjeux financiers liés à l'obtention d'un logement de qualité à un prix très inférieur au prix du marché. Il recouvre aussi des responsabilités (par exemple, en matière d'entretien du bâtiment et des espaces extérieurs, d'occupation du bien, ou vis-à-vis de ses créanciers) et des risques non prévisibles (par exemple, un défaut de paiement du prêt ou une saisie immobilière suite à un divorce).

Le CLT va s'efforcer de donner corps à cette conception de l'intérêt par des dispositions dans les actes de propriété. Le modèle de CLT repose donc sur un partage des droits, responsabilités et bénéfices de la propriété entre un particulier et le Community Land Trust (qui représente l'intérêt d'une plus large communauté).

6. Une gouvernance partagée et équilibrée

La gouvernance est un élément absolument essentiel du modèle de Community Land Trust puisqu'il vise une réflexion territoriale liée à la communauté qui y est présente. La gestion du CLT est donc partagée. Toutes les personnes et structures du territoire où agit le CLT qui souhaitent soutenir le développement et la philosophie du modèle peuvent en devenir membres.

Ce sont ces membres qui élisent le conseil d'administration. Au sein de ce conseil, on retrouve des représentants des utilisateurs du foncier (familles ayant acquis ou loué un logement, utilisateurs des autres bâtiments), des acteurs du territoire (associations, comités de quartier, commerçants, etc.) et des représentants de l'intérêt public (pouvoirs publics et parapublics du territoire, personnes pouvant amener une vision globale, tels que des acteurs académiques, journalistes, artistes, etc.).

Si la gestion est partagée, elle doit également être équilibrée de sorte que aucun des acteurs n'ait davantage de pouvoir au sein des organes de gestion et que toute décision soit prise sur base d'un consensus établi dans l'intérêt de la communauté locale.

Cette gestion partagée se nourrit directement de la démarche de diagnostic territorial réalisée au moment du lancement du CLT et du choix des terrains : un choix qui repose sur une réflexion globale par rapport au territoire, menée avec la communauté locale et en réponse à ses besoins. De la même manière, l'avenir de ces terrains doit être envisagé avec l'ensemble des parties prenantes du territoire.

Au sein du conseil d'administration, l'équilibre des forces en présence est donc fondamental pour éviter un détournement de l'utilisation du foncier à des fins personnelles ou qui ne tiendrait compte que des intérêts d'un acteur particulier.

Les six éléments repris ci-dessus forment la colonne vertébrale de tous les projets qui se revendiquent être des CLT. Ils nous amènent à évoluer dans notre manière d'envisager des solutions plus équitables dans la gestion du foncier. Comme dans un puzzle, ces éléments sont en lien les uns avec les autres et s'ils sont bien compris par tous et pris en compte dès le départ, ils apparaîtront comme naturels dans leur mise en application.

IV. FORCES ET DÉFIS DES COMMUNITY LAND TRUSTS

1. **Être à l’écoute du territoire**
2. **Faire avec et pour la collectivité**
3. **Être garant de la mixité**
    - **Mixité de fonctions**
    - **Mixité dans les formes d’accès**
    - **Diversité des typologies**
    - **Mixité et diversité des populations**

Être à l'écoute du territoire

« Faire du CLT » revient à « faire du développement local ».

Un projet de CLT se construit à partir d'un territoire donné, quelle que soit son étendue. Cette référence à un « territoire », et non à des « terrains », invite à porter une analyse globale sur la zone, sans penser directement aux opérations qui pourraient y être développées. Ainsi, la première étape est plutôt d'identifier les ressources et les besoins de la zone où l'on envisage de commencer des opérations.

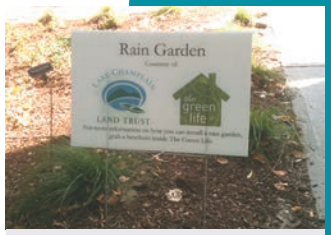
Prendre le temps de faire cette analyse, c'est faire un **diagnostic local**. Celui-ci permet de :

- identifier tous les acteurs en présence sur le territoire visé et, par la même occasion, identifier toutes les ressources disponibles qui pourraient aider au développement du projet et être des partenaires actifs au sein du CLT et dans sa gestion ;
- connaître les besoins locaux, à la fois en termes de logements pour les ménages fragilisés, mais aussi de toutes les autres fonctions utiles à la communauté locale (services collectifs, équipements publics, activités économiques, emploi, culture, etc.) ;
- identifier, ensuite, les opportunités d'achat de terrains en fonction des activités souhaitées localement.

Par exemple, le CLT bruxellois est une structure qui peut agir sur l'ensemble du territoire de la région de Bruxelles-Capitale. Ses objectifs, son mode de fonctionnement et ses règles internes (accession, type de publics, caractéristiques de revente, etc.) ont été déterminés sur base des besoins identifiés pour ce territoire.

Lorsqu'un terrain (bâti ou non) est disponible à de très bonnes conditions financières, la tentation de l'acquérir rapidement est grande, souvent par peur de perdre une bonne opportunité. Cependant, avant de saisir cette occasion peut-être de manière précipitée, il faut avoir identifié les besoins locaux (et d'autres opportunités de lieux) afin de savoir si le terrain potentiel y répond. Cela permet de se donner des garanties quant au réel intérêt de mettre de l'énergie et des moyens sur un lieu et dans un but défini.

Aller à la découverte du territoire, du quartier : visite du projet d'habitat « L'Espoir » de la rue Fin avec un groupe de futurs habitants du projet « Arc-en-ciel » à Molenbeek



Attentif à son territoire, suite à des inondations, le CLT du Lac Champlain encourage la création d'espaces verts d'infiltration des eaux de pluie

Faire avec et pour la collectivité

La collectivité est au cœur du modèle CLT. Celui-ci repose sur l'expression des besoins de la communauté et se développera en conséquence. C'est de la communauté locale que proviennent les membres du CLT et ce sont eux qui le gèreront et contrôleront, afin que les activités développées correspondent aux besoins locaux et soient mises en œuvre dans l'intérêt de tous.

Bâtiment historique agricole (West Monitor Barn) qui sert aujourd'hui comme espace éducatif et lieu pour la communauté locale. Il est aussi loué comme espace de conférence et de réunion. Richmond Land Trust - Vermont USA

Quelle collectivité ?

Pour réaliser le diagnostic du territoire, le CLT doit impérativement aller à la rencontre des acteurs locaux. Ce travail de diagnostic se fera en fonction du territoire d'action visé par le CLT, soit à l'échelle d'un quartier, d'une commune ou d'une zone plus vaste. Le but étant de dégager les enjeux du territoire et de repérer ses forces et ses faiblesses.

Pour un quartier par exemple, on cherchera à rencontrer les habitants du quartier, un comité de quartier, des associations, des commerçants qui y travaillent, mais aussi les autorités communales, les représentants d'institutions publiques comme les écoles, etc.

Toutes ces rencontres seront autant d'opportunités pour communiquer et expliquer ce qu'est la philosophie d'un Community Land Trust et pour leur proposer d'en être partenaires pour définir et réaliser ce que l'on souhaite sur le territoire.

C'est à partir de ce travail de contacts que pourra se mettre en place une structure de portage local du CLT, élément fondamental de ce modèle de développement.

Ce portage est de deux types :

- Un portage du modèle : permettre que les personnes et structures qui habitent ou travaillent sur le territoire où agit le CLT, aient l'opportunité de devenir membres du Trust ; ceci dans le but de créer un mouvement de soutien au modèle de Community Land Trust.
- Un portage de projets : permettre que, parmi les personnes et structures qui deviennent membres du CLT, certaines puissent être des ressources pour aider concrètement au développement de projets immobiliers (moyens humains, techniques et financiers).

La force d'un mouvement

On observe que la force du développement des CLT américains et anglais provient en grande partie du « mouvement » de soutien qu'ils ont réussi à créer dans ces deux pays.

En effet, c'est en se mettant en lien les unes avec les autres que les communautés locales qui ont développé des CLT ont pu comparer leurs expériences, affiner leurs pratiques et revendiquer des évolutions législatives nécessaires à une plus grande expansion du modèle. En région bruxelloise, c'est la force du mouvement de base (une quinzaine d'associations locales et une centaine de familles) qui a permis d'aboutir à la reconnaissance du modèle CLT par les autorités régionales.

River Sation (54 maisons et appartements), Central Vermont Community Land Trust - USA

Être garant de la mixité

La notion de mixité est également un élément fondamental du modèle de Community Land Trust. C'est facilement compréhensible puisqu'il tente de répondre à sa mesure à des enjeux divers de territoires qui sont tout sauf homogènes. Les réponses que le modèle propose, sont donc multiples et reflètent une variété d'approches de la mixité :

- mixité de fonctions,
- mixité dans les formes d'accès,
- diversité de typologies,
- mixité et diversité des populations.

Commerces locaux, Central Vermont Community Land Trust - USA

Mixité de fonctions

Les activités à développer sur le sol appartenant au CLT sont déterminées en fonction des besoins locaux. La priorité dans le choix des éléments à mettre en œuvre est établie par la communauté puisque c'est elle qui gère le CLT. Ces choix tiendront compte des besoins qui vont également apparaître au cours de la vie du CLT. Par exemple, le développement d'un volume de logements pourrait révéler un nouveau besoin en termes de crèches, de services de soin ou de repas à domicile, etc.

Ancienne école transformée en bâtiment communautaire, Vermont Housing & conservation Board - USA

Ferme en coopérative sur les terres (200 hectares) du Vermont Housing & conservation Board - USA

Pour être cohérents dans son développement et viser une qualité de vie pour la communauté, les CLT développent une variété de fonctions. Pour y arriver, il est aussi nécessaire de repérer des espaces fonciers divers adaptés à chaque fonction : logements, espaces collectifs, lieux de production sociale et commerciale, parcs publics, etc.

Mixité dans les formes d'accès

Toutes les personnes ne sont pas égales dans leurs envies et capacités (notamment financières) de développement de leur territoire. Par exemple, en matière de logement, toutes ne souhaitent pas devenir propriétaires ou ne sont simplement pas en capacité financière de le devenir (par exemple, des personnes âgées ou handicapées n'ayant pas la possibilité d'obtenir un emprunt hypothécaire).

Ces personnes opteront alors pour la location. Un mode intermédiaire est également possible pour des personnes souhaitant devenir propriétaires, mais n'étant pas en capacité immédiate de le devenir. Celles-là pourraient avoir accès à un principe de leasing (location/achat) qui leur permettrait de louer leur logement et de garder, durant la période de location, la possibilité de l'acheter en réduisant le prix d'achat de tout ou partie des loyers déjà versés. Ces possibilités peuvent aussi être envisagées pour les espaces correspondant à d'autres fonctions (par exemple, des espaces commerciaux).

Une autre approche est celle du collectif : l'accès au logement pouvant se développer sur le sol du CLT via des habitats groupés, des coopératives d'habitat, des résidences services, etc.

Diversité des typologies

Tout comme pour les différentes formes d'accès présentées au paragraphe précédent, c'est aussi grâce à une diversité de typologies de logements ou de surfaces pour d'autres activités, que le CLT sera à même de répondre aux besoins des demandeurs. Dans le cas du logement, on pourra développer des maisons ou appartements de 1, 2, 3, 4 ou 5 chambres en fonction des besoins qui ont été identifiés lors du diagnostic territorial initial. On pensera également à des formes de logements pouvant répondre aux

besoins de personnes âgées, de personnes handicapées et de jeunes isolés, mais également à des formules innovants telles que des logements évolutifs, kangourous ou semi-collectifs.

Mixité et diversité des populations

Le modèle CLT a pour objectif, via le contrôle du sol, de participer à une amélioration de la qualité de vie de la communauté locale, tout en respectant la diversité qui la compose.

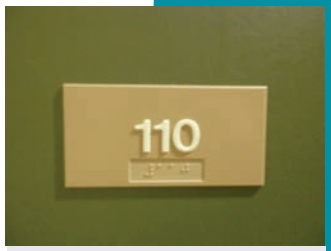
Dès lors, dans les droits d'accès pour du logement et d'autres fonctions, le CLT évite de créer toute forme d'enfermement, de « ghettoïsation ». Par exemple, on n'y développe pas de grands ensembles de logements qui s'adressent à un même type de personnes (toutes les personnes âgées ensemble, toutes les familles nombreuses ensemble, etc.).

L'expérience montre que les grands CLT (essentiellement américains) développent des opérations immobilières qui sont disséminées sur l'ensemble de leur territoire d'action, ce qui assure davantage de mixité sociale.

Lorsque les CLT parlent de diversité de populations, à l'analyse on se rend compte que celle-ci est le plus souvent amenée par l'intégration d'une multitude de petites opérations au sein de quartiers tout aussi variés, plutôt que par le développement de grands pôles de logements et d'opérations détenues par le CLT. C'est la présence de différentes populations au sein d'un territoire, sans qu'elles ne soient identifiées par un espace défini (exemple : un quartier social), qui permet à cette diversité de vivre harmonieusement.

Territoire, communauté, diversités… ces notions à partir et avec lesquelles le modèle CLT compose en permanence des projets dans des pays de plus en plus variés soulignent toute la force de la démarche.

En même temps, le territoire n'est pas statique, la communauté et les acteurs locaux évoluent et la diversité est toujours à reconstruire… Autant d'éléments qui soulignent la force des CLT, mais aussi les défis auxquels faire face à chaque étape.



Une attention aux personnes handicapées, même dans les détails puisque le numéro de l'appartement est aussi indiqué en braille.

Ancienne friche transformée en petit parc, Champlain Housing Trust - USA

Ancien bâtiment industriel rénové en 12 résidences d'artistes et des espaces culturels organisés en coopérative, Champlain Housing Trust - USA

V. CONCLUSION

Sawmill Community Land Trust
City of Lakes Community Land Trust
State College Community Land Trust
Champlain Housing Trust
North Gulfport Community Land Trust
Housing Land Trust of Sonoma County
Northern California Land Trust
Lincoln Community Land Trust
City of Irvine Irvine Community Land Trust
Delray Beach Community Land Trust
Durham Community Land Trustees
WHT Windham Housing Trust
Cape Fear Housing Land Trust
Clackamas Community Land Trust
Community Housing Trust
Kulshan CLT
Adirondack Community Housing Trust
Community Land Co-Op
Of People And Land OPAL Community Land Trust
Community Land Trust of Greater Cleveland, Inc.
Albany Community Land Trust
San Diego Community Land Trust
Red Brick Community Land Trust
Chicago Community Land Trust
Proud Ground
Homestead Community Land Trust
First Homes
Securing Homes On Affordable Real Estate S.H.A.R.E.
CLAM Community Land Trust Assn of West Marin
Central Vermont Community Land Trust
Rochester Area Foundation
Community Home Trust
Lopez Community Land Trust
Diamond State Community Land Trust
Dudley Street Neighborhood Initiative
Oakland Community Land Trust

Vers un nouvel accès à l'habitat, à la ville

Faire la découverte des Community Land Trust est très vite devenu une évidence pour Periferia : face à tous les enjeux de la société et aux inégalités inacceptables qui ne cessent d'augmenter, ce modèle propose des éléments fondamentaux qui permettent d'envisager l'avenir différemment.

D'abord, parce qu'il s'agit d'une question de territoires, mais des territoires incarnés par leurs habitants et les acteurs locaux. Il ne s'agit pas d'un projet immobilier, mais de projets de société construits à partir et avec les personnes, en laissant donc une large place à la créativité et aux démarches innovantes.

Derrière la notion de territoire, il ne s'agit pas de « défendre son territoire », mais de construire une dynamique qui articule des espaces, des lieux, des activités, des groupes et des personnes dans une perspective de diversités. Ici, on ne parle plus de « bénéficiaires », mais de personnes qui habitent dans et au voisinage des terrains du CLT et qui le pensent de manière conjointe.

Ensuite, si le logement est au cœur de toutes les expériences, il s'agit d'habiter ces nouveaux lieux, en y réalisant toutes les dimensions culturelles, sociales, économiques… A nouveau avec la préoccupation permanente d'y inclure toutes les personnes, en veillant plus particulièrement aux personnes exclues de ce que la société propose aujourd'hui.

Enfin, en luttant contre toute forme de spéculation, les Community Land Trust participent à la (re)conquête de nouvelles valeurs : le sol comme un bien commun, géré de manière collective ; la prise de décision construite à partir de différents acteurs pour retrouver l'intérêt commun.

Références pour aller plus loin

Publications

- Shared Equity Homeownership: The changing landscape of resale-restricted, owner-occupied housing, DAVIS John, étude pour le compte du National Housing Institute, 2006, [en ligne] http://www.nhi.org/sharedequityhome.pdf
- The Community Land Trust Reader, DAVIS John E. (dir.) Lincoln Institute of Land Policy, 2010.
- Rapport : “Dissociation de la propriéte du sol et du logement. Transposition des pratiques des community land trusts aux activités de l’établissement public foncier d’Île de France”, Jean-Philippe ATTARD, 2011.
- Manuel d’antispéculation immobilière, DAVIS John - Ed. écosociété, 2014.
- CLT - Stapstenen tussen huur en koop, ACW-studiedienst in samenwerking met Opbouwwerk Brussel, Samenlevingsopbouw Gent, het tijdschrift Terzake en Coopconsult, 2013.
- «21st Century Garden Cities of To-morrow. A manifesto», Yves Cabannes & Philip Ross, www.lulu.com, 2014

Sites internet

- National Community Land Trust Network (Etats-Unis) : cltnetwork.org
- Burlington associates in community development : www.burlingtonassociates.com
- Champlain Housing Trust (Burlington, Etats-Unis) : www.champlainhousingtrust.org
- National Community Land Trust Network (Royaume-Uni) : www.communitylandtrusts.org.uk
- CLT East London : www.eastlondonclt.co.uk
- Lyvennet Community Trust (Royaume-Uni) : www.lyvennetcommunitytrust.org
- Home Baked Community Land Trust : homebaked.org.uk
- Community Land Trust Bruxelles/Brussel : www.cltb.be
- Plateforme Community Land Trust Wallonie : www.cltw.be
- Community Land Trust Gent : www.cltgent.be
- Community Land Trust (France) : www.communitylandtrust.fr
- Community Land Trust (Italie) : communitylandtrust.it

Periferia est une association internationale sans but lucratif. Née à partir d'expériences au Brésil et active en Belgique depuis 1998, l'association initie des projets pour une démocratie plus participative.

Periferia promeut la mise en place de dispositifs participatifs et d'espaces publics de débat, ainsi que le développement de nouvelles politiques publiques ; en veillant toujours à rééquilibrer les pouvoirs d'influence de tous les acteurs. Ces politiques concernent principalement les domaines de l'action sociale et de l'évolution des villes, s'inspirant notamment d'expériences latino-américaines.

L'équipe accompagne des processus participatifs, sur des thématiques variées (aménagement, action sociale, questions budgétaires, Community Land Trust,...) et différents territoires (quartiers, communes, régions). Elle cherche à influencer les décisions d'intérêt général en intégrant les points de vue d'acteurs généralement oubliés, en rendant au collectif son rôle dans la société d'aujourd'hui et en réduisant l'écart qui se creuse entre sphère politique et société civile.

Donner la voix à ceux qui ne l'ont pas souvent ou ne la prennent pas, tout en leur permettant d'influencer les décisions.

Auteurs

Les contenus de ce documents ont été élaborés par l'équipe Periferia et n'engagent que leurs auteurs

Remerciements

Ce document n'aurait pas été possible sans l'investissement de nombreuses personnes et associations qui ont su voir dans le modèle CLT, une manière de repenser de façon durable notre lien à la terre. Merci également aux CLT anglais et américains qui ont tous pour vocation de transmettre leurs expériences et leurs savoirs afin que ce modèle profite au plus grand nombre pour un droit à la ville équitable pour tous.

Dessins et illustrations

Solène Deraisse & Periferia, sauf : photos 2 & 3 p.16 «Lyvennet CLT», p.25 «John Davis», p.27 «Home Baked Community Land Trust», photo 2 p.41 «asbl CLTB», p.48 «John Davis»

Graphisme et mise en page

Periferia aisbl

Face à l'explosion démographique de nos villes, à la raréfaction des espaces disponibles dans tous les territoires, à la hausse des prix du foncier, il est urgent d'inventer de nouvelles manières de faire, notamment dans la gestion de l'espace dont nous pouvons disposer, pour que chacun puisse s'y inscrire durablement.

Aujourd'hui, l'enjeu de l'accès à la terre s'est complexifié. La spéculation foncière provoque la concentration de la propriété des terrains dans les mains d'un groupe de plus en plus restreint de personnes et d'entreprises avec des effets souvent dévastateurs pour les populations locales.

De nombreuses initiatives naissent pour proposer des modes innovants de développement, respectueux des territoires et des communautés avec pour objectif d'assurer un mieux vivre pour les populations d'aujourd'hui et de demain.

Parmi celles-ci, le modèle de Community Land Trust (CLT) propose une gestion durable des espaces et des territoires, par et au bénéfice des populations locales. Il invite à revoir notre rapport à la propriété privée, et notamment à l'habitation privée, et aux manières d'y accéder. Plus généralement, il s'agit de repenser notre façon d'« habiter » et aussi notre manière de participer à la vie du quartier et de la communauté locale.

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

Une publication de Periferia dans le cadre de l'Éducation permanente