Community Land Trust

Entre concept et action comment donner tout son potentiel au CLT ?

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 et Solène Deraisse
Couverture et dessins : Solène Deraisse
Toute reproduction autorisée et encouragée sous réserve de citer la source.

POURQUOI CETTE PUBLICATION ?

Community Land Trust ?

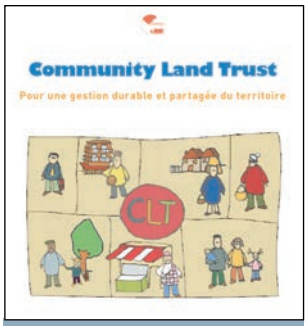
La philosophie du Community Land Trust, née dans les années 1960 aux Etats-Unis, séduit depuis quelques années de plus en plus de pays européens. Modèle de développement territorial local et équitable, il apporte une réponse durable à l'amélioration de la qualité de vie d'une population que ce soit en matière de logement, de développement de services d'intérêt collectif que de structures économiques, sociales ou culturelles. Par une séparation de la propriété du sol et du bâti, il remet entre les mains de la communauté la gestion et le développement de l'espace. En visant prioritairement les ménages les plus affaiblis, le modèle CLT est pensé comme une dynamique territoriale en lien avec tous les acteurs locaux et pour les acteurs locaux.

Un modèle de société avant tout !

La particularité la plus visible du CLT réside dans la séparation du sol et du bâti dans le but de repenser la terre comme un bien commun et de la protéger de la spéculation foncière. Cet aspect-là se traduit par des actes juridiques particuliers. Complexes et essentiels, ceux-ci se formalisent par un montage technique propre à chaque cas. Mais c'est au-delà de ces questions techniques que les vrais enjeux du CLT se situent. Ce sont avant tout les valeurs sociétales qui permettent de s'affirmer comme CLT. L'essence du modèle CLT réside tant dans cette lutte contre la spéculation que dans la promotion d'un nouveau mode de société. Et c'est grâce à deux dimensions, le lien au territoire et un groupe porteur ouvert et diversifié, que les valeurs sont conservées et forment le fil conducteur de la dynamique Community Land Trust.

Un moyen d'action au-delà du logement

Le CLT constitue une réponse aux problèmes actuels d'exclusion de la ville en proposant un autre rapport à la propriété privée, et notamment à l'habitation privée. Bien plus qu'un outil de production de logements accessibles, il s'agit d'un véritable moyen d'action au service d'un mieux vivre, chez soi, ensemble et dans sa ville pour les populations d'aujourd'hui autant que celles de demain.



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

« Community Land Trust, pour une gestion durable et partagée du territoire ». Engagée et convaincue par la philosophie que propose le CLT, Periferia a réalisé une première publication en 2014 permettant de découvrir les principes et fondements du modèle Community Land Trust et sa manière équitable de faire société. Cette première publication explique les éléments incontournables et les défis du modèle CLT que sont notamment : le contrôle du sol, le stewardship, l'accessibilité à long terme, l'attention aux ménages plus défavorisés, la gouvernance partagée tout en étant à l'écoute du territoire, tout en restant garant de la mixité et faisant avec et pour la collectivité.

Cette deuxième publication propose d'aller un pas plus loin en mettant en avant deux clés indispensables pour se lancer dans une dynamique de CLT.
Son objectif est de faire découvrir par l'exemple, le potentiel de ce modèle et de montrer qu'avec celui-ci, tout peut être imaginer et que tout est possible ...

Méthodologie et position

Cette publication fait le choix de creuser deux dimensions essentielles à la mise en place et à la pérennité d'un CLT :

- l'importance du lien au territoire
- l'importance de créer et conserver un groupe porteur ouvert et diversifié.

Il s'agit des dimensions fondamentales qui doivent être des points d'attention tout au long du processus et à travers lesquelles se jouent les plus grands défis du développement des CLT.

Pour mettre en lumière ces deux dimensions et montrer toute leur importance dans le lancement d'une dynamique CLT, nous avons choisi de les illustrer par deux expériences fortes :

- le CLT «Dudley Neighbors Incorporated» à Boston (USA)

- le CLT «Lyvennet Community Trust» à Cumbria (UK)

Ces exemples mettront à chaque fois l'accent sur ces dimensions afin de donner envie, apporter des idées pour aller loin dans la réflexion. Nous tirerons des fils et donnerons des clés pour montrer que dans des contextes très différents, faire du CLT c'est possible partout et en tout temps.

« Ils l'ont fait, ça a marché, pourquoi pas nous ? ».

SOMMAIRE

P.3 Pourquoi cette publication ?

P.9 1. RAPPEL DES 4 PRINCIPES DU CLT

- La propriété du sol
- Séparer le sol du bâti
- Les conditions de revente
- Gérer ensemble

P.14 2. DEUX DIMENSIONS CLÉS

- Le lien au territoire
- Un groupe porteur ouvert et diversifié

P.16 **3. ANALYSE DE CAS**

P.18 • Le CLT «Dudley Neighbors Incorporated» à Boston (USA)

P.38 • Le CLT «Lyvennet Community Trust» à Cumbria (UK)

P. 57 **4. LIEN AU TERRITOIRE ET PROFIL DU GROUPE PORTEUR**
Eléments clés pour donner tout son potentiel au CLT

P.59 • Une dynamique de développement local

P.61 • Construire avec la communauté

P.64 • Impliquer les partenaires au sein du projet

P.66 • Gérer ensemble

P.68 • Communiquer autour de la dynamique et des projets

P.71 **5. CONCLUSION**

P.74 **Références et sources**

1. RAPPEL DES 4 PRINCIPES DU CLT

Le CLT en 4 principes

Le CLT organise les relations entre des individus (les utilisateurs du sol appartenant au CLT), un collectif (les membres de la structure CLT) et des biens (le sol et les constructions).

Cette organisation repose sur 4 principes officialisés dans des actes 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 : la structure 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 la structure 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 sous certaines conditions définies par la structure CLT. Celles-ci sont inscrites dans l'acte de vente du bâtiment et dans le bail locatif lié au sol.

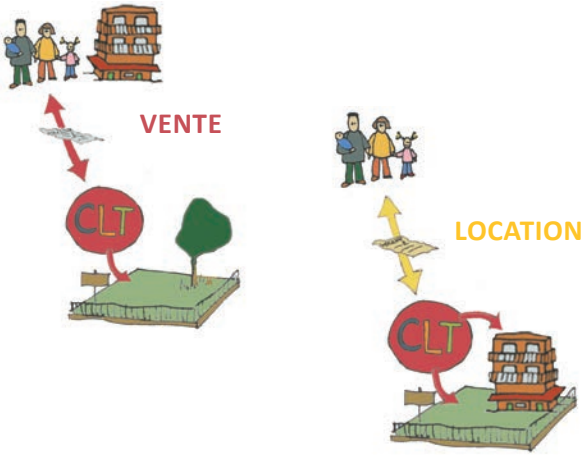
Principe n°4 : Tous les propriétaires et locataires des bâtiments se trouvant sur les terrains de la structure CLT en sont automatiquement membres et peuvent participer activement à sa gestion.

N°1 : La propriété du sol

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

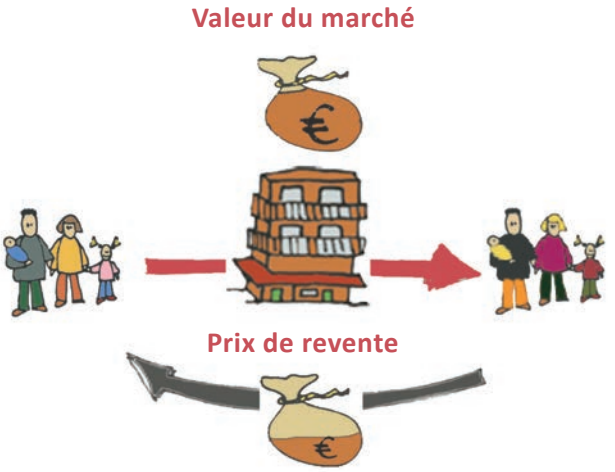
N°2 : Séparer le sol du bâti

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



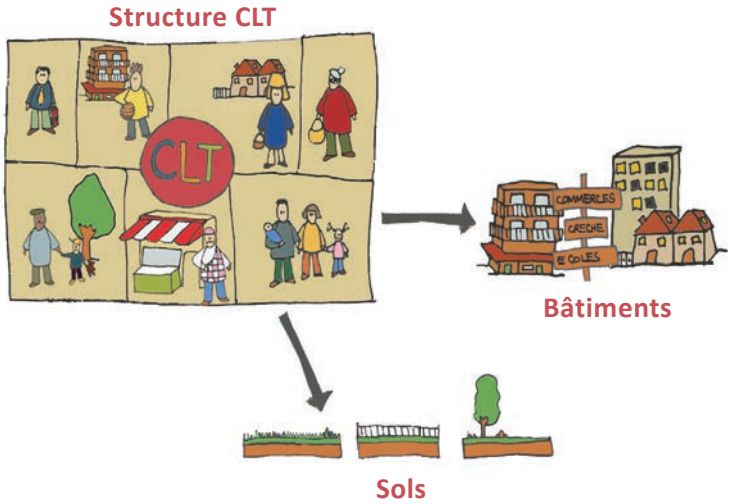
N°3 : Des conditions à la revente

Le propriétaire d'un bâtiment peut le vendre à un ménage ou pour un type d'usage décidé par la structure 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 de la structure CLT et participent à sa gestion) avec d'autres acteurs du territoire (associations, collectifs d'habitants, pouvoirs publics locaux, etc.). Les différents types de membres sont représentés au sein du conseil d'administration à parts égales, généralement avec la configuration de trois tiers (utilisateur du sol, société civile et intérêt public).*



* Pour plus de détails sur la philosophie et le fonctionnement du modèle CLT, vous pouvez consulter la publication «Community Land Trust - Pour une gestion durable et partagée du territoire» disponible sur le site de Periferia

2. DEUX DIMENSIONS CLÉS

LE LIEN AU TERRITOIRE

Définir le territoire comme un bassin de vie

D'après le modèle Community Land Trust, nous définissons la notion de territoire comme un espace habité, partagé, lieu de rassemblement d'un ensemble de personnes et organisations diverses, réunies autour de caractéristiques communes et qui tend vers un ou des objectifs communs.

Cette définition dépasse les limites physiques que l'on entend habituellement lorsque l'on pense le territoire. Les limites classiques, administratives par exemple, ne sont dès lors plus les caractéristiques principales pour délimiter le territoire. Celui-ci est défini par les perceptions et l'utilisation qu'en ont les habitants. La spécificité du CLT est avant tout de réfléchir en fonction d'un bassin de vie et non d'une zone délimitée de manière administrative.

Ancrer la dynamique CLT dans le territoire

La première étape sera de relever les besoins, les richesses, les manques, les spécificités de ce bassin de vie pour envisager la mise en place d'une dynamique CLT en cohérence avec le territoire. C'est cette volonté d'ancrer territorialement le CLT qui permettra de développer des projets au plus près des besoins et potentiels en utilisant toutes les richesses présentes et qui garantira un projet pérenne.

UN GROUPE PORTEUR OUVERT ET DIVERSIFIÉ

Un groupe ouvert pour capter l'environnement

La dynamique CLT est constituée à la fois par un groupe porteur, actif localement, qui pilote le développement du CLT et par la force d'un mouvement plus large qui regroupe les adhérents et sympathisants qui soutiennent le principe du CLT .

Le groupe porteur reste ouvert pour lui permettre d'évoluer, de s'adapter aux contraintes et aux opportunités qu'il va rencontrer et d'intégrer de nouvelles personnes et compétences.

Et en cohérence avec les réalités du bassin de vie

Le groupe porteur a tout à gagner à être diversifié et composé de membres venant d'horizons différents. Toutes ces diversités qu'elles soient sociales, culturelles, ethniques, d'âges... représentent la richesse du territoire. Elle permet d'apporter des compétences variées, d'imaginer les choses autrement et de préparer des projets adaptés à la réalité du bassin de vie.

L'objectif est de répondre au maximum aux besoins de tous.

3. ANALYSE DE CAS

- **Le CLT «Dudley Neighbors Incorporated» à Boston (USA)**
- **Le CLT «Lyvennet Community Trust» à Cumbria (UK)**

Méthodologie

Les 2 logos représentent pour l'un le cas de Dudley, pour l'autre le cas de Lyvennet et se retrouveront tout au long des chapitres suivants.

Dudley :

Lyvennet :

POURQUOI CES DEUX EXEMPLES ?

Afin de mettre en avant la nécessité des deux dimensions «Lien au territoire» et «Groupe porteur ouvert et diversifié», il nous a semblé intéressant de nous reposer sur des illustrations très concrètes. Nous avons choisi de traiter deux exemples forts, que tout oppose.

Le premier cas est urbain, existe depuis 30 ans et est développé sur une grande échelle. Le deuxième, rural, s'est lancé il y a moins de 10 ans et repose sur un dynamique à petite échelle

Leurs différences ne constituent pas une limite, au contraire. Elles permettent de démontrer que les éléments structurels des différents territoires n'empêchent en rien la mise en oeuvre ces deux dimensions.

Le premier cas, le Dudley Neighbors Incorporated CLT, est situé à Boston aux Etats-Unis. L'origine de la dynamique date des années '80 et correspond à la prise en main de l'avenir d'un quartier par sa population. La dynamique est née dans un territoire urbain, étendu sur 26 hectares, très dense, peuplé par des groupes culturels et ethniques très variés et dont la situation socio-économique est problématique. Dialogue rompu entre les groupes, mauvaise image du quartier, sentiment d'abandon par les pouvoirs publics...forment le cadre de démarrage de la dynamique.

Le deuxième cas, le Lyvennet Community Trust est implanté à Lyvennet dans la vallée de Cumbria au Royaume-Uni. La dynamique est née en 2007, engagée par un petit groupe d'habitants résidant dans cette vallée rurale de 530 habitants. Le territoire de 70 km², très éclaté, est alors vieillissant et en perte d'attractivité. Peu d'emploi et un marché immobilier de plus en plus tendu pousse les jeunes ménages à quitter la vallée.

Dans ces deux territoires, le CLT a permis et permet encore d'apporter des réponses aux enjeux locaux.

LE DUDLEY NEIGHBORS INCORPORATED BOSTON, USA

- **DSNI : initiative créée par les habitants, la fondation Riley et 2 associations locales**
- **DNI : CLT créé comme outil d'application du DSNI**

- **Un territoire délaissé : 21 % de terrains vacants**
- **Une population très diverse : 30 % d'afro-américains, 25 % de latino-américains, 30 % de capverdiens**
- **Une population jeune : 40 % de la population a moins de 20 ans**
- **Un taux de chômage très élevé : 25 % de chômage global et 30 % de chômage chez les jeunes**
- **Une des populations les plus pauvres des Etats-Unis : le revenu par habitant dans le quartier est le plus bas du pays**

En Bref

Dudley est une zone située au cœur de la ville de Boston. Ce quartier est délaissé par les autorités publiques, la criminalité est forte et les commerces ferment les uns après les autres. Les terrains vagues et les immeubles à l'abandon, les déchets renforcent le sentiment d'abandon du quartier et de ses résidents. La population est la plus pauvre et la plus jeune de Boston, mais aussi une des plus pauvres des USA. La diversité des populations, tant par les origines ethniques variées que par les cultures ou les âges, a participé à créer une fragmentation du quartier. Entre le sentiment d'insécurité et le morcellement de la population, le dialogue entre résidents est rompu.

Face à ce déclin, deux associations locales soutenues par une fondation, décident de renverser la tendance en proposant un programme de revitalisation du quartier. Ce programme est présenté aux habitants de Dudley. Ces derniers souhaitant s'investir afin de réaliser un projet en cohérence avec leurs besoins, le modifient et se le réapproprient. La Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) est née. Ce nouveau programme est ensuite présenté et accepté par la Ville de Boston. Il repose sur une revitalisation en deux temps, mettant la priorité sur l'aménagement de la zone qui sera nommée le Triangle de Dudley, futur cœur du quartier.

Pour appliquer ce programme et assurer sa pérennité, la structure CLT est créée. Véritable bras actif de l'initiative citoyenne, celle-ci agit comme outil de revitalisation urbaine. Elle va pouvoir acquérir facilement les terrains abandonnés situés dans le Triangle de Dudley. L'outil CLT va permettre de contrôler le processus de développement du quartier et assurer un principe de construction communautaire garantissant de manière permanente une stabilité pour les familles et pour toute la communauté de Dudley.

Aujourd'hui le CLT de Boston c'est :

- Un espace de 26 hectares
- Un quartier de 25 000 habitants dont 3 600 membres de la structure CLT
- 225 logements abordables : 95 en acquisitif / 77 en logement coopératif / 53 en locatif
- 1 centre communautaire construit par les « Young Architect and Planners »
- 1 verger
- 1 jardin communautaire
- 1 aire de jeux
- 1 espace de bureau collectif
- 1 ferme et une serre communautaire
- Un projet de centres commerciaux et d'une deuxième ferme est en cours

Constructions neuves dans le quartier de Dudley

Les membres du DSNI cultivant un potager

Méthodologie

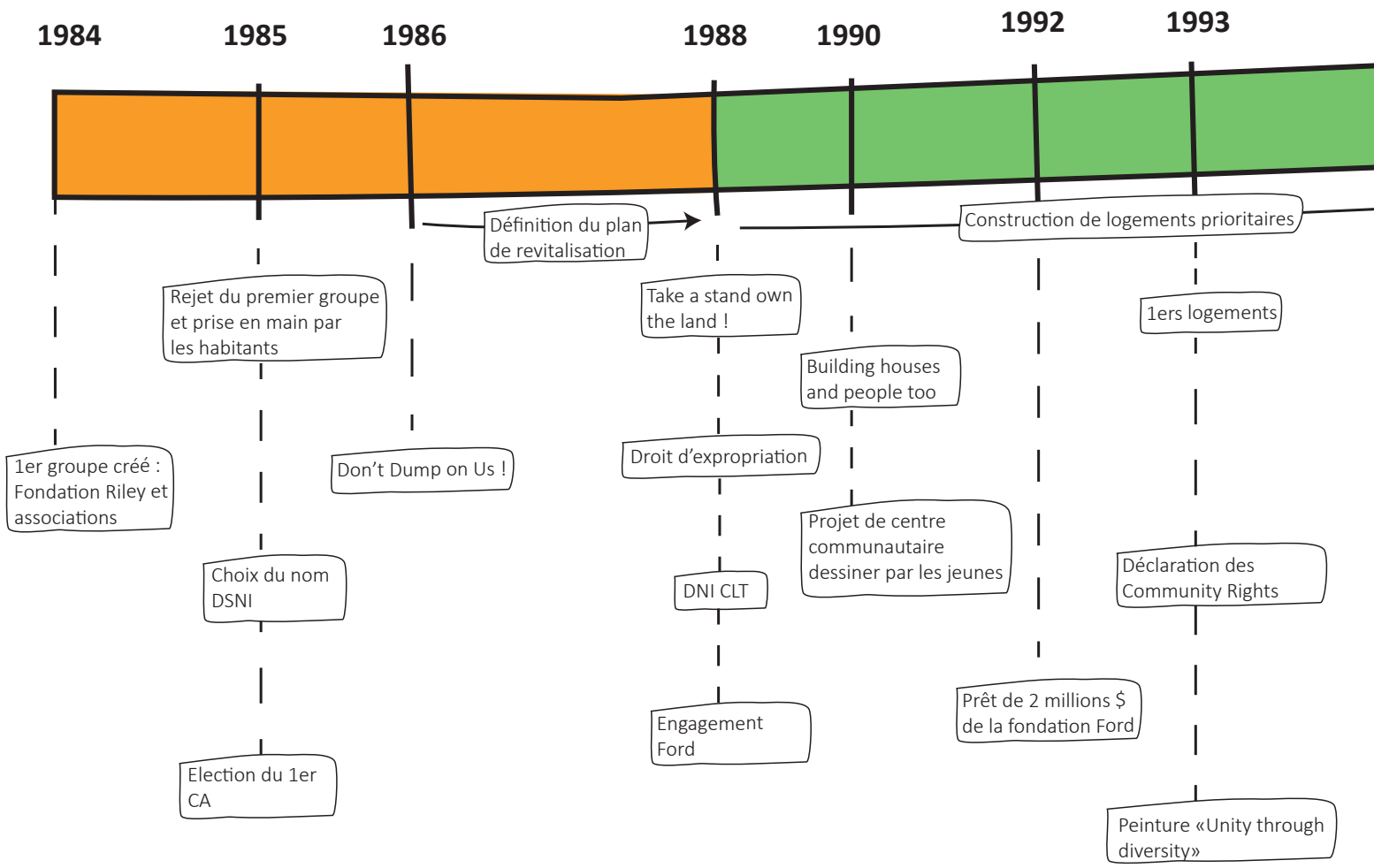
Cet exemple a été découpé en 3 étapes successives de la dynamique :

Temps 1 : Poser les bases d'un CLT
Temps 2 : Développer le logement
Temps 3 : Créer des partenariats pour assurer d'autres fonctions

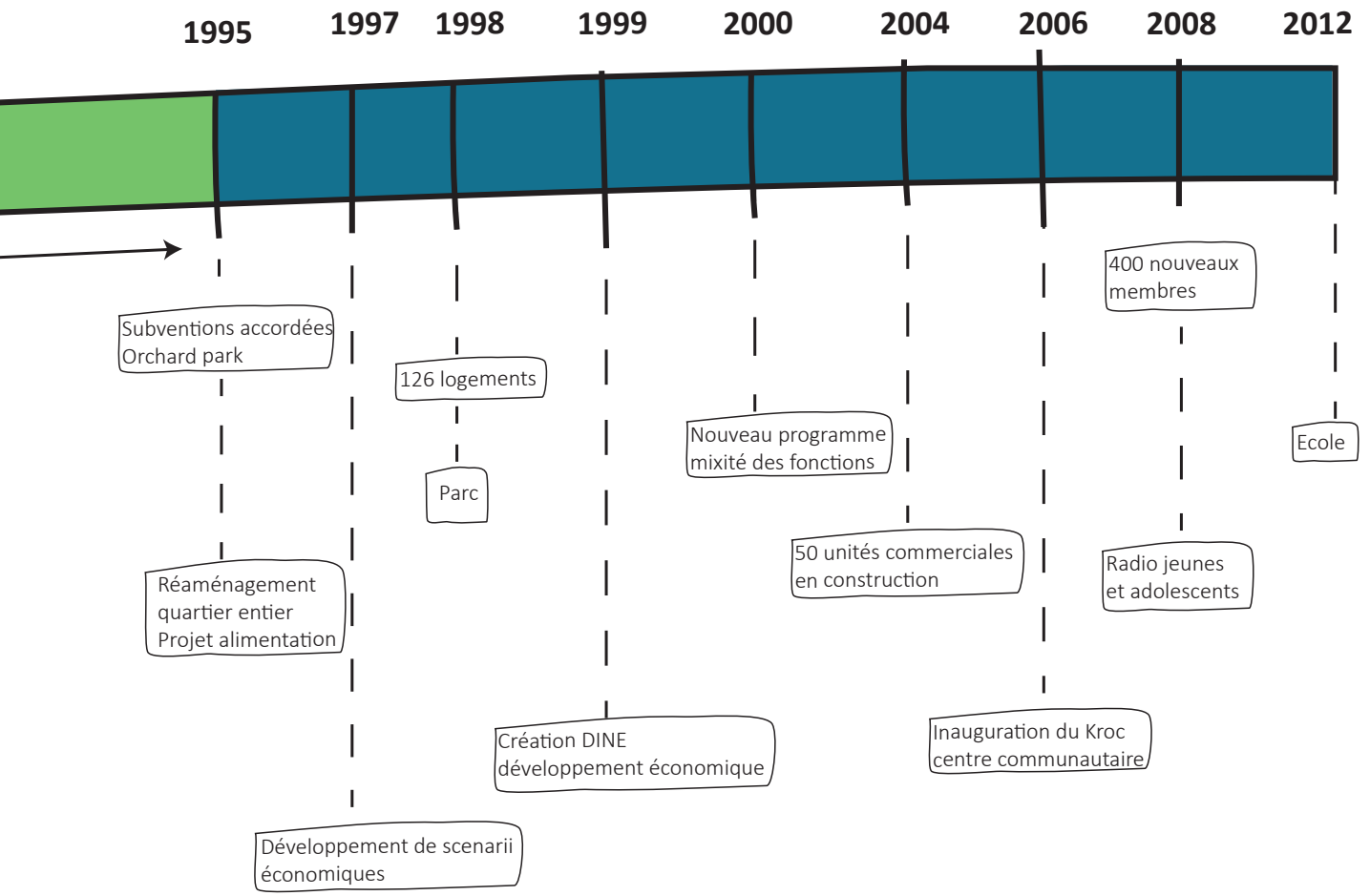
Pour chacune de ces étapes, nous analyserons les 2 dimensions «lien au territoire» et «groupe porteur ouvert et diversifié» afin de voir comment celles-ci se sont traduites et leurs impacts globaux sur la dynamique.

TEMPS 1 : POSER LES BASES D'UN CLT

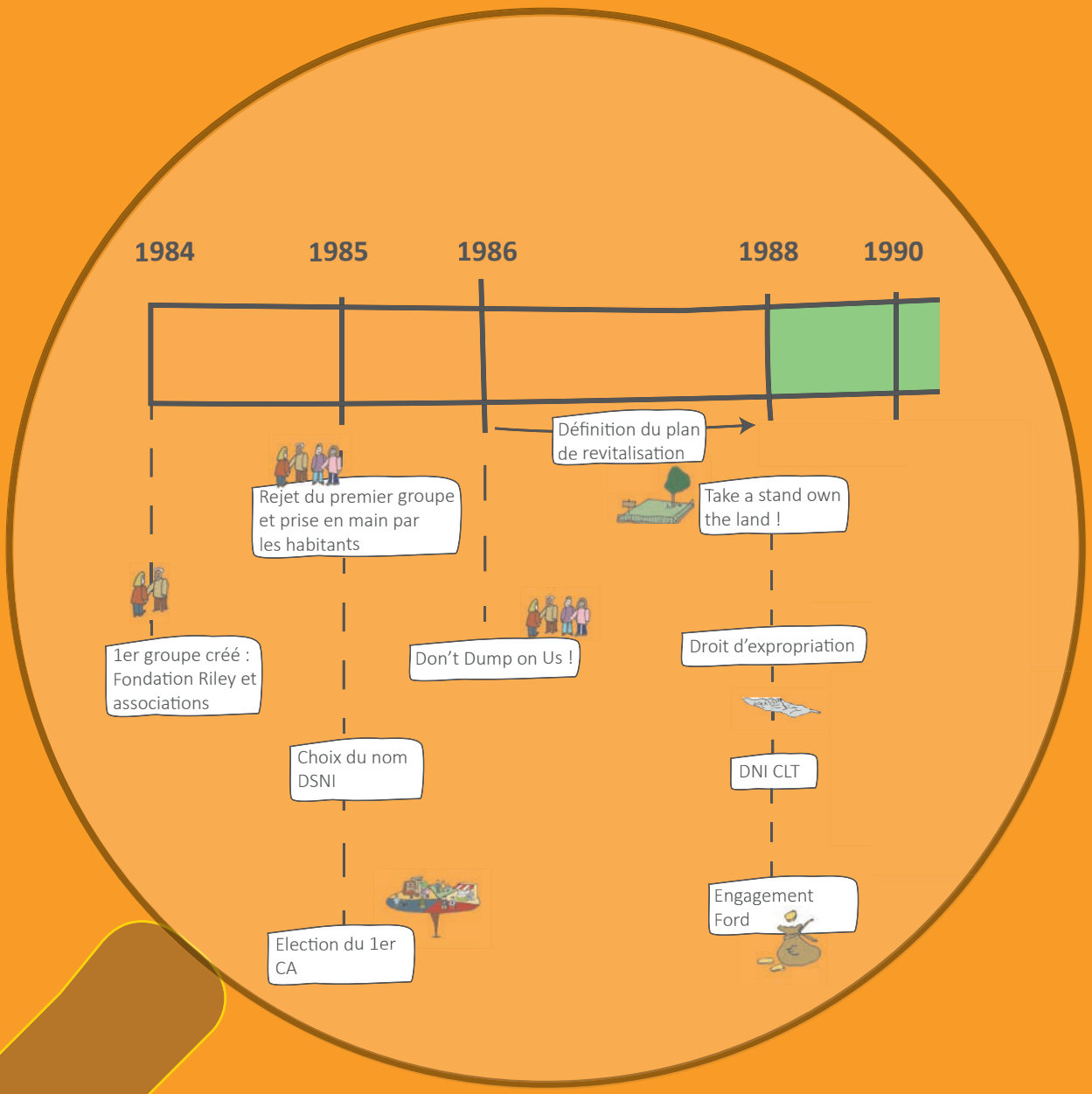
TEMPS 2 : DEVELOPPER LE LOGI



TEMPS 3 : CRÉER DES PARTENARIATS POUR ASSURER D'AUTRES FONCTIONS



TEMPS 1 : POSER LES BASES D'UN CLT



La naissance du DSNI

En 1984, la Riley Fondation, organisme de bienfaisance philanthrope actif pour l'amélioration des conditions de vie notamment des jeunes et des enfants, participe à une visite du quartier de Dudley en compagnie de 2 membres d'associations culturelles locales. Après quoi, ils décident de le ré-imaginer le quartier totalement et fondent un groupe d'experts qu'ils nomment le Dudley Advisory Group signifiant «Groupe consultatif de Dudley». Le groupe propose son projet aux habitants du quartier de Dudley lors d'une conférence mais les réactions sont loin d'être positives.

« Combien de membres de ce groupe habitent le quartier ? »

Seulement un membre du groupe vit dans le quartier...

Le groupe du DSNI en 1985 : associations, habitants, fondation Riley.

Les habitants présents contestent et souhaitent prendre part au développement de leur quartier et à son processus : ils veulent un projet davantage de, par et pour les habitants. Le projet initial est alors profondément bouleversé par cette volonté habitante. Le nom de l'initiative est lui-même modifié, choisi désormais collectivement comme étant la Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI), signifiant «L'initiative du quartier de Dudley».

On passe d'un groupe consultatif d'experts extérieurs au quartier, à l'initiative du quartier de Dudley, citoyenne et locale.

Le groupe devant la Dudley Street.

Le choix de ce nom met réellement en avant l'importance du quartier de Dudley Street, véritable cœur du projet. Moins technique et plus centrée sur le quartier et ceux qui le composent, l'initiative démarre ici véritablement des habitants, du territoire, de ceux qui le vivent au quotidien. Outre un groupe consultatif d'experts externes, ce sont les citoyens qui vont prendre en main l'avenir de leur quartier.

Le choix du nom du groupe est perçu et révélé ici comme un point de départ pour rassembler.

La première réunion a permis la rencontre de plusieurs communautés du quartier et des techniciens avec comme résultat le refus du programme initial et le souhait de réappropriation du projet de rénovation. Le choix collectif de ce nom montre que des croisements ont pu s'opérer et aboutir à une entente. Le groupe est désormais uni par son nom, il lui permet d'exister au-delà de ses diversités. C'est aussi l'affirmation de la création de son territoire en tant que bassin de vie, celui que l'on choisit et délimite ensemble et qui correspond à nos perceptions.

Préparer une gestion équitable et diversifiée

Le DSNI se structure et se dote d'un CA établi avec 31 membres dont une majorité de résidents et une représentation de chaque culture du territoire.

La diversité et l'égalité affirmée dans les organes de gestion de la structure, souligne la volonté, dès de départ, de prendre en considération chaque individu, chaque communauté pour pouvoir ainsi répondre aux besoins locaux. Lors de sa première élection qui aura lieu dans l'église St Patrick, plus grand lieu du quartier, une centaine d'individus sont présents : résidents, membres d'associations, de la fondation Riley, salariés d'activités du quartier ou de services. L'engouement commence à naître.

La recherche d'une égalité dans le système de gouvernance et la mise en avant de la diversité qui fait une des spécificités du quartier, montrent la dimension collective, la solidarité et l'envie commune qui unissent les résidents et travailleurs du quartier.

Par la création d'un organe de gouvernance parfaitement représentatif des diversités, les acteurs du territoire ainsi que leurs besoins sont mis au centre de la dynamique. Cet organe matérialise la volonté de lancer une dynamique pour tous. Et malgré l'ampleur de la chose, un habitant sera à la tête du mouvement, montrant toute la nécessité de l'implication citoyenne au plus tôt dans le projet.

Le premier président est élu, ce sera un habitant de la Dudley Street.

La première élection du CA en 1985 dans l'Eglise St Patrick du quartier de Dudley

Créer un mouvement

Le DSNI est lancé et soutenu financièrement par la fondation Riley qui lui permet de financer des moyens humains et les premiers projets. Comme première campagne, le DSNI choisit le thème qui a uni tous ses membres et sera le premier moteur de la dynamique : les déchets !

Les ordures vont devenir le cri de ralliement du DSNI, à l'origine de son existence et de sa révolte.

En 1986, une première campagne du « Don't dump on us ! » (« Ne jetez plus vos déchets chez nous! ») est mise en place. Le premier objectif est de nettoyer le quartier et clôturer les terrains vacants, afin de donner une meilleure image au quartier, plus saine et plus sécurisée. A plus long terme, l'objectif sera de transformer l'image du quartier et de montrer tout son potentiel, que ce soit pour créer de nouveaux logements, des entreprises, des commerces de proximité, des parcs, des aires de jeux...

Le but est d'améliorer le quartier aujourd'hui mais aussi de se donner une vision à long terme.

Par cette campagne, qui est restée une priorité pour le DSNI, chacun est mis à contribution afin de cibler les terrains vacants et repérer les voitures abandonnées et décharges illégales.

Cette campagne permet d'unir les différents acteurs du territoire autour d'une cause commune.

Plus qu'une simple campagne de nettoyage, il s'agit de la première étape de la transformation du quartier, visant à changer l'image négative et à crédibiliser l'initiative du DSNI. Les moyens au sein du DSNI sont déployés pour faire de cet événement la vitrine du DSNI et impulser l'initiative : porte à porte auprès des résidents du quartier pour diffuser le message, l'événement est traduit en trois langues, un système de garde d'enfants est mis en place...

La campagne permet de faire se croiser les locataires de logements sociaux, les propriétaires ou les hommes d'affaires, les politiques ou les citoyens.

Le pari est réussi, plus d'une centaine de personnes sont présentes et pendant une heure, les uns après les autres, les riverains ont pu s'exprimer au micro et donner des exemples de dépôts de déchets illégaux dans le quartier.

L'affirmation du lien au quartier et la volonté commune de vivre dans un environnement de bonne qualité unissent toutes les diversités de ce territoire et constituent le socle de la communauté de Dudley.

La présence d'un acteur politique de la Ville de Boston permet aux résidents d'affirmer leur souhait, auprès des autorités publiques, d'évacuer les décharges illégales et d'imaginer la construction de logements ou activités créatrices d'emplois, deux besoins primordiaux du quartier. Suite à cela, les décharges sauvages sont éliminées, les carcasses de voitures ou autres déchets sont évacués par la Ville et le nouveau maire commencera à travailler de concert avec le DSNI pour la mise en œuvre d'un programme de nettoyage à grande échelle. La présence de médias sur place a permis de rendre visible cette action et de débuter un effet de mouvement à grande échelle, montrant à la ville entière que le quartier de Dudley commence à revivre.

Cette campagne marque la volonté de faire mouvement :
- en unissant tous les acteurs du territoire,
- en communiquant un message
- en incitant le dialogue entre partenaires

Les rues du quartier de Dudley, décharges à ciel ouvert

Première manifestation de la campagne « Don't Dump on Us! »

Definir un plan d'action

Les bases sont désormais posées et une volonté partagée entre les résidents, associations et politiques est affirmée. L'initiative est crédible auprès des politiques. Une définition commune du plan de revitalisation du quartier peut être entamée.

« On vit ici, on connaît les besoins, si nous ne le faisons pas, alors qui le fera ? ».

Pendant 2 ans, une série de réunions en partenariat avec un bureau d'aménagement local a permis de définir une vision prospective et commune du quartier. Pour cela, les membres du DSNI ont arpenté le quartier, discuté avec de nombreuses personnes afin d'identifier les besoins du quartier et de ses habitants, ses enjeux... Ce travail communautaire a permis l'émergence d'un programme en cohérence avec le quartier et ses besoins. Pour le DSNI, le nouveau Dudley doit comprendre 500 logements, des terrains de jeux pour les enfants, des parcs et une pépinière d'entreprises.

Le nouveau Dudley promet une meilleure qualité de vie, au-delà de la production de logements abordables de qualité.

Même si le souci premier de ce plan est de construire du logement pour permettre aux habitants de continuer à vivre dans le quartier, un point d'honneur est donné à la création d'un cœur de quartier.

Ce coeur de quartier permettra à qui le souhaite de « flâner, se rencontrer, discuter, se détendre, ou juste vivre ».

Le plan porte une attention particulière au rôle des habitants et à leur pouvoir, à l'équilibre entre la construction et la réhabilitation et à sa cohérence en fonction des besoins identifiés. Grâce au travail de diagnostic, 1/5e du territoire est recensé comme vacant. Ces terrains ou logements vacants appartiennent pour 1/3 Boston Redevelopment Authority (BRA) ou sont pour 1/3 en délinquance fiscale. La construction de 500 logements est donc planifiée, de types uni ou bi familiaux ou sous forme de petits immeubles et toujours à des prix abordables. Même si les détails changeront au cours des années en fonction des opportunités, des besoins, des freins, de la conjoncture... le plan conservera toujours ses principes phares mettant en avant la communauté de Dudley et son lien au quartier.

La définition du plan, matérialisation de la volonté commune de changement du quartier, rend visible et projette les intentions du DSNI sur le long terme.

Du plan à son application

Le plan étant lancé, il faut maintenant l'appliquer ! Le DSNI crée un comité de développement et engage un directeur exécutif ainsi que des consultants du Community Builders, reconnus comme étant le meilleur bureau de consultants du Massachusetts en termes de construction de logements abordables. Le DSNI demandera aussi des conseils réguliers auprès d'un cabinet d'avocats acceptant de fournir une aide juridique gratuite. Lors de la réalisation du plan, une zone prioritaire à développer se démarque, le triangle de Dudley. Dans ce triangle de près de 26 hectares situé en plein centre du quartier, 7 sont laissés vacants et désinvestis par leurs propriétaires.

Les rues du quartier de Dudley, avant ...

L'idée est de pouvoir appliquer un droit d'expropriation afin de récupérer des terrains.

L'idée est proposée au Boston Redevelopment Authority (BRA) et appuyée par le lancement d'une campagne dans le but de faire pression auprès des politiques publiques mais aussi des propriétaires désintéressés. La campagne « Take a stand own the land ! » (Prenez position sur vos terres !) demande le droit d'expropriation de terrains vacants des propriétaires absentéistes et situés sur le triangle de Dudley, et la vente de ces terrains à un prix équitable. Le BRA vote à l'unanimité le droit d'expropriation en faveur du DSNI. C'est la première fois aux USA qu'un groupe citoyen acquiert ce droit !

Les rues du quartier de Dudley, après ...

S'ajoute à cela la promesse d'investissement de deux millions de dollars de la fondation Ford et le soutien constant de la fondation Riley. Tout est en place pour agir. C'est à ce moment-là que la structure Community Land Trust est mise en place. Celle-ci pourra acheter les terres ou bâtiments vacants et garantir leur accessibilité sur le long terme.

La structure CLT fait partie intégrante du DSNI, et adopte le slogan « Building houses and people too », mettant au même niveau l'organisation communautaire et la construction.

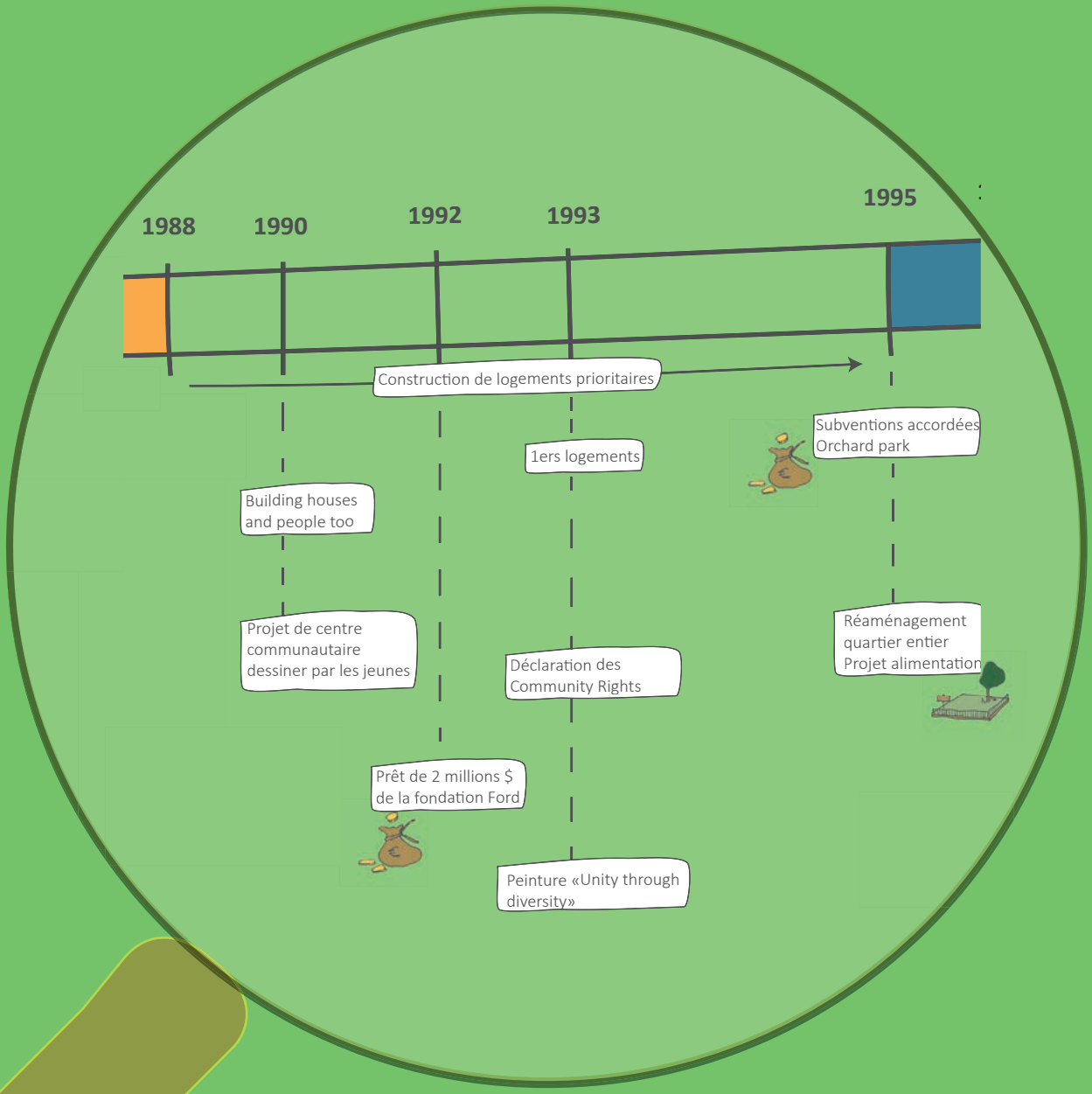
L’intérêt particulier porté au lien au territoire et au groupe porteur a permis de :

- rassembler la population autour d’un projet commun au sein du quartier
- faciliter la compréhension de la démarche et susciter l’intérêt
- créer une union au sein de la population et une implication des acteurs en amont
- créer un projet crédible aux yeux des politiques
- assurer des partenariats locaux et variés
- faciliter la recherche de financements
- définir un programme d’aménagement en cohérence avec les besoins grâce à une connaissance du territoire et de ses acteurs
- faciliter la mise en oeuvre juridique du CLT

«Don’t dump on us!» aujourd’hui.

Réunion au DSNI

TEMPS 2 : LE LOGEMENT EN PRIORITÉ



Construire des logements sans oublier la communauté

La création de la structure CLT a permis au DSNI d'avoir une structure juridique pouvant acquérir des terrains cédés à un prix très abordable par la ville de Boston. Le droit d'expropriation dont bénéficie la structure CLT lui permet aussi d'acheter des terrains délaissés appartenant aux propriétaires qui laissent leurs biens à l'abandon. Ce droit a d'ailleurs très peu été utilisé en tant que tel, mais plutôt comme un moyen de faire pression auprès de ces propriétaires afin d'établir le dialogue. Le CLT est alors devenu le délégué permanent du DSNI pour l'acquisition et le maintien de bâtiments abordables.

« Comment voulez-vous éviter que les résidents partent si vous ne faites pas en sorte de rendre les logements abordables ? ».

Les logements neufs du quartier de Dudley

C'est dans l'optique de maintenir la population locale dans le quartier par la création de logements abordables, que le DSNI a entamé sa campagne : Building Houses and people too (Construire des maisons et aussi les personnes). Le citoyen est au cœur du processus. La conception du centre communautaire par les jeunes du quartier regroupés grâce au Young Architects and Planners Project illustre aussi la volonté de construire ensemble ce nouveau quartier, pour et avec les habitants.

Grâce au prêt à un taux très bas de la fondation Ford de 2 millions de dollars en 1992, la construction a pu vite démarrer. Les premières années qui suivent la création du CLT ont donc été centrées sur la construction de logements et en 1993, la première maison sort de terre.

L'aménagement du quartier

C'est grâce à ce maintien sur place, à l'assurance pour la communauté de demeurer sur le territoire, son territoire, que le sentiment d'appartenance s'affirme et que l'avenir peut être imaginé.

1993, année symbolique, fut aussi celle de la rédaction de la «Declaration of community rights» (Déclaration des droits de la communauté c'est à dire de tous les habitants d'un quartier) et de la réalisation d'une fresque murale intitulée «Unity trough diversity» (Unis au-delà des diversités). Ces deux actions montrent la volonté de la communauté d'affirmer son union car entre la création de la structure CLT et la réalisation du premier logement, 4 années se sont écoulées et le mouvement a eu besoin de se réaffirmer.

Construite par tous les membres du DSNI, cette déclaration fixe les fondements du groupe actuel et les pérennisent auprès des futurs membres. La fresque murale réalisée par les jeunes du quartier matérialise et rend public ce symbole d'un groupe uni sur le territoire.

La mise en valeur des diversités du groupe et de l'objectif de leur union permet de redonner un élan à celui-ci.

La fresque «Unity through diversity»

Les logements créés, sont nés de l'écoute des besoins du territoire et de la population. Le choix des typologies, des formes, des matériaux, s'est fait à partir du diagnostic territorial et de l'identification en amont des partenaires locaux pouvant intervenir dans des travaux.

Par un projet bien ancré dans le territoire, permet une bonne cohérence et durablilité.

Une autre fresque réalisée quelques années plus tard par les jeunes du quartier sur le thème de la diversité

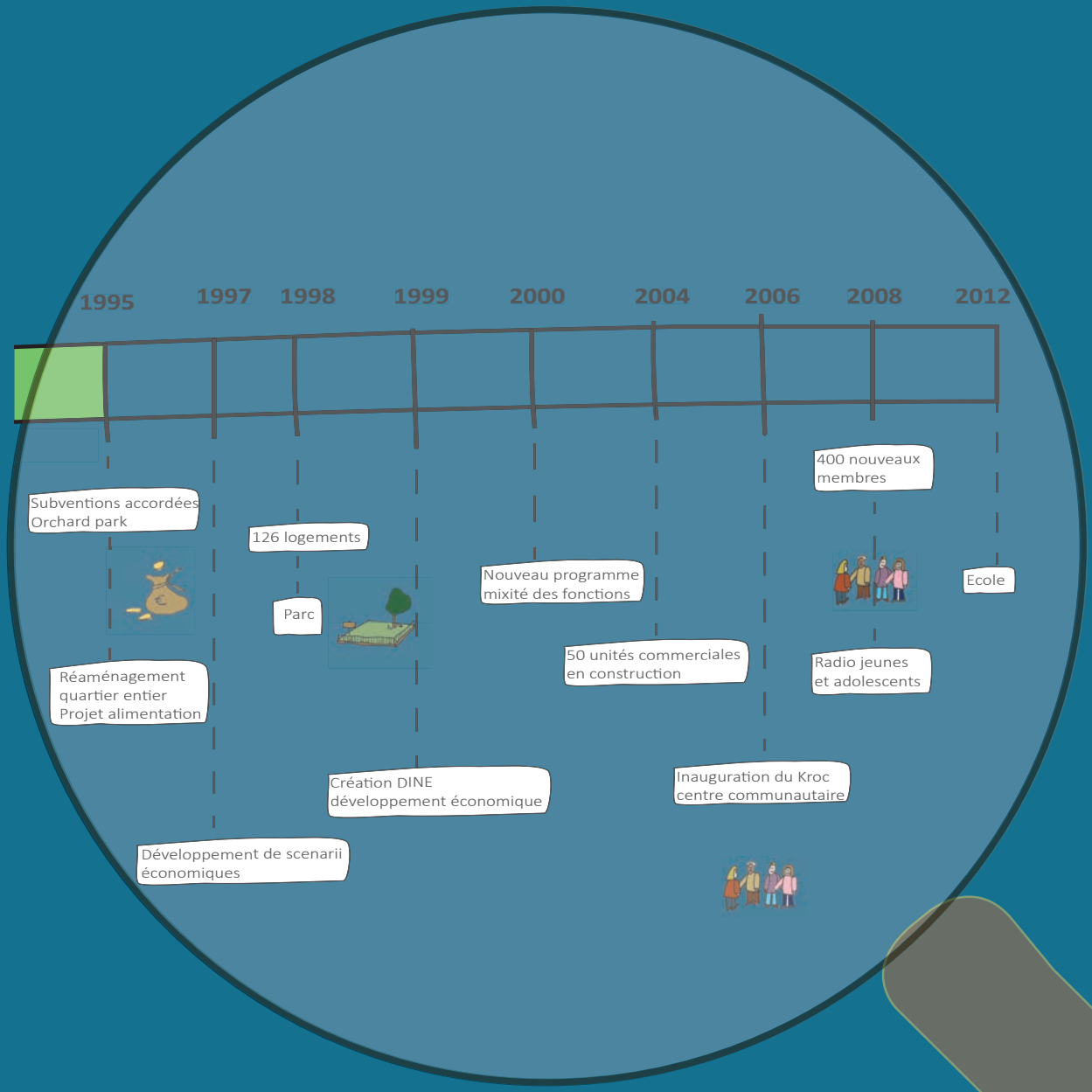
La connaissance des besoins, des ressources, des partenaires possibles, mais aussi des compétences multiples des membres du groupe facilite la réalisation du programme et permet de l'anticiper.

Connaître le territoire demande une implication des membres au départ et tout au long du projet. Ce dernier, imaginé par les habitants et acteurs du territoire sera dès lors plus facilement approprié par tous.

L'intérêt particulier porté au lien au territoire et au groupe porteur a permis de :

- créer des logements adaptés aux besoins du quartier et des habitants
- travailler avec des professionnels locaux (architectes, constructeurs...)
- utiliser les compétences des membres du groupe
- faciliter la phase de construction

TEMPS 3 : ÉVOLUER EN FONCTION DES OPPORTUNITÉS



Au-delà du logement

Une fois la dynamique de construction de logements bien avancée, les habitants ont désormais l'assurance de rester vivre dans le quartier et peuvent dès lors développer d'autres projets identifiés lors de l'étude du territoire. Le groupe avait fait apparaître la nécessité de créer un véritable bassin de vie, répondant aux besoins de la communauté. Certains espaces et financements sont alors dédiés à des activités autres que du logement.

Un bâtiment rénové avec au rez-de-chaussée un commerce

> *« On aurait pu créer davantage de logements mais ce n'est pas ce que la communauté souhaitait, elle voulait des lieux de rencontre, des espaces verts... Elle voulait du logement et autre chose ».*

Des opportunités de partenariats ou de financements

En 1995, un quartier tout proche du Triangle de Dudley, Orchard Park, reçoit des subventions publiques de la ville de Boston et est intègré au programme de réaménagement du DSNI.

La place centrale du quartier de Dudley

> *La structure CLT a alors l'opportunité de créer tout un quartier, en réhabilitant et construisant des logements, mais aussi une école et des jardins potagers communautaires.*

Profitant de cette opportunité, une dynamique autour de l'alimentation et de l'environnement (l'environnement étant un point d'intérêt majeur ressorti du diagnostic) est mise en oeuvre grâce à l'association «The Food Project». Se développe alors tout un système de potagers et fermes, cultivés par et pour les habitants. La nécessité de développement économique et d'emploi dans le quartier est identifiée comme autre besoin prioritaire. Durant plusieurs années un programme économique et commercial sera élaboré dans ce sens. L'accent est mis sur l'embauche locale. Grâce à la rencontre entre le DSNI et l'Armée du salut, celle-ci s'engage aux côtés de l'initiative afin de créer le centre communautaire préalablement imaginé par les Young Architects and Planners. Grâce à ce partenariat et aux dons, le projet peut se réaliser.

La serre communautaire

> *Conscient du nombre de travailleurs du bâtiment sans emploi présents dans le quartier, le DSNI imposera l'embauche de 50% de travailleurs locaux (dont la moitié issus de minorités et 15 % de femmes) pour la construction de ce bâtiment.*

En favorisant l'emploi de travailleurs locaux, le développement économique du quartier est pensé comme un système en circuit court.

« Souvent les travailleurs du bâtiment se retrouvent à faire de longs trajets pour rejoindre le chantier. Ici, les travailleurs habitent à quelques kilomètres et consomment dans le quartier. L'argent de leur salaire est réinvesti dans le quartier. Gagné grâce à la communauté, dépensé dans la communauté.».

Les ouvriers locaux du chantier

Des opportunités de terrains

Le périmètre d'action du CLT s'élargit et ne se cantonne désormais plus uniquement au Triangle. Le territoire s'agrandit et le mouvement CLT atteint en 2008 les 400 membres. Le territoire et le groupe, de plus en plus étendus, les opportunités se succèdent.

Grâce à l'effet de mouvement qui ne cesse de s'intensifier, les partenariats se créent avec d'autres organismes, fondations, associations et privés.

Le chantier du Kroc Center (centre communautaire)

D'autres fonctions peuvent ainsi être dévelopées dans le quartier. Dernièrement, c'est une école qui a ouvert ses portes dans le but de créer un environnement scolaire agréable et équitable pour les 7000 enfants du quartier.

L'attention constante au territoire et au groupe est nécessaire pour capter les opportunités.

Poursuivre le développement du mouvement CLT permet de créer de nouveaux contacts et liens et lui permet d'évoluer. Toujours en lien avec le premier diagnostic réalisé dans les années '80, les réalisations demeurent en cohérence avec les envies et les besoins de départ, tout en permettant certaines adaptations en fonction du territoire et du groupe qui évoluent sans cesse.

C'est en créant une bonne qualité de vie pour les résidents, en instaurant un sentiment de confiance et de sécurité entre voisins et des lieux collectifs (centre médical, sportif, commerce...) qu'un sentiment durable d'appartenance à la communauté peut se créer.

L’intérêt particulier porté au lien au territoire et au groupe porteur a permis de :

- identifier des opportunités de terrains
- identifier des opportunités de financements
- identifier des opportunités de partenariats
- rester cohérent avec le projet initial tout en le faisant évoluer en fonction de nouveaux besoins et de nouvelles rencontres et en laissant cette possibilité ouverte pour l’avenir

Le groupe des travailleurs du bâtiment locaux

Le projet éducatif

L’association des jeunes de Dudley

LYVENNET COMMUNITY TRUST CUMBRIA, UK

- **Lyvennet Community Trust (LCT) : CLT crée afin de construire 23 logements abordables à l'initiative d'un groupe bénévole de la paroisse de Crosby Ravensworth**
- **Lyvennet Community Pub (LCP) : Coopérative créée pour sauver le pub «Butchers arms» à l'initiative du CLT**

- **Un territoire rural de 70 km²**
- **Un espace peu peuplé: 530 habitants regroupés sur 4 villages**
- **Un territoire vieillissant : 52% de la population a plus de 46 ans**
- **Des secteurs d'emplois peu variés : Des activités majoritairement agricoles et industrielles**
- **Peu de logements disponibles et un habitat dispersé sur le territoire**

En Bref

La Vallée de Lyvennet est située au Nord de l'Angleterre, dans la région de Cumbria. Elle regroupe quatre petits villages ruraux paisibles et familiaux dont le village de Crosby Ravensworth. Territoire rural et étalé, le secteur agricole est le plus présent, l'emploi est peu diversifié. Depuis une dizaine d'années, la vallée est confrontée à de multiples problèmes. La population est vieillissante et l'activité économique en déclin. Les prix du foncier et des logements sont élevés, au-dessus des moyens des jeunes adultes locaux qui ont beaucoup de difficultés à quitter le domicile familial. Les jeunes ménages se voient donc contraints de quitter la région.

Face à ce constat et à l'inquiétude de la population concernant l'avenir de leur village, un groupe d'habitants bénévoles, membres de la paroisse de Crosby Ravensworth, décide d'étudier de plus près les réels besoins locaux afin de proposer une solution concrète pour faire revivre leur vallée. Après la réalisation d'une enquête, le groupe identifie les besoins prioritaires des habitants. Parmi ceux-ci, le manque de logements abordables est mis en avant et permettrait le maintien sur place d'une vingtaine de jeunes ménages. Un rapport prospectif proposant un plan d'action à court et moyen termes est proposé et accepté par les services régionaux de la vallée.

Le modèle CLT est envisagé comme outil d'application. Enthousiaste, la population s'engage dans l'aventure. Le CLT qui prendra le nom de «Lyvennet Community Trust (LCT)» va permettre l'achat de sites où développer de l'habitat et des services, mais il se montrera aussi un moyen efficace pour rassembler tout le village autour d'une volonté commune : faire (re)vivre leur vallée.

Aujourd'hui le CLT c'est :

- 12 logements créés en location ou propriété CLT :
  - 6 maisons de 3 chambres en location
  - 4 maisons de 2 chambres en location
  - 1 maison de 2 chambres en propriété partagée
  - 1 maison de 3 chambres en propriété partagée
- Un pub racheté et réhabilité grâce à la création d'une coopérative de 297 membres et comprenant de nouvelles fonctions comme une bibliothèque, une salle commune et un petit commerce
- Un projet de centre durable de tri et transformation des déchets
- Des projets de commerces communautaires

Constructions neuves à Lyvennet

Tous les membres de la coopérative du pub Butchers arms

Méthodologie

Cet exemple a été découpé en 3 étapes de la dynamique :

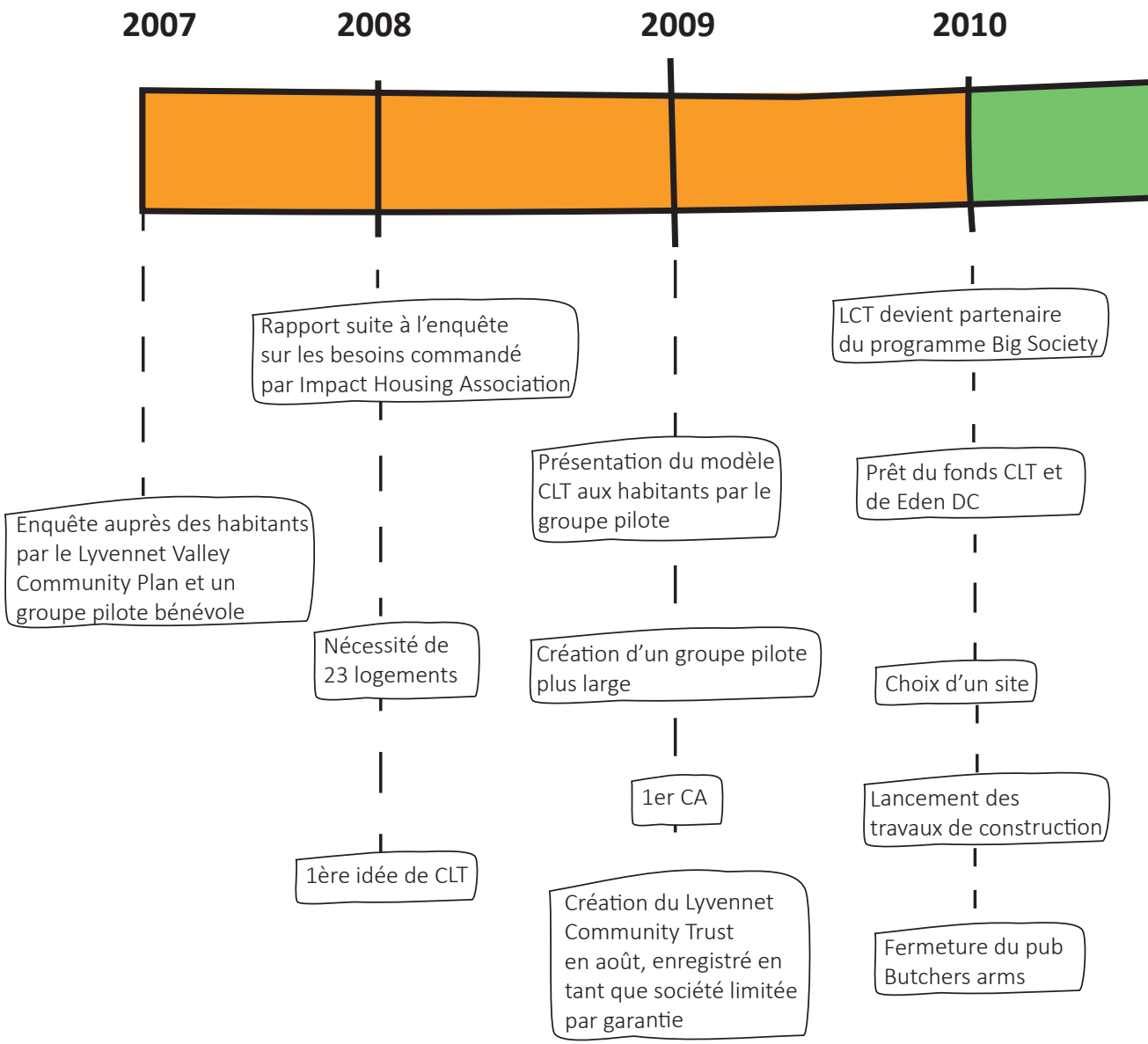
Temps 1 : Un CLT pour créer des logements

Temps 2 : Sauver le pub du village

Temps 3 : Imaginer de nouveaux projets

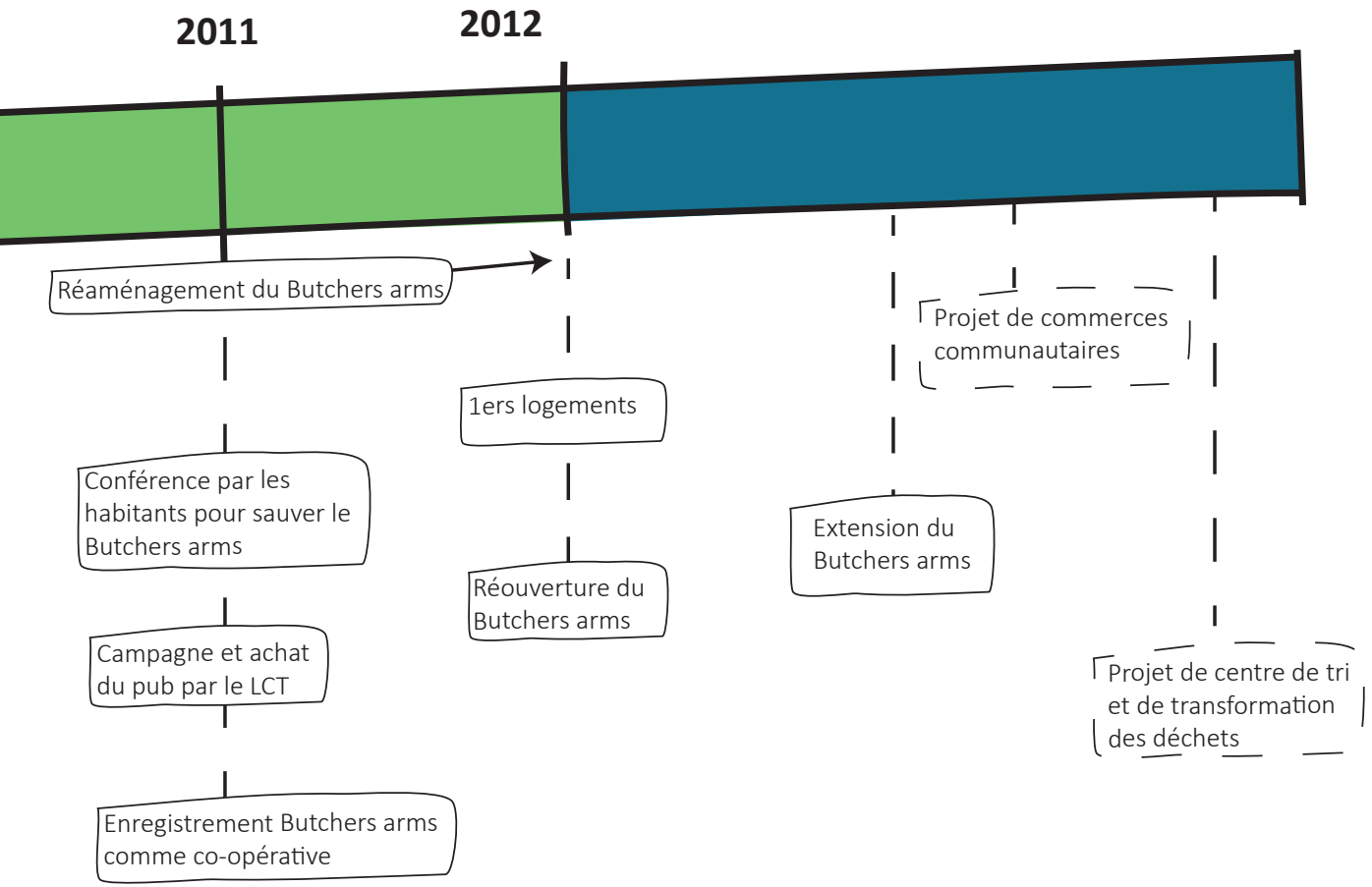
Pour chacune de ces étapes, nous analyserons les 2 dimensions «lien au territoire» et «groupe porteur ouvert et diversifié» afin de voir comment celles-ci se sont traduites et leurs impacts globaux sur la dynamique.

TEMPS 1 : UN CLT POUR CRÉER DES LOGEMENTS

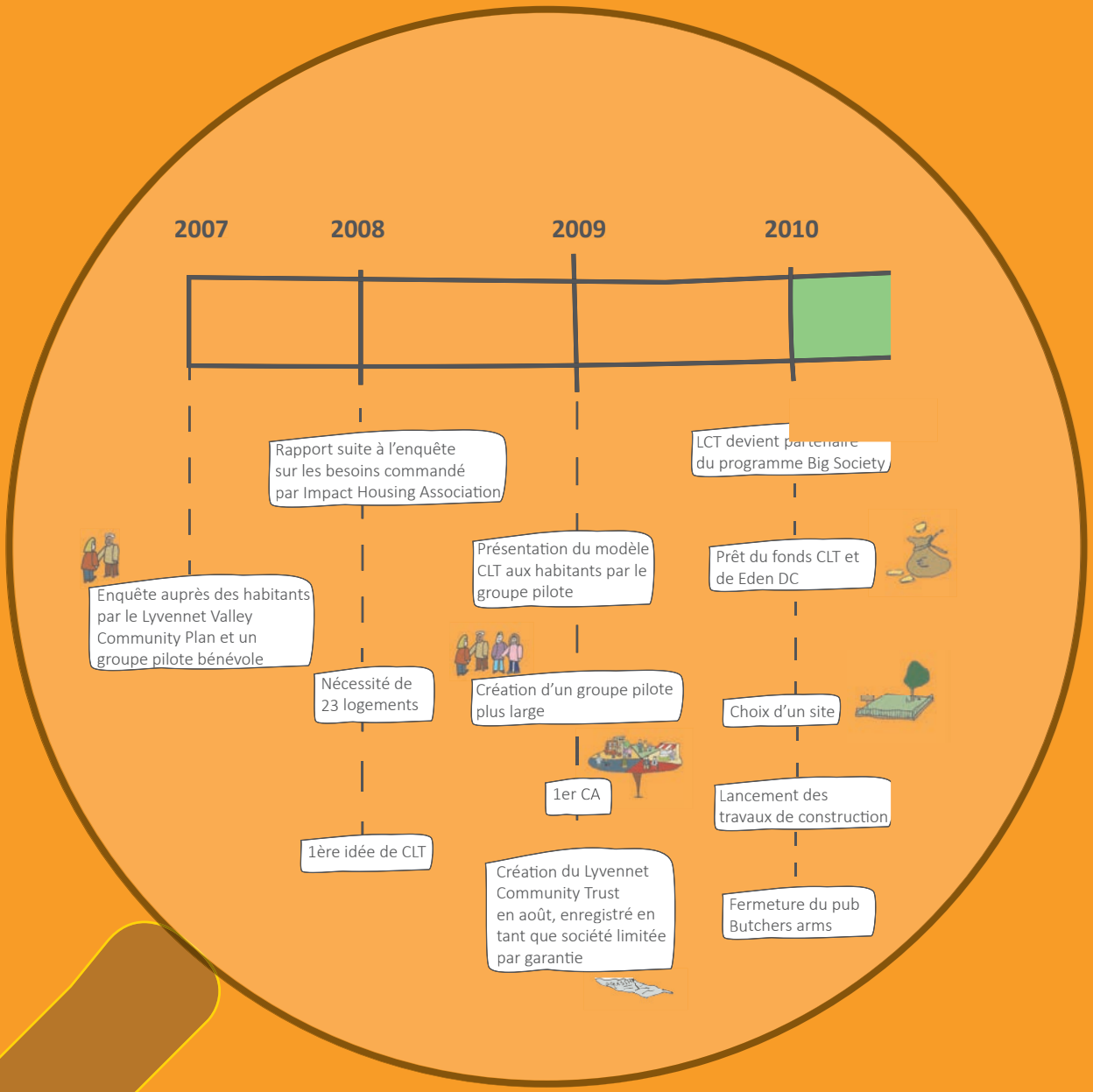


TEMPS 2 : SAUVER LE PUB DU VILLAGE

TEMPS 3 : IMAGINER DE NOUVEAUX PROJETS



TEMPS 1 : UN CLT POUR CRÉER DES LOGEMENTS



Comprendre les besoins du territoire

En 2007, un groupe de bénévoles de la paroisse de Crosby Ravensworth se rassemble et décide de réaliser une enquête auprès de la population du village afin d'identifier ses besoins. Territoire en déclin depuis quelques années, ce groupe décide de prendre les choses en main, en allant vers chacun des habitants, en écoutant leurs envies et nécessités, dans le but de faire perdurer leur vallée à laquelle ils sont si attachés. Le territoire est composé de maisons dispersées et de beaucoup de fermes. Les constructions neuves sont rares, les logements sociaux aussi. Les jeunes ménages ne trouvent pas de logement au village tout comme les fermiers à la retraite.

Un réel problème de logement est présent et doit être solutionné au plus vite.

La Vallée de Lyvennet

L'enquête est réalisée grâce en partenariat avec l'Impact Housing Association, association de soutien aux projets à vocation sociale, notamment dans le domaine du logement, et avec la Cumbria Rural Housing, organisme de bienfaisance dont l'objectif est d'aider les personnes à faible revenu à trouver un logement décent. Le groupe d'enquêteurs choisit le nom «Community Plan Group» (groupe de planification communautaire) mettant en avant la communauté de la vallée. Et pendant plusieurs mois, il va aller à la rencontre des habitants pour remettre en main propre le questionnaire et leur expliquer la démarche, le but de cette étude, et les finalités souhaitées.

L'enquête est diffusée dans tout le village via le journal local et sur les panneaux d'informations.

Le village de Crosby Ravensworth

Afin d'impliquer les jeunes générations, des ateliers sont organisés avec les écoles du village pour identifier les besoins des enfants et adolescents. Une campagne « La vie à Lyvennet » est mise en place avec l'aide de 2 travailleurs spécialisés. Elle comprend par exemple un atelier « Dessine la maison de tes rêves ».

C'est en allant vers les résidents que la force du projet communautaire se développe. L'inquiétude sur le devenir de la vallée se matérialise, la volonté de lui imaginer un avenir prospère aussi. Le mouvement CLT se développe petit à petit auprès des résidents.

Des besoins urgents et beaucoup d'envies

Architecture traditionnelle du village de Lyvennet

Sur les 275 questionnaires envoyés, plus de la moitié ont été retournés. Cela montre l'intérêt des résidents pour l'étude entreprise par le Community Plan Group. Cette enquête dont l'objectif est d'identifier les besoins du territoire, cherche aussi à établir un dialogue communautaire. Elle est également utile pour les futures demandes de fonds. L'enquête questionnait les habitants sur des sujets divers : logement, emploi, loisirs, environnement, sécurité, cadre de vie, perspectives d'avenir… mais aussi sur leurs envies, leurs compétences à offrir, leur engagement communautaire, ce qui leur manque à Lyvennet et comment faire pour combler ces manques. Dès la phase d'enquête les habitants sont écoutés mais aussi sollicités et invités à être acteurs de leur territoire.

> *« Un résultat fascinant de cette étude est l'étendue des compétences locales – traditionnelles et modernes – présentes au sein de la communauté. »*

La salle communale de Lyvennet

Cette enquête va permettre dans un premier temps d'identifier et de quantifier le besoin de logements abordables. Elle identifie que sans ceux-ci, 35 ménages seront contraints de quitter le territoire dans les 5 ans.

23 logements abordables sont alors nécessaires pour loger ces familles (8 ne désirent pas rester sur le territoire).

Travail volontaire auprès des séniors de Lyvennet

Un programme de construction établi en fonction de l'urgence des situations à court et moyen termes est défini. 4 logements devront voir le jour le plus rapidement possible, 3 dans l'année suivante, 4 dans les 3 ans et 12 dans les 5 ans. L'enquête révèle aussi un manque de lieux de rencontres et de socialisation, notamment pour les jeunes. Mais aussi une prédisposition importante des habitants à s'investir dans la communauté, affirmant l'union des habitants et leur intérêt pour la vallée.

> *« Il y a eu un nombre de réponses incroyable à la question 'Seriez-vous intéressé ou capable de faire un travail volontaire'. La majorité des réponses concernait l'aide aux personnes âgées ».*

L'intérêt pour l'environnement et la préservation d'un cadre de vie particulièrement calme, vert et sécurisé est aussi apparu comme essentiel.

Vers un Community Land Trust

A partir des éléments de l'enquête, le Community Plan Group rédige un rapport qu'il présente aux services régionaux de Cumbria. Le rapport souligne l'attachement des habitants à leur territoire et à leur mode de vie. Mais aussi leurs inquiétudes sur le devenir des futures générations.

« Il y a une réelle volonté chez les habitants de concilier à la fois leur cadre de vie privilégié et d'aider les résidents à pouvoir continuer à vivre ici ».

Assemblée avec les locaux présentée par le Community Plan Group

Ensuite, la Cumbria Rural Housing présente le modèle de CLT au Community Plan Group immédiatement séduit par l'idée. Mais il n'est pas question de prendre une décision seul. Le Community Plan Group organise alors une séance d'information pour valider avec tous les habitants le fait d'aller vers le modèle CLT.

Une chose est certaine pour eux, le développement futur de leur vallée devra se faire de manière collective, avec les résidents et en cohérence avec les besoins et envies de chacun.

Prioriser les problèmes à résoudre à Lyvennet

Le modèle est adopté par les habitants ! Le groupe initial s'élargit et un premier conseil d'administration se forme comprenant des membres de la paroisse (conseillers, président), des habitants (agriculteur retraité, ingénieur commercial, commerçant...), des membres du comté de Lyvennet et de la région de Cumbria.

Le groupe élargi porte une attention particulière a travailler avec l'ensemble des habitants, à questionner le rapport réalisé suite à l'enquête, à établir collectivement des priorités d'action...

Et en août 2009, le Lyvennet Community Trust est officiellement enregistré en tant que société limitée par garantie. Une série d'assemblées suivront afin d'identifier des sites potentiels pouvant accueillir des constructions neuves et aussi pointer les problèmes prioritaires à traiter en urgence.

Choisir ses partenaires

En 2010, le Lyvennet Community Trust devient partenaire du projet Big Society. Il s'agit d'un programme du gouvernement britannique offrant des moyens d'actions pour les groupes citoyens et communautés locales afin qu'ils puissent réaliser leurs projets. L'objectif est d'encourager l'engagement communautaire, de donner plus de pouvoir aux communautés locales et de faciliter tout ce qui est administratif. Lyvennet devient donc une zone d'expérimentation et bénéficie de soutien et de subventions dans ce cadre.

Le LCT et les représentants de Big Society

L'engagement communautaire fort et la volonté de toute la population de se réunir autour de l'avenir de son territoire ont permis au CLT de prendre de l'importance, d'exister et d'apparaître à grande échelle. Encouragé et motivé, le CLT a toutes les cartes pour se développer.

Les partenaires du LCT

En plus du soutien du programme «Big Society», le CLT bénéfice la même année d'un prêt de 30 000£ (environ 43 000€) du fonds CLT UK, et d'un second prêt de 30 000£ de Eden District Council, une organisation locale supportant les projets d'aménagement. Ce dernier jouera aussi un rôle déterminant dans le choix du site. Le site du Cumbria Stoneworks, ancien site industriel, inexploité depuis 2003 est rapidemment proposé par les habitants. Ce site abandonné ne trouve pas preneur et reflète le récent déclin d'activité économique de la vallée de Lyvennet. Anciennement, un grand nombre d'habitants y était employé pour le travail de la pierre, activité historique du site. Symbole de la renaissance de la vallée, il se révèle être le meilleur endroit pour débuter le projet de CLT et entamer la construction de logements abordables. Cependant le site industriel doit changer d'affectation et être dépollué pour que les constructions puissent débuter. Deux conditions qui seront résolues grâce à l'appui de l'Eden District Council.

A la fin de l'année 2010, les travaux de construction sont entamés. A la même date, le pub du village, le «Butchers arms», figure emblématique, lieu de rencontre et d'échanges du village, ferme ses portes...

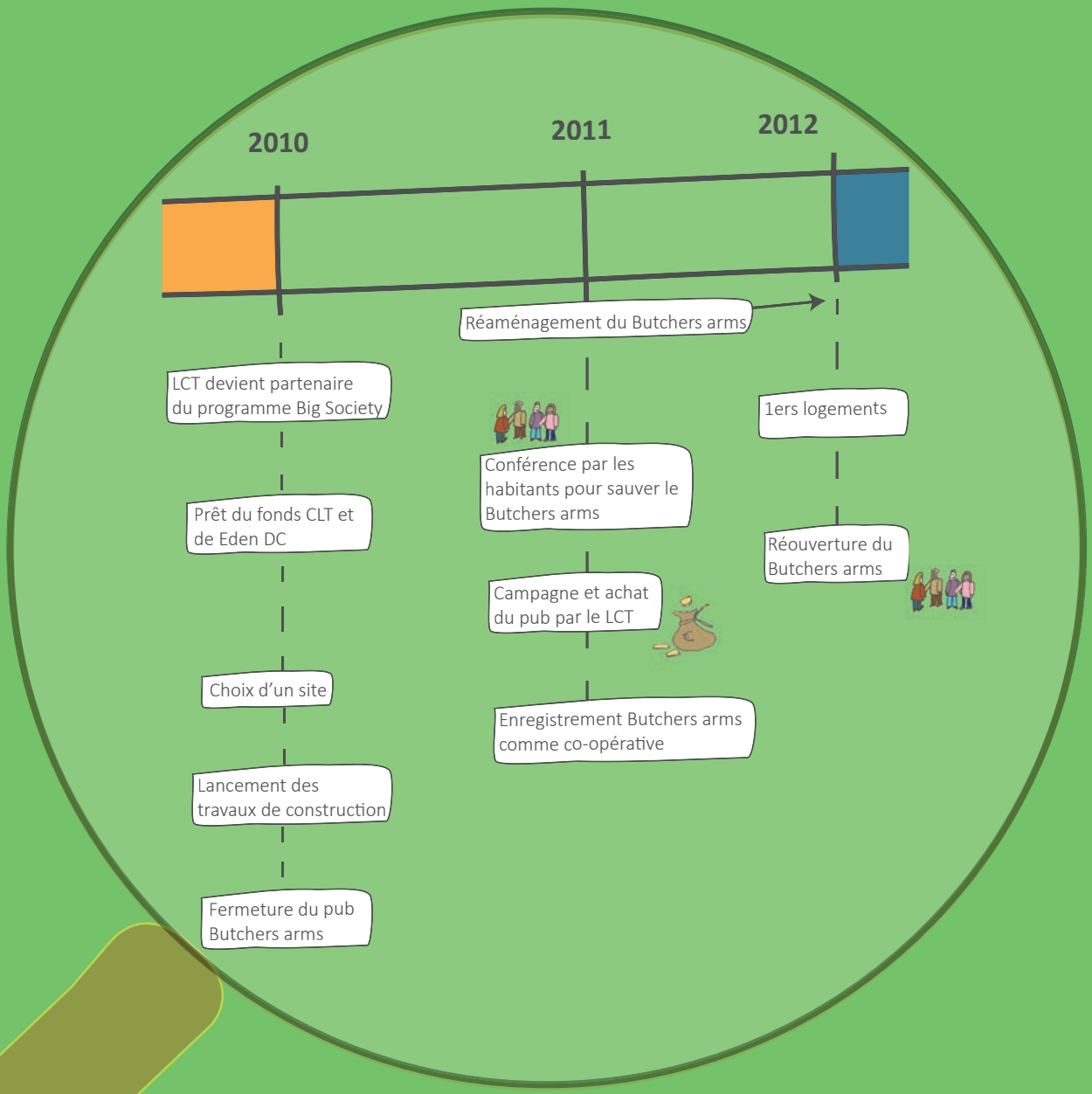
L’intérêt particulier porté au lien au territoire et au groupe porteur a permis de :

- redynamiser l’engagement communautaire qui s’essoufflait
- identifier les besoins et envies des habitants et préparer un projet en cohérence avec ceux-ci
- impliquer concrètement les habitants au sein d’un mouvement autour du devenir de leur lieu de vie
- faciliter la compréhension du projet et susciter l’intérêt
- assurer des partenariats à différentes échelles et faire connaître la dynamique sur un territoire plus large
- faciliter la recherche de financements
- faciliter la mise en oeuvre juridique du CLT

Le site de Cumbria Stoneworks

Le Lyvennet Community Trust

TEMPS 2 : SAUVER LE PUB DU VILLAGE



Un plan de secours pour le «Butchers arms»

Les constructions démarrent rapidement sur le chantier du Cumbria Stoneworks. Les fondations des premières maisons sont posées, tout se déroule pour le mieux au sein du village.

« Tout allait bien jusqu'à ce qu'une nuit, alors que nous sirotions une pinte dans notre unique pub le Butchers arms, le propriétaire nous informa qu'il fermerait d'ici 2 semaines pour raison de santé. »

Le Butchers arms

La nouvelle a très vite circulé dans le village et de nombreux habitants se sont tournés vers le Lyvennet Community Trust, cherchant une solution pour empêcher le pub de fermer et sauver ce lieu si important pour le village.

« La construction de logements avance bien, vous ne pouvez pas faire quelque chose pour le pub ? »

A la suite de cela, les habitants commencent à imaginer un plan de secours pour le «Butchers arms» épaulés par le CLT.

Le pub en vente

Pas sans l'engagement de la communauté

Certains cherchent des solutions, se renseignent sur des cas similaires qui pourraient les éclairer. En s'unissant autour de cette cause, le lien communautaire se ressert. Le CLT se saisit de cette opportunité pour faire revivre ce lien, élément très important pour eux : si le pub doit être sauvé, alors il le sera par l'ensemble de la communauté.

« Nous avons insisté sur le fait que si il n'y avait pas d'engagement de la part des membres de la communauté, alors nous laisserions tomber l'idée et continuerons à développer des programmes de logements »

Ensemble, ils rendent visite au «Hesket Newmarket», une expérience dans laquelle la communauté s'est constituée en coopérative pour sauver le pub de leur village. L'idée séduit le groupe et une réunion publique est organisée pour présenter le modèle de coopérative aux résidents de Lyvennet. Plus d'une centaine de personnes sont présentes et une cinquantaine s'engage dans l'aventure en investissant 1 500£ chacun (environ 2 100€).

L'enthousiasme est grand et une grande partie de la communauté se mobilise. Mais elle dispose de peu de temps pour agir. Après avoir réussi à récolter des subventions pour établir un programme d'action, estimer les coûts nécessaires et évaluer l'engagement des habitants, le groupe rédige un plan commercial avec l'aide d'une coopérative voisine. Mais ils n'ont que 5 mois pour acheter le bien, obtenir les permis d'urbanisme, attribuer le marché de rénovation et trouver 300 000£.

« Nous avons utilisé tous les moyens pour promouvoir le projet de la coopérative : journaux locaux, radio, mise aux enchères sur ebay, diffusion sur internet et réseaux sociaux, presse, TV et radio nationale... Notre campagne '' acheter une part de la coopérative Butchers arms pour la fête des pères '' a même fait l'objet d'un article dans le journal national 'The Guardian' »

Les membres de la coopérative de plus en plus nombreux

Communiquer et diffuser le projet

En parallèle, un député local apporte son soutien à l'initiative et crédibilise le projet. Le CLT va chercher des financements et reçoit plusieurs dons de fondations et de la paroisse de Crosby Ravensworth. Afin de motiver le village, un thermomètre affichant l'état des financements est installé dans la ville. Les passants peuvent voir en temps réels la progression des dons et ce qu'il manque pour que l'objectif soit atteint. Le plan de secours du pub est, pour ces quelques mois, le maître-mot du village. Le mouvement prend de l'ampleur et des investisseurs du monde entier s'engagent dans la coopérative, Australie, Espagne, Singapour... Au total 297 actionnaires rejoignent la coopérative : 56 % de locaux, 8 % de la région de Cumbria, 32 % de l'Angleterre, 2 % du Royaume-Uni et 2 % du monde entier.

L'ensemble des fonds est rassemblé, le pub est à la communauté

En quelques mois la totalité de la somme est rassemblée, permettant l'achat du pub mais aussi sa remise à neuf.

Rénover et réouvrir le pub

En juin 2011, la coopérative rachète le pub. Dans les jours qui suivirent, une trentaine de résidents bénévoles, de 5 à 70 ans, investissent les lieux et entament la rénovation. Mais les travaux de rénovation s'avèrent plus compliqués que prévus. Les réseaux de canalisation et de chauffage sont très endommagés, le système électrique est obsolète. 9 semaines et plus de 4000 heures de bénévolat ont permis de remettre en état le bâtiment. En semaine, le week-end, le jour ou la nuit, les résidents n'ont reculé devant rien : nouvelle plomberie, nouveau système électrique, nouveaux murs et partage de l'espace, nouvelle peinture, une nouvelle cuisine, un nouveau bar …

Travaux de remise en état de la façade

> *Les habitants ont mis l'ensemble de leurs compétences au service de ce lieu afin de recréer l'espace de rencontre et de partage qu'ils appréciaient tant.*

Le Butchers arms, «Community owned pub» en rénovation

Chaque habitant, qu'il ait participé beaucoup ou un peu à ce projet, a une anecdote à raconter sur ces travaux. La rénovation du «Butchers arms» est rentrée dans l'histoire du village comme un moment fort de la vie de la communauté.

Le pub remis en état, il lui faut maintenant de nouveaux gérants. Les membres de la coopérative réussissent à convaincre un couple de gérants expérimentés dans l'hôtellerie et la restauration de faire partie de l'aventure. D'abord peu convaincus sur l'avenir de ce petit pub rural communautaire, ils ont été séduits par le dévouement et la motivation de la communauté locale.

Le jour de la réouverture du pub, fin août 2012, fut un moment très important pour l'ensemble de la communauté. Symbole de leur union et matérialisation de leur travail commun, de leur force commune mais aussi de la renaissance de leur village, la réouverture du «Butchers arms» est attendue. Tout le village est présent, un ancien habitant de Lyvennet, encore très attaché à son village fait le déplacement depuis l'Australie pour être présent à l'inauguration. Un invité de marque est présent, le premier ministre David Cameron. Au son de « The ballad of Butchers arms » il servira le premier verre, l'ouverture des portes se fera elle par l'ensemble de la communauté : « c'est un projet communautaire, fait par et pour la communauté, ce privilège-là lui revient ».

Aujourd'hui, le pub emploie deux personnes à temps plein et neuf employés à temps partiel. Il y a un équilibre entre les modes de fréquentation du lieu : habitués, occasionnels, ceux qui consomment ou participent à des activités et ceux qui viennent uniquement pour se rencontrer, discuter, se sentir appartenir à cette communauté. Le pub est redevenu un centre communautaire dynamique et le lieu de rassemblement du village : rencontres, échanges ou débats réguliers, jeux, tournois, fêtes, musique, point de rassemblement pour des clubs sportifs...

Visite du premier minisitre anglais lors de la réouverture

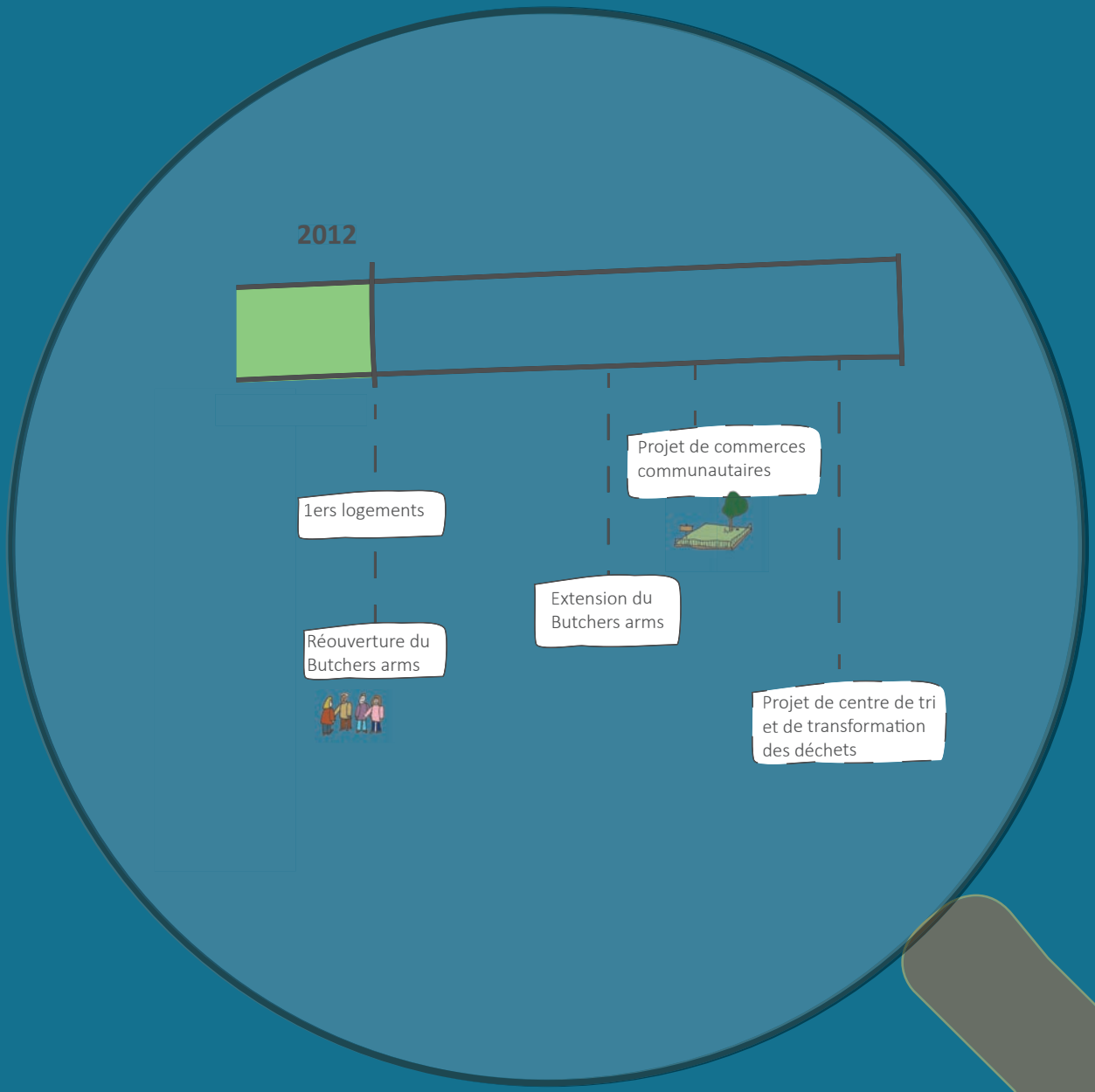
« Pendant des années, nous avons vu les services locaux décliner. Nous avions un magasin, un bureau de poste, un service de bus, et même un autre pub. Nous étions sur le point de perdre le dernier lieu de rassemblement. On n'a pas eu le choix, il fallait trouver une solution, faire quelque chose ou le perdre pour toujours. Le groupe et les actionnaires nous ont redonné un bâtiment communautaire plus que nécessaire. »

La réouverture du pub

L'intérêt particulier porté au lien au territoire et au groupe porteur a permis de :

- se saisir d'une opportunité pour unir la communauté
- impliquer les habitants dans tout le processus
- créer un projet en lien avec les habitants, leurs envies et besoins
- utiliser les compétences des membres et les mettre au service du projet
- faciliter la compréhension du projet et susciter l'intérêt

TEMPS 3 : IMAGINER DE NOUVEAUX PROJETS



Profiter des opportunités

Entre la production de logements abordables et la rénovation du pub du village, la communauté de Lyvennet a montré sa motivation et son engagement. Mais surtout, elle a montré qu'elle souhaitait prendre en main l'avenir de son territoire. En se saisissant de l'opportunité de changer les choses et du soutien qu'elle pouvait avoir, elle redessine son territoire en fonction des besoins et envies communes.

Activités de groupes au Butchers arms

> *« Nous devons profiter de cette occasion pour régler d'autres problèmes que le manque de logements et la fermeture du pub identifiés par le Lyvennet Community Plan ».*

Grâce au soutien du programme Big Society et des fonds qu'ils proposent afin d'encourager les projets d'économie sociale, d'associations caritatives ou de groupes bénévoles, le Lyvennet Community Trust continue d'imaginer des solutions en réponse aux problèmes soulevés par les habitants.

Profitant de la rénovation du pub «Butchers arms», la communauté de Lyvennet décide d'ajouter des services et activités supplémentaires au pub initial. En lien avec les besoins identifiés dans le Lyvennet Community Plan, le «Butchers arms» propose désormais des activités diverses en groupes, point de départ d'excursions, mais aussi un service de prêt de livre, de vente de produits artisanaux...

Visite d'une usine par les membres de la communauté

> *Le «Butchers arms» en diversifiant ses activités (re) devient le lieu de rencontre, d'échange, de repère et de socialisation du village.*

Autre souhait, la construction d'un centre de tri et de transformation des déchets et la création de services et commerces communautaires.

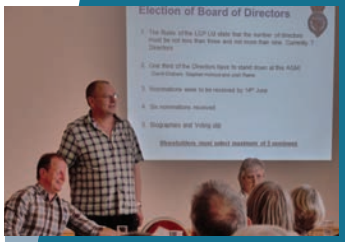
L'idée de construire un centre de tri et de recyclage des déchets agricoles fait écho à la préoccupation environnementale des habitants, ressortie lors de l'enquête de 2007. Territoire rural où l'activité agricole est très présente, la volonté de recycler les déchets provenant des exploitations agricoles et de les transformer est depuis longtemps présente dans les esprits. Avec l'aide d'une entreprise spécialisée et en partenariat constant avec les agriculteurs de la vallée, le Lyvennet Community Trust entame une étude de faisabilité pour la construction de cette usine. Le projet est aujourd'hui encore à l'étude.

Grâce à un groupe porteur ouvert, diversifié, et très motivé mais aussi à une connaissance fine du territoire et de ses enjeux, de nouveaux projets peuvent être pensés. Les projets envisagés demeurent en cohérence constante avec les envies et besoins.

S'appuyant sur la dynamique locale tout en s'ouvrant vers l'extérieur, le groupe a su amplifier le mouvement et le rendre plus visible. Les partenariats créés ont facilité la réalisation des projets. Le groupe étant désormais bien ancré dans la vallée, d'autres besoins peuvent être traités. Tout est en place, connaissance du territoire et groupe porteur ouvert, pour continuer le développement équitable et durable de la vallée de Lyvennet. Le LCT pense maintenant à créer une nouvelle école ou agrandir la crèche du village...

Les résidents de Lyvennet devant le Butchers arms

> *La réalisation du programme de logement initial a répondu à un besoin prioritaire du territoire et de la communauté. La rénovation du pub «Butchers arms» a permis de souder la communauté entière de Lyvennet et d'affirmer un lien social très fort.*



Assemblée pour l'élection du directeur du CA du LCT

L'intérêt particulier porté au lien au territoire et au groupe porteur a permis de :

- rester cohérent avec le projet initial et les besoins identifiés à l'origine
- permettre l'évolution et l'adaptation du projet dans le temps
- forcer des opportunités et s'en saisir (de partenariat, de financement...)

L'intérieur du Butchers arms

4. LIEN AU TERRITOIRE ET PROFIL DU GROUPE PORTEUR

Des éléments clés pour donner tout son potentiel au CLT

UNE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

- *Le CLT, un véritable projet de territoire*
- *Un plan stratégique du CLT pour une vision idéale du territoire*
- *Le logement, une porte d'entrée*

CONSTRUIRE AVEC LA COMMUNAUTÉ

- *Une impulsion initiale réappropriée par la communauté*
- *2 niveaux d'implication et d'action : 1 groupe porteur restreint et 1 groupe élarge aux compétences variées*
- *Des allers-retour constants entre le groupe élargi et le groupe porteur*
- *Chaun doit pouvoir s'impliquer dans la réflexion et la réalisation*
- *On a besoin d'actions symboliques et visibles*

IMPLIQUER LES PARTENAIRES AU SEIN DU PROJET

- *Faire vivre des engagements multiples*
- *Une construction permanente au nom de la communauté toute entière*
- *S'appuyer sur des analyses précises pour mobiliser des fonds*

GÉRER ENSEMBLE

- *Mettre en place une gestion participative dès le début*
- *Pérenniser la gestion participative*

COMMUNIQUER AUTOUR DE LA DYNAMIQUE ET DES PROJETS

- *A l'échelle locale*
- *Diffuser à grande échelle*

Le CLT, un véritable projet de territoire

Le CLT se base sur une étude prospective de développement local et dépasse ainsi un simple projet de construction. C'est face à un constat, un problème, un manque, que la nécessité de changer les choses apparaît. Et c'est alors le territoire dans sa globalité qui est analysé et imaginé. L'outil CLT sera alors mis au service de ces changements.

Au CLT de Dudley un projet de transformation globale du quartier est imaginé et nécessaire à sa mutation. C'est une vision prospective et commune du quartier qui est construite par les habitants et un bureau privé. « Pour le DSNI, le nouveau Dudley doit comprendre 500 logements, des terrains de jeux pour les enfants, des parcs, et une pépinière d'entreprises ».

A Lyvennet une enquête auprès des résidents questionne les besoins généraux des habitants, ce qui leur manque, ce dont ils ont envie, et ce à l'échelle de l'ensemble du territoire et avec une vision sur le court et moyen termes. « Cette enquête va permettre dans un premier temps d'identifier et de quantifier le besoin en logements abordables. L'enquête révèle aussi un manque de lieux de rencontres et de socialisation, notamment pour les jeunes. Mais aussi une volonté très importante d'investissement dans la communauté, affirmant l'union des habitants et leur intérêt pour la vallée ».

Un plan stratégique du CLT pour une vision idéale du territoire

Si les besoins sont identifiés, ceux-ci doivent être ancrés dans une planifiaction établie sur une longue durée. On projette ainsi une vision idéale de ce que devrait être le territoire à long terme et on priorise les étapes pour arriver. Pour cela la communauté estime ses besoins à plusieurs échelles et c'est par l'outil CLT que les actions se réalisent dans l'ordre souhaité.

En premier lieu, pour le DSNI, c'est le manque de logements abordables qui doit être résolu. Par la suite des lieux publics et de rencontre seront crées, puis une serre communautaire... « Le nouveau Dudley promet une meilleure qualité de vie, au-delà de la production de logements abordables de qualité ».

A Lyvennet c'est aussi le manque de logements abordables qui doit être prioritairement comblé. Par la suite, le besoin de lieu de socialisation sera lui aussi solutionné par la rénovation du pub du village. « 4 logements devront voir le jour le plus rapidement possible, 3 dans l'année suivante, 4 dans les 3 ans et 12 dans les 5 ans ».

Le logement, une porte d'entrée

Identifié aujourd'hui comme un des besoins primordiaux, l'accès à un logement abordable et de qualité est nécessaire. Il s'agit souvent de la première étape pour ancrer une population dans son territoire. Une fois installée et rassurée sur l'avenir, d'autres besoins, d'autres envies peuvent être concrétisés. Cela permet de créer dans un second temps un véritable morceau de ville comprenant des fonctions variées et adaptées aux besoins du bassin de vie identifiés en amont.

A Dudley, la construction de logements abordables a permis le maintien de la population dans le quartier. Cela a renforcé le sentiment d'appartenance communautaire permettant à la population de dessiner ensemble le futur de son quartier. « On aurait pu créer davantage de logements mais ce n'est pas ce que la communauté souhaitait, elle voulait des lieux de rencontres, des espaces verts... Elle voulait du logement et autre chose ».

A Lyvennet aussi la réalisation de logements abordables était nécessaire au maintien des jeunes ménages dans le village. Le besoin a été évalué et les constructions ont pu répondre à un manque précis. L'outil CLT a permis de répondre à ce besoin prioritaire. Il a ensuite été au service d'un autre besoin, la création d'un lieu de rencontre. « Il y a une réelle volonté chez les habitants de concilier à la fois leur cadre de vie privilégié et d'aider les résidents à pouvoir continuer à vivre ici ».

Une impulsion initiale réappropriée par la communauté.
Si le poi,t de départ de la dynamique est généralement le fait de quelques personnes, l'implication maximale de la communauté locale qui pratique cet espace, connaît ses forces et ses faiblesses apportera au projet les meilleures chances de s'intégrer et d'évoluer durablement. Plus les habitants et acteurs du territoires seront impliqués tôt dans la dynamique, plus celle-ci sera pérenne.

A Dudley, les habitants du quartier se sont saisis du projet initialement pensé Par un groupe d'experts externes au quartier pour recréer, avec eux, un projet en cohérence avec leurs besoins. « On passe d'un groupe consultatif d'experts externes au quartier à l'initiative du quartier de Dudley, citoyenne et locale ».

A Lyvennet, un groupe local, à partir de la connaissance d'un besoin de son territoire souhaite aller plus loin en interrogeant la population et découvre d'autres besoins. « Cette enquête, dont l'objectif est d'identifier les besoins du territoire veille aussi à établir un dialogue communautaire »

2 niveaux d'implication et d'action :
1 groupe porteur restreint et 1 groupe élargi aux compétences variées
Les projets CLT s'articulent souvent autour de deux entités : un groupe restreint (noyau ou groupe porteur) et un groupe beaucoup plus large, représente le mouvement CLT.
Le groupe porteur pilote le projet : il va mener l'enquête, développer un programme, chercher des financements, identifier des constructeurs, établir des plans, diffuser l'information, convoquer les assemblées...
Le groupe élargi apporte son soutien et s'implique dans les choix de développement du projet. Par la diversité de ces membres, il représente une manne de compétences très utiles à différentes étapes de la réalisation du projet.

Par exemple, pour le CLT de Dudley, il y a un CA de 31 personnes qui pilote le projet et un mouvement global de 3600 personnes.

A Lyvennet, à plus petite échelle, c'est un CA de 10 personnes qui pilote le projet et un mouvement global de plus de 300 personnes.

Des allers-retours constants entre le groupe élargi et le groupe porteur (noyau)
Bien que le noyau représente le groupe actif du projet, ces 2 groupes sont constamment en interaction. Ce sont par des échanges réguliers que les uns et les autres évoluent et que le projet se construit en cohérence avec les besoins. Ces échanges sont fondamentaux car ils permettent de garder un lien permanent avec les habitants et de les impliquer aux prises de décisions. Le groupe élargi agit en tant que garant de ce lien au territoire et ses besoins et évite ainsi une «prise de pouvoir» du groupe porteur. Le groupe porteur quant à lui rappelle à la communauté l'importance de son implication tout au long du projet.

Au DSNI, à chaque opportunité qui se présente l'avis de la communauté est sollicité (par exemple, lors de la réalisation du centre communautaire Kroc ou de la serre communautaire) afin de confirmer la cohérence avec le plan initial.

A Lyvennet pour la rénovation du pub «Budchers arms», le CLT a décidé de s'engager uniquement si les habitants répondaient présents. « Et pour cela, le CLT est clair, si le pub doit être sauvé, alors il le sera par l'ensemble de la communauté ».

Chacun doit pouvoir s'impliquer dans la réflexion et la réalisation
Grâce à leurs compétences, tous les membres peuvent s'impliquer dans le projet. Chacun peut offrir un peu de temps, un savoir-faire, une connaissance, un espace, un outil... Les membres sont impliqués dans la réflexion globale du projet mais aussi dans sa réalisation concrète. Cela permet d'utiliser les compétences présentes sur le territoire, de favoriser la main d'œuvre locale et de privilégier les circuits courts. Cette participation permet aussi la rencontre, la création de liens et renforce le sentiment d'appartenance à la communauté.

Dans le quartier de Dudley, la construction du centre communautaire est réalisée en partie par des ouvriers locaux, par quotas imposés au constructeur. « En favorisant l'emploi de travailleurs locaux, le développement économique du quartier est pensé comme un système fermé ».

Dans la vallée de Lyvennet la rénovation du pub du village a nécessité la mise à contribution des compétences de tous les habitants pour démolir, repeindre, carreler ou nettoyer le bâtiment. « Les habitants ont mis en commun l'ensemble de leurs compétences au service de ce lieu afin de recréer cet espace de rencontre et de partage qu'ils appréciaient tant ».

On a besoin d'actions symboliques et visibles

Des actes symboliques et actions visibles matérialisent l'engagement des membres du CLT dans le mouvement et leur implication au projet. Ils permettent à la dynamique CLT d'exister tout au long du processus de développement des projets immobiliers.

Ces actes et actions sont importants car ils permettent de valoriser la place des habitants au coeur de la dynamique.

Dans le quartier de Dudley la fresque murale « Unity through diversity » représente l'union des habitants de Dudley. Elle est peinte dans l'espace public par les adolescents du quartier. « Elle matérialise, rend public et ancre le symbole d'un groupe unit sur le territoire ».

A Lyvennet, le jour de la réouverture du «Butchers arms», le ruban rouge symbolique fut coupé par les membres de la communauté malgré la présence ce jour-là du premier ministre. « C'est un projet communautaire, fait par et pour la communautaire, ce privilège là lui revient ».

Faire vivre des engagements multiples

Rassemblés autour d'un but commun mais pour des raisons parfois spécifiques, tous les acteurs (citoyens, politiques, financeurs, entreprises...) agissent comme un tout pour le projet. Une diversité d'acteurs, pouvant jouer des rôles très différents dans le projet, permet d'alimenter le groupe tant en compétences qu'en moyens.

La campagne de mobilisation « Don't Dump on us » lancé par le DSNI a unifié, au niveau local, des acteurs très différents peu habitués à se cotoyer et à travailler ensemble. Citoyens, politiques, entreprises, se sont associés pour la cause du quartier et se sont unis pour faire changer les choses. « Le maire de Boston a commencé à travailler de concert avec le DSNI afin de mettre en œuvre un programme de nettoyage du quartier de Dudley ».

Le CLT de Lyvennet après avoir développé des partenariats locaux et variés, a osé dépasser l'échelle de son village en devenant partenaire du projet Big Society, programme gouvernemental britannique. C'est l'engagement et l'unité des différents partenaires existants qui a séduit les répresentants de Big Society. Liés par la dynamique CLT, tous s'engagent, et développent la vallée de Lyvennet.

Une construction permanente au nom de la communauté toute entière

Le fait d'avoir un groupe large et multi-acteurs, uni autour d'une cause, donne du poids à la recherche de moyens (fonds, matériaux, etc.) et de reconnaissances (pouvoirs publics, fondations, etc.).

Si c'est bien le groupe porteur du CLT qui engage ces démarches, la recherche de moyens auprès de donateurs, de banques, d'entreprises ou de pouvoirs publics se fait toujours au nom de la communauté toute entière.

La force du mouvement du DSNI et de l'importance de ses membres a permis de donner un poids remarquable à leurs demandes. C'est tout un quartier qui s'est soulevé pour changer son lieu de vie, pour améliorer ses conditions de vie, ce qui lui a permis de créer un partenariat avec la Fondation Ford.

C'est aussi grâce au soutien de tout le village de Lyvennet, engagé et motivé dans le futur de son territoire que le projet a pu exister. C'est un projet de vie construit avec les habitants qui est proposé aux organismes financiers et c'est ce qui le différencie d'un projet classique porté par un petit nombre de personnes.

S'appuyer sur des analyses précises pour mobiliser des fonds

Une étude fine du territoire et de ses besoins et une connaissance des caractéristiques de sa population permet d'identifier les manques, de les pondérer, d'évaluer les besoins globaux et les perceptions générales. Par un rapport, une enquête ou autre méthode de recueil, l'étude appuie les demandes de fonds auprès de potentiels financeurs. Son analyse fine accompagnée de propositions concrètes crédibilisent et matérialisent le projet de territoire.

Le DSNI de Dudley a réalisé avec les habitants et l'aide d'un cabinet privé un programme d'action de développement territorial. En reprenant les besoins, les envies, en les quantifiant, en mettant en scène des scenarii à différents termes... ils ont réalisé une étude crédible. « La définition de ce plan, matérialisation de la volonté commune de changement du quartier rend visible et projette les intentions du DSNI sur le long terme ».

Le rapport réalisé par le groupe actif de Lyvennet suite à l'enquête auprès des habitants de la vallée a été proposé et validé par les services régionaux donnant leur soutien et accord au projet. « Le rapport mettra en avant l'attachement des habitants à leur territoire et à leur mode de vie. Mais aussi leurs inquiétudes et les transformations nécessaires pour le devenir des futures générations ».

Mettre en place une gestion participative dès le début

Le futur CLT peut s'appuyer sur une dynamique sociale et collective existante ou qui se mobilise par rapport à un besoin identifié par certaines personnes. La nécessité de gérer ensemble apparaît donc parfois bien avant les constructions et la mise en œuvre de la structure CLT.

C'est l'idée-même et les principes du CLT qui doivent être appropriés et portés par un groupe ouvert et diversifié pour l'encourager à en être partie prenante. C'est seulement ensuite la création du conseil d'administration (CA) représentant la diversité du territoire qui permettra d'affirmer un mouvement structuré, équilibré et pérenne...et d'aller vers une gestion collective des projets.

Par exemple à Dudley, dès la prise en main du projet par les habitants, la volonté d'une gestion équitable et diversifiée est apparue. Le groupe organise la gouvernance de son mouvement en élisant un CA comprenant une trentaine de membres ainsi qu'un président. Dès lors, la volonté d'une représentation équitable de la diversité du quartier est créée.

A Lyvennet aussi, bien avant l'idée de créer un CLT, la volonté de gérer l'avenir du village ensemble est apparue comme une nécessité. « Une chose est certaine pour eux, le développement futur de leur vallée devra se faire de manière communautaire, avec les résidents et en cohérence avec les besoins et envies de chacun ».

Pérenniser la gestion participative

Cette gestion participative peut demeurer tout au long du projet grâce à un groupe porteur qui reste ouvert : ouvert aux nouveaux membres, aux nouvelles opportunités, aux nouvelles ressources qui peuvent se présenter.

Grâce à cela, le développement de la dynamique CLT est toujours présent et en cohérence avec les évolutions du territoire.

C'est par un CA qui se renouvèle et évolue avec le mouvement et la réalité du territoire que cette gestion sera assurée et équilibrée au fil des projets menés.

A Dudley une attention particulière a été portée à la mise en place d'un groupe représentatif des diversités du territoire mais surtout à sa pérennité. Plus le groupe s'élargissait et se diversifiait, plus le conseil d'administration en devenait le reflet.

Dans la vallée de Lyvennet avec le projet de rénovation du Butchers arms, le nombre de membres de la dynamique a énormément augmenté en très peu de temps entraînant un changement total du conseil d'administration.

A l'échelle locale

Faire connaître la dynamique participe à créer un mouvement au sein même du territoire et d'impliquer le plus de personnes et structures possibles. Au-delà de mobiliser les acteurs locaux, rendre visible la dynamique localement permet de lui donner une place centrale au sein du territoire. Les projets qui en découleront s'intègreront plus naturellement à la vie du territoire et son évolution.

En réalisant leur campagne « Don't dump on us » le DSNI touche directement les habitants du quartier. Il cherche à montrer la force du projet, à le rendre visible auprès des habitants, de l'impulser et de les unir autour d'un symbole commun. « Les moyens au sein du DSNI sont déployés pour diffuser le message, notamment par un porte à porte auprès des résidents du quartier ».

A Lyvennet quelques membres de l'organe exécutif CLT se lancent dans la diffusion du projet, l'information auprès des habitants et la recherche de fonds. « Afin de motiver le village, un thermomètre affichant l'état des financements est installé dans la ville. Les passants peuvent voir en temps réel la progression des dons et ce qu'il manque pour que l'objectif soit atteint ».

Diffuser à grande échelle

Rendre visible la dynamique permet d'agrandir la communauté et de lui donner de l'importance et de la crédibilité auprès de futurs partenaires hors du territoire d'action du CLT.

Cela permet aussi de valoriser la dynamique communautaire en reconnaissant le travail développé collectivement et en générant ainsi une fierté personnelle.

Pour cela les moyens de communication tels que diffusion sur internet, dans la presse nationale, sur les radios ou l'organisation d'événements peuvent être utilisés.

Dans le cas du DSNI, deux partenariats majeurs ont permis à la dynamique de changer d'échelle, en termes de gestion ou de financements. Par la campagne « Don't dump on us » la dynamique est visible et dépasse le cadre du quartier. De nouveaux acteurs sont impliqués et touchés, comme par exemple le maire de Boston qui prendra part à la dynamique. « Les déchets seront évacués par la ville de Boston et son nouveau maire commencera à travailler de concert avec le DSNI pour la mise en œuvre d'un programme de nettoyage à grande échelle ».

Quelques années plus tard grâce à la rencontre et aux dons de l'Armée du Salut, organisme international, la dynamique prend une dimension encore bien plus large.

Lors de la rénovation du pub du village de Lyvennet et grâce à l'utilisation de nombreux moyens de diffusion de l'information, la recherche de fonds dépasse les frontières du village. Les financements recueillis, grâce à l'effet de sympathie de la démarche, proviennent du monde entier. Le pub du village est détenu par des coopérateurs du monde entier. « Au total ce sont 297 actionnaires qui font partie de la coopérative: 56 % de locaux, 8 % de la région de Cumbria, 32 % de l'Angleterre, 2 % du Royaume-Uni et 2 % du monde entier ».

La présence du premier ministre David Cameron lors de la réouverture du pub a mis en avant la fierté des habitants du village, « sauveteurs » du pub.

5. CONCLUSION

6X

DUDLEY

Donner tout son potentiel au modèle CLT

Chaque territoire est différent, chaque groupe, chaque personne, chaque contexte... mais ce que prouvent ces exemples c'est qu'au-delà de ces différences une dynamique de CLT pérenne et réussie est possible !
Cette réussite repose sur la mise en place d'une dynamique en lien avec le territoire, en lien avec les habitants te menée par eux et pour eux.
Tant à Dudley qu'à Lyvennet, on est face à la construction d'une vision prospective du territoire, que ce soit un quartier urbain ou un village rural. Et tant à Dudley qu'à Lyvennet, la construction de la dynamique CLT est investie et portée par la communauté locale, qu'elle soit de 300 ou 3000 personnes, animée par la volonté de changer son bassin de vie.

Au-delà de ces diversités de contexte et de forme, les éléments ressortis des expériences de Dudley et de Lyvennet mettent en évidence la nécessité de prendre en compte, dès le départ, les deux dimensions : « Lien au territoire » et « Groupe porteur ouvert et diversifié ».

C'est cette démarche - dès l'émergence de la dynamique et tout au long de celle-ci - d'aller vers le territoire, de connaître ses besoins, ses manques, les envies de ses habitants, leur vision de ce lieu et le futur qu'ils envisagent, qui fait du CLT un projet de société et non un projet immobilier.
Toute la dynamique CLT se pérennise grâce à la connaissance en amont du bassin de vie sur lequel il se développe. Un terrain disponible, un bâtiment en vente, un nouveau partenaire, un financement, des compétences professionelles, un espace collectifs... représentent autant d'opportunités de faire évoluer ce projet de société. Et c'est grâce à ces deux dimensions mises en oeuvre dès le début que les opportunités peuvent être saisies et exploitées au profit de la dynamique.

Le lien au territoire et la mise en place dès le début et tout au long du processus d'un groupe porteur ouvert et diversifié posent les bases d'un projet de société durable, cohérent et adapté à son environnement. Ces deux dimensions forment le fil rouge de la dynamique et permettent d'offrir tout son potentiel au modèle sociétal Community Land Trust.

RÉFÉRENCES ET SOURCES

Sites internet

- CLT Network UK : http://www.communitylandtrusts.org.uk/
- CLT Network USA : http://cltnetwork.org/
- DSNI : http://www.dsni.org/
- DNI : http://www.dsni.org/dudley-neighbors-inc/
- Dudley Village Campus : http://www.promiseboston.org/the-dudley-village-campus.html/
- Lyvennet Community Trust : http://www.lyvennetcommunitytrust.org/
- Lyvennet Community Pub : http://www.lyvennetcommunitypub.com/

Publications

- « Housing Needs Survey Report », Cumbria Rural Housing Trust, 2008
- « Lyvennet Valley Community Plan », Lyvennet community group, 2009
- « Lyvennet Community Trust Setting the Scene », Lyvennet Community Trust, 2010
- « Saving The Village Pub » - Shelterforce - National Housing Institute, 2013
- « Beyond Housing : Urban Agriculture and Commercial Development by Community Land Trusts » Greg Rosenberg and Jeffrey Yuen, 2012

Livres

- « Streets of Hope : The Fall and Rise of an Urban Neighborhood » - Peter Medoff, Holly Sklar, 1999

Vidéos

- « Gaining Ground, Building Community on Dudley Street », Holding ground productions, 2013

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.

periferia

La particularité la plus visible du Community Land Trust (CLT) réside dans la séparation du sol et du bâti dans le but de repenser la terre comme un bien commun et de la protéger de la spéculation foncière. Cet aspect-là se traduit par des actes juridiques particuliers. Complexes et essentiels, ceux-ci se formalisent par un montage technique propre à chaque cas.

Mais c'est au-delà de ces questions techniques que les vrais enjeux du CLT se situent. Ce sont avant tout les valeurs sociétales qui permettent de s'affirmer comme Community Land Trust. L'essence du modèle CLT réside tant dans cette lutte contre la spéculation que dans la promotion d'un nouveau mode de société. Et c'est grâce à deux dimensions, le lien au territoire et un groupe porteur ouvert et diversifié, que les valeurs sont conservées et forment le fil conducteur de la dynamique Community Land Trust.

Cette publication revient sur ces deux dimensions essentielles en les décortiquant et analysant à travers deux expériences de CLT : l'une urbaine aux USA ; l'autre rurale en Angleterre.

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

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