Fiche 1 : Qu'est-ce qu'un CLT ?[1]

1.1 Un modèle qui a vu le jour aux États-Unis

Les Community Land Trusts sont apparus il y a une trentaine d'années aux États-Unis. Depuis lors le modèle a continué à se développer. Il s'est étendu territorialement, d'abord aux USA et ensuite, lentement, dans d'autres pays. Aux E.-U., le nombre de CLT a crû d'une douzaine au début des années quatre-vingts à plus de 240 actuellement. Ensemble, ils gèrent plus de 10.000 logements. Les modèles juridiques et opérationnels ont été affinés et développés au cours des années. Après qu'ils aient surtout été portés dans les premiers temps par les mouvements de base, on voit maintenant, de plus en plus, les pouvoirs publics locaux développer des CLT. Toutes ces évolutions ont fait naître une grande diversité. Certains CLT possèdent cinq logements, d'autres cinq cents. Certains sont actifs en région rurale alors que d'autres opèrent dans des quartiers citadins appauvris. Certains CLT visent surtout un habitat accessible, d'autres se focalisent sur la création de quartiers viables et ainsi de suite. Malgré cette grande diversité, il est quand même possible de définir assez fidèlement ce que sont les CLT (et ce qu'ils ne sont pas). Dans ce chapitre, nous donnons d'abord quelques définitions courantes, nous approfondissons l'historique du modèle pour finalement, en nous basant sur six éléments clés, décrire avec encore plus de précision ce que sont exactement les CLT.

1.2 Quelques définitions

Aux États-Unis, une définition des Community Land Trusts est reprise depuis 1992 dans la législation fédérale.

« Un CLT est un organisme lié à la communauté en vue de développer l'habitat (...) et :

- qui acquiert la pérennité des parcelles de terrain, principalement pour y conclure des contrats de leasing à long terme;

- qui transfère la propriété de toutes les améliorations structurelles, sur les parcelles en leasing, au titulaire du leasing;

- qui garde 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 ménages 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 :

(a) consiste en une majorité d'administrateurs qui sont élus par les membres

(b) est constitué à parts égales de :

(i) titulaires de leasings,

[1] Ce paragraphe est presque repris dans son intégralité de l'étude de faisabilité CLT pour la Région bruxelloise, introduite en juillet 2012.

(ii) de membres qui ne sont pas titulaires d'un leasing et

(iii) de toute autre catégorie de personnes décrite dans les statuts de l'organisation. »

Depuis 2013, le Community Land Trust (également appelé « Alliance foncière régionale ») est intégré dans le code du logement bruxellois. La définition qui y figure est la suivante :

« Association sans but lucratif, reconnue par le Gouvernement, qui fixe les conditions, ayant pour but d'acheter et de gérer des terrains dans la Région bruxelloise, en partenariat avec la communauté pour créer sur ces terrains des logements accessibles pour les gens et les ménages à faibles revenus L'Alliance foncière régionale reste propriétaire de la terre mais transpose la propriété du bâti vers les ménages à travers un système de droits réels partagés. Elle définit les règles de revente des biens immobiliers, permettant ainsi un maintien de l'accessibilité des logements pour des ménages à faibles revenus. Pour des projets jouissant de subsides régionaux, ces règles doivent être validées par le Gouvernement. »

1.3 Historique des Community Land Trusts

Les Community Land Trusts trouvent leurs racines dans une longue tradition de théories utopiques et de projets de logement. Au cours des siècles précédents, beaucoup de penseurs ont abouti à la conclusion que la propriété privée et surtout la spéculation foncière, sont source d'injustice et d'exclusion. Ils se sont mis à rechercher des modèles pour la propriété foncière collective et la gestion coopérative de logements.

À Bruxelles subsiste également un certain nombre de vestiges de ces mouvements. Par exemple, à Laeken, le long du canal, subsiste encore toujours l'immeuble dans lequel était situé le Familistère de Godin. Godin (1817-1888), inspiré par un socialisme utopique, voulait faire quelque chose pour améliorer les conditions de vie des ouvriers français. A Guise, dans le Nord de la France, il érigea une fabrique de poêles et, à côté, il fit construire un « palais de l'ouvrier » dans lequel habitaient et vivaient les ouvriers coopérateurs. Les ouvriers louaient leurs logements à la coopérative à laquelle ils participaient eux-mêmes. Après Guise, Godin érigea une deuxième fabrique à Bruxelles et, ici aussi, un complexe de logements, bien que plus modeste, y était couplé. Chose ironique, une partie de ce site devrait voir naître un vaste projet immobilier commercial pour la construction d'un méga-centre commercial.

Un des premiers vrais précurseurs du mouvement des Community Land Trusts fut Ebeneser Howard (1850-1928). Il est à la base du mouvement anglais des cités-jardins. Il voulait développer, autour des grandes villes, une ceinture de cités-jardins idéales, en autarcie. Au début du XXe siècle, quelques villes furent réalisées suivant les principes d'Howard. La plus connue est Letchworth, une ville de 33.000 habitants dans l'est de l'Angleterre, qui est toujours plus ou moins gérée par la Fondation, comme le voulait Howard en 1903. Les cités-jardins étaient fondées sur un certain nombre de principes de planification d'avant-garde mais, de plus, la manière dont la propriété foncière fut organisée, s'écartait de la norme. La terre était propriété commune des résidents. La valeur ajoutée que les terrains pouvaient procurer, parce que transformés de terres agricoles en terrains résidentiels, formait la base du financement des immeubles. De la sorte, Letchworth préfigure les Community Land Trusts qui verront le jour aux États-Unis, septante ans plus tard. Le mouvement des cités-jardins exercera une grande influence sur le logement populaire et l'urbanisation dans le monde entier. Le mouvement a également connu un écho à Bruxelles, sous la forme de six cités-

jardins coopératives érigées, dans les faubourgs encore ruraux de la ville, après la première guerre mondiale. Contrairement aux buts qu'Howard s'était fixés, les cités jardins bruxelloises n'ont pas été conçues comme des unités fonctionnant en autarcie. Elles sont principalement composées de logements et les habitants dépendaient de Bruxelles pour l'emploi, les transports en commun leur proposant des navettes faciles à utiliser.

Aux États-Unis, l'économiste et homme politique Henry George (1839-1897) a pointé le rôle majeur de la propriété foncière et de la spéculation dans la genèse de l'injustice sociale et de l'inégalité. De ses idées émergèrent, à la fin du XIXe siècle, les « single tax communities ». George s'est également rendu en Europe pour propager ses idées et, à Bruxelles, une « Ligue pour la Réforme Foncière » fut même constituée et publia ses écrits en français.

Plus tard, Ralph Borsodi (1886-1977) marcha sur ses traces et établit la « School of Living » une communauté alternative, où les terres étaient mises en leasing par les habitants. Par la suite, ses idées allaient également être à la base des premiers Community Land Trusts.

Les premiers pas

Le modèle CLT, proprement dit, est né d'une rencontre entre Robert Swann et Slater King. Le premier était un militant de la paix ; le second, un cousin de Martin Luther King, était un chef de file du mouvement des droits civiques. Dès leur rencontre en 1964, ils se sont mis à chercher ensemble des moyens de mettre en pratique les droits civils des Noirs récemment acquis. Dans le sud des États-Unis, la majorité de la communauté noire vivait comme ouvriers agricoles au service de propriétaires terriens blancs. D'égalité il n'était nullement question. Les deux hommes étaient convaincus que la propriété du sol était la clé de la véritable égalité.

Ils se sont inspirés des marches Bhoodan de Vinoba Bhave, le successeur spirituel de Gandhi. Dans les années 50 et 60, ce dernier parcourut l'Inde à pied, avec d'importants groupes de pauvres, pour convaincre de riches Indiens de céder leurs terres. Ce fut une remarquable réussite : un total de 20.000 km² de terrains fut offert. Bhave arriva bien vite à la constatation que ce programme ne suffisait pas à libérer les pauvres de leur condition. Comme ils ne disposaient pas des moyens nécessaires pour travailler le sol et acheter des semences, beaucoup se voyaient obligés de revendre leurs terres, ce qui les ramenait bien vite à leur point de départ. Le programme fut adapté : le don de terrains (Bhoodan) fut remplacé par le don de village (Gramdan). Dans cette nouvelle phase, le sol devint propriété collective du village tout entier.

Swann et King trouvèrent aussi en Israël, auprès du Fonds National Juif, un exemple d'une manière de mettre des terres en leasing.

Le premier CLT, le New Communities Inc. (Albany Géorgie) fut constitué en 1969 sur base des idées de Swann et de King. Une importante superficie de terres arables fut achetée et devint la propriété collective des ouvriers agricoles qui allaient les travailler ainsi que des gens qui étaient favorables au projet et en avaient rendu le financement possible. Dans ce premier CLT, l'aspect économique était beaucoup plus important que l'habitat.

Dans les années qui suivirent, le modèle prit lentement forme.

L'évolution de quelques CLT aux États-Unis

Des formules juridiques furent développées pour la séparation de la propriété du sol et celle des immeubles, ainsi que des règles qui pourraient garantir la « pérennité du caractère accessible » du

logement. Et des moyens furent cherchés pour garantir une gestion démocratique.

L'accent fut mis de plus en plus sur des logements accessibles aux pauvres. Progressivement, des thèmes urbains tel que la revitalisation des centres de villes, ont également été mis en évidence.

Pendant longtemps les Community Land Trusts restèrent un phénomène marginal. Mais les quelques Trusts en activité continuèrent à collaborer au perfectionnement du modèle et à la propagation de celui-ci. Depuis les années quatre-vingt, le nombre de Trusts a commencé à augmenter de façon spectaculaire. Le modèle est maintenant reconnu aux États-Unis et en 1992, la définition des Community Land Trusts a été fixée par une loi fédérale. La récente crise des « subprimes » semble encore avoir donné un coup de pouce à cette tendance.

Entre-temps l'idée commence à prendre dans d'autres pays. En Grande-Bretagne plusieurs CLT ont vu le jour ces dernières années. Il s'agit souvent de petites organisations qui possèdent des terrains dans des villages ruraux comportant quelques logements. En Écosse, le modèle a été utilisé d'une manière très spécifique, pour organiser de profondes réformes agraires. Via cette formule, des habitants d'îles qui, auparavant, étaient propriétés privées de quelques nantis, ont réussi à ce que le sol devienne propriété collective des habitants. En 2012, l'organisme de développement communautaire, le « London Citizens », a obtenu que le Saint Clemens Hospital, un grand site hospitalier désaffecté dans l'East End, soit rénové sous forme de logements, dont une partie sur des terrains CLT. Au Canada aussi, tout comme au Kenya, on travaille suivant ce modèle ainsi que dans des pays comme le Honduras, Puerto Rico et l'Australie.

1.4 Les éléments-clés d'un Community Land Trust

L'identité du modèle est construite autour de plusieurs éléments clés. Avant d'analyser plus loin ces éléments plus en détail, nous les mentionnons ici brièvement :

- organisation ouverte de sociétaires, gérée démocratiquement par la communauté ;
- lien territorial ;
- le Trust est et reste propriétaire du terrain, le logement devient la propriété de l'habitant ;
- pérennité du coût abordable ;
- responsabilité permanente concernant le sol et les personnes (« stewardship ») ;
- politiques visant l'expansion et la diversité des fonctions.

La plupart de ces éléments de base sont présents dans la plupart des CLT. Pas deux CLT ne sont identiques. Selon qu'ils œuvrent dans des zones rurales ou urbaines, qu'ils couvrent un petit ou un grand territoire, qu'il s'agisse d'une initiative des pouvoirs publics ou d'une initiative privée, d'autres choix sont opérés. Chaque CLT va à la recherche de la meilleure façon de répondre aux problèmes locaux et de l'utiliser les opportunités locales.

La communauté gère le Trust

Un CLT est organisation ouverte composées de membres. Tous les « leasers », c'est à dire tous les occupants ou autres utilisateurs des terrains du CLT, deviennent automatiquement membres. En outre, les autres résidents ou usagers du quartier ou de la municipalité dans laquelle le Trust est actif peuvent devenir membres. Le Trust recherche activement de membres qui s'acquittent d'habitude d'une petite cotisation, bien que ce dernier point ne soit pas primordial. Le Trust veut, autant que possible, associer toute la communauté. Un grand nombre de membres signifie un important soutien de la part de la

communauté mais contribue également à ce que le Trust mène une politique qui bénéficie à la communauté toute entière et pas seulement à ses propres résidents.

Les membres élisent le conseil d'administration qui, de concert avec les cadres, détermine la politique à suivre. Ce conseil est composé pour un tiers de résidents/utilisateurs, un tiers d'autres membres et un tiers de représentants des pouvoirs publics.

Un modèle lié à un territoire

Parce qu'il attache une grande importance à la communauté, chaque CLT travaille au sein de limites territoriales bien définies. Cela peut être un quartier, une ville ou un village ou une région plus vaste. Plus la zone est petite, plus grand sera probablement le sentiment de communauté ; plus grande sera la zone, plus il y aura de possibilités le développement pour de nouveaux logements.

Le sol propriété du Trust, les logements propriété des habitants

La première tâche d'un CLT est d'acquérir des terrains. Il peut le faire par le biais de dons ou par des achats rendus possibles par des subventions. En acquérant des terres, il sort le sol du système spéculatif et le rend disponible pour la communauté. Le Trust est, à jamais, propriétaire du terrain, mais en cède le droit d'usage via un système d'emphytéose. Le Trust peut devenir propriétaire d'un terrain comportant un logement, soit acquérir un terrain vide et construire lui-même. Il vend ensuite une partie de ses biens, à savoir le bâti mais conserve la propriété du sol.

Pérennité du coût abordable

Pour rendre leurs logements accessibles aux personnes à faible revenu, les CLT donnent une prime à l'acheteur lors de la vente. Les acheteurs ont pratiquement les mêmes droits que tout autre propriétaire. Seule différence : ils doivent continuer à habiter eux-mêmes dans leur maison et, en cas de vente, ils doivent rétrocéder au CLT la prime qu'ils ont reçue à l'achat. La majeure partie des éventuels profits de la revente va au CLT.

Le CLT dispose d'un droit de préemption sur la maison. Quand un résident vend sa maison, le CLT la rachète à un prix qui est déterminé suivant une formule convenue au moment de l'achat. Ce prix est moins élevé que la valeur du marché pour ce logement (souvent le vendeur reçoit à peu près 25 % de la plus-value). Elle est ensuite revendue au prix payé par le CLT, donc largement en dessous du prix du marché. Ceci permet, après une revente, de maintenir abordable le prix du logement, même si sa valeur a augmenté. Les logements restent accessibles parce que les profits générés sont retournés à la communauté.

Responsabilité permanente concernant sol et personnes

Le CLT continue à tenir la situation à l'œil et à assister les propriétaires si le besoin et le souhait s'en font sentir et cela même après la vente d'un logement. Ils veillent à ce que les conditions de la vente (ni location ni sous-location) soient respectées. Il est également toujours à la disposition des propriétaires en cas de problèmes. Si les mensualités ne peuvent plus être respectées ou si des travaux d'entretien s'avèrent nécessaires, ils peuvent assister les propriétaires en les conseillant ou en les aidant directement. Cette orientation (stewardship, dans le jargon des CLT) profite non seulement aux résidents, mais constitue une garantie pour le bon entretien du patrimoine.

Une politique visant l'expansion et la diversité des fonctions

Les CLT peuvent non seulement mettre des logements accessibles sur le marché en utilisant le

système décrit ci-dessus, mais également satisfaire à toute autre fonction dont la communauté a besoin dans les quartiers où elle opère. Cela peut typiquement impliquer des magasins de quartier, par exemple, là où il y a un manque en raison des prix élevés de l'immobilier, des ateliers pour les artisans ou artistes ou des lieux de rencontre. Les CLT s'efforcent de créer une mixité vivable. La plupart des programmes CLT sont conçus en vue d'étendre leur parc et sont souples et créatifs dans leur manière d'acquérir des terres et de mettre des maisons et autres immeubles sur le marché.

Une organisation professionnelle

Quasiment tous les CLT sont des organisations professionnelles. Leurs tâches de base comprennent entre autres :

- Acquérir, conserver et gérer les terres
- Garantir que les logements occupés par des propriétaires restent abordables
- Mettre les maisons sur le marché d'une manière équitable et transparente
- Former les candidats propriétaires en matière des droits et obligations en tant que propriétaires d'un logement du CLT
- Vérifier si les candidats répondent aux critères de revenus
- Assurer le suivi des résidents quant au respect de leurs obligations contractuelles.

Pour en savoir plus :

http://greenfordable.com/clt/ (une archive détaillée de l'historique du mouvement CLT)