

LES OFS-CLT ET L'HABITAT PARTICIPATIF

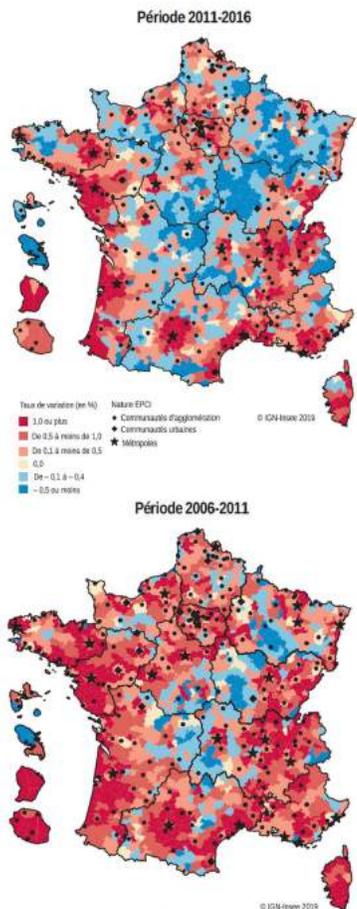
Rencontre virtuelle du mouvement habitat participatif France

4 avril 2020

Hélène MOREL

Doctorante Cifre - CAHP-93 / Université Jean Jaurès Toulouse

Contexte



CRISE(S) DU LOGEMENT

Disparités entre territoires
Tensions des budgets publics

Envolée des prix du foncier et augmentation des coûts de construction
Déconnexion entre le prix des logements et les capacités des ménages

Mal-logement

Inégalités entre propriétaires et locataires
Augmentation du poids du patrimoine dans l'économie

Inquiétudes sur le « pacte social »

Manque d'efficacité des aides publiques à l'accession (Rapport de la Cour des comptes de 2016)
Faiblesse des clauses anti-spéculatives du PSLA

Difficulté des classes moyennes à accéder dans les zones tendues
Enjeux environnementaux de l'aménagement et du logement

« Dans les villes, les marchés fonciers et immobiliers fonctionnent comme un puissant opérateur d'exclusion sociale ».

Jean-Jacques Granelle, 2004

« En l'espace de 5 ans, les statistiques de l'Insee montrent comment la dynamique démographique s'est concentrée sur le littoral atlantique et méditerranéen ainsi que sur la grande région parisienne et lyonnaise. »

Le Figaro, La politique du logement accusée d'accroître les déséquilibres français, J-B Litzler, 05/08/19



1 010

C'est, en milliards d'euros, le montant des encours de crédits à l'habitat aux particuliers en France à fin 2018.

10,5 %

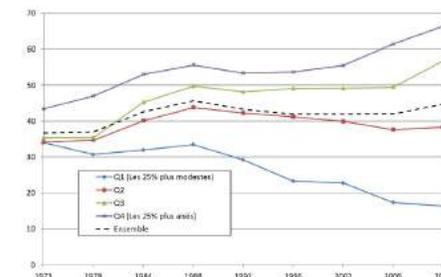
C'est la hausse du volume de transactions enregistrées en France par le réseau Century 21 entre le 1^{er} semestre 2018 et le 1^{er} semestre 2019.

26,5 %

C'est la part des transactions réalisées au titre de l'investissement locatif.

-0,9 %

C'est le repli des prix enregistré à Paris au cours des trois derniers mois, pour s'établir au 1^{er} semestre 2019 à 9 937 euros en moyenne.



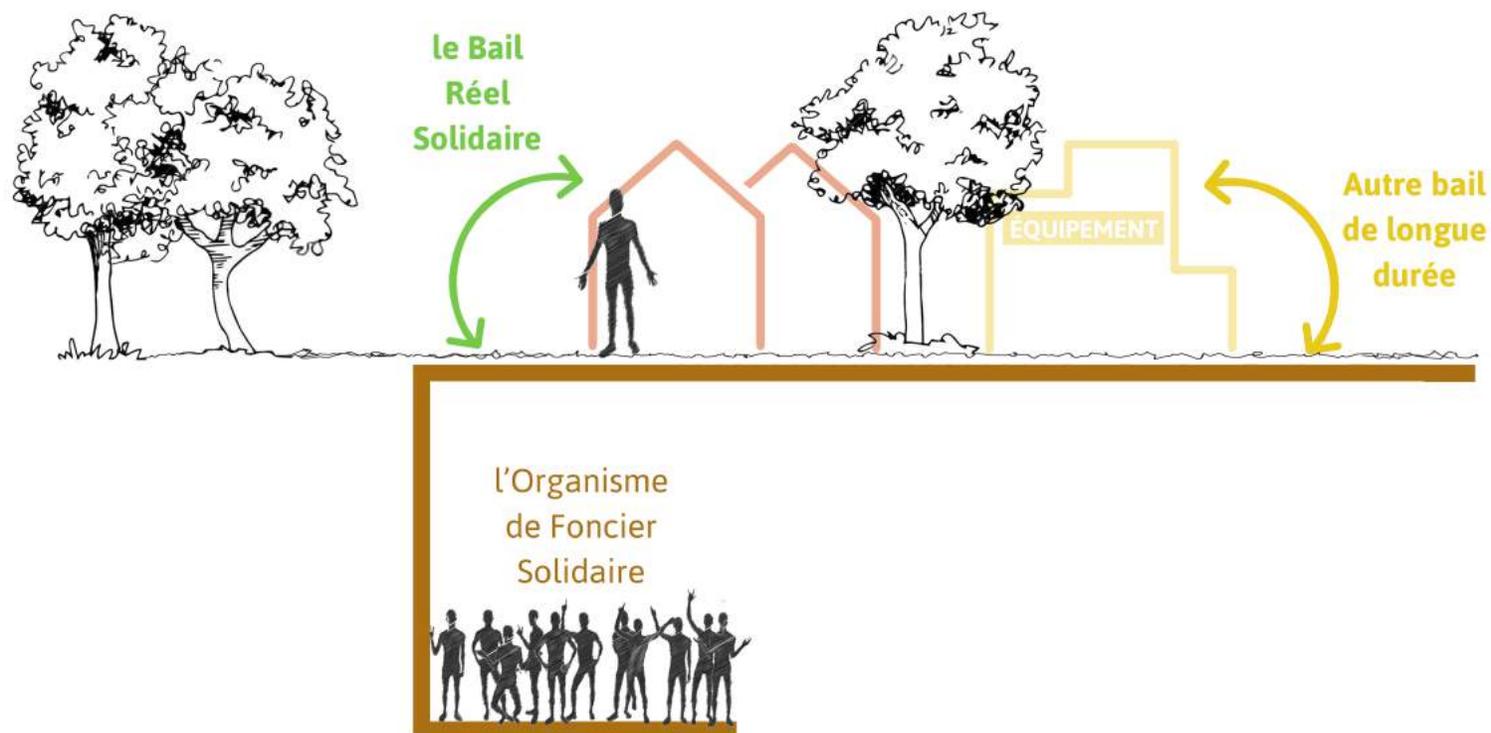
Comment ça marche ? A quoi ça sert ?

Des innovations majeures

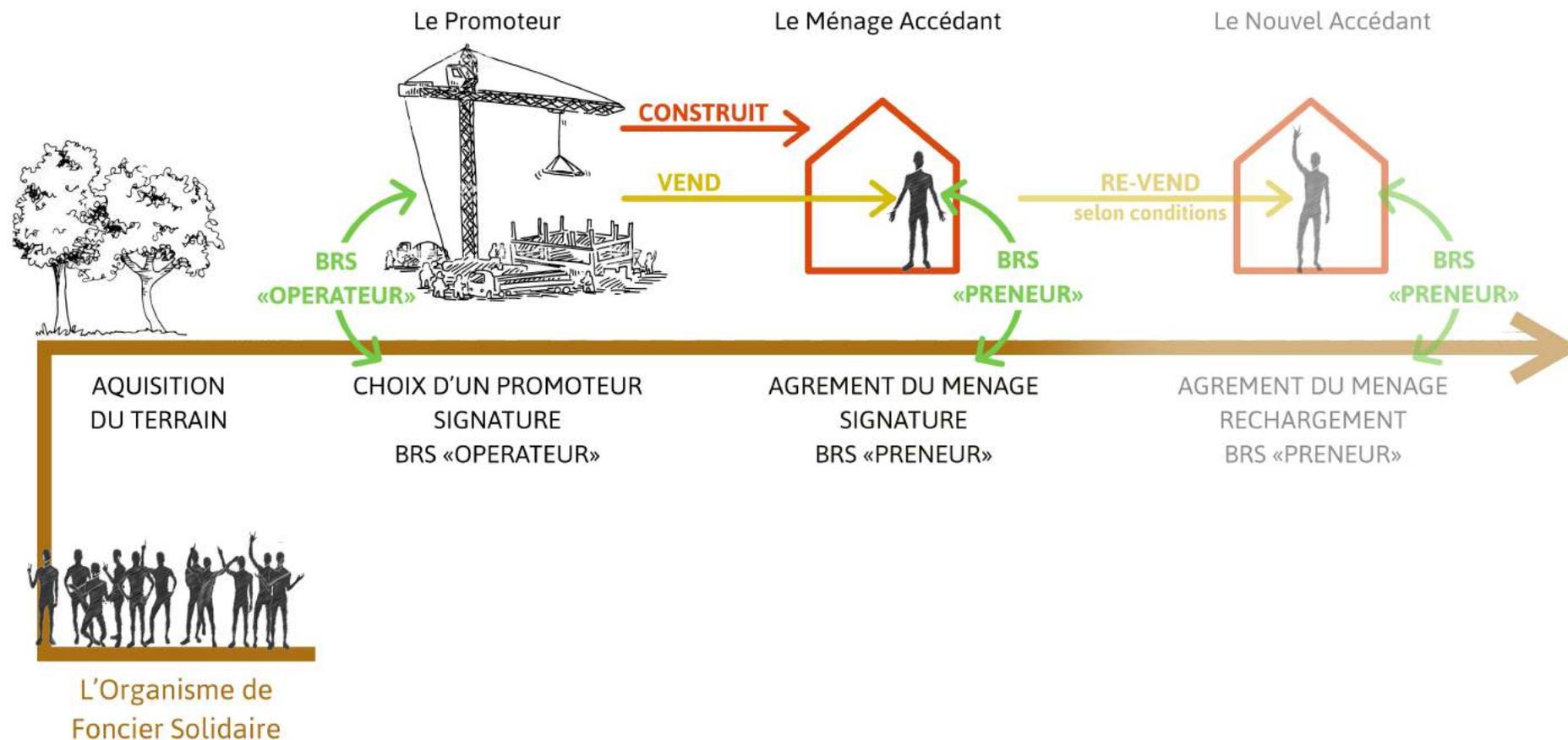
- Dissociation entre foncier et bâti,
- Prorogation à chaque mutation,
- Nouveau droit réel,
- Contractualisation.

Enjeux

Quels liens entre un OFS et son territoire d'implantation ?
Avec quels acteurs et pour quels projets créer un OFS ?



Déroulement d'une opération neuve



Les objectifs d'un OFS

Les principaux objectifs qui ont présidé à la création des Organismes de foncier solidaire sont :

- Produire des logements moins chers
- Optimiser les ressources publiques
- Contrôler des prix dans le temps

Enjeux

Ces objectifs sont-ils remplis ?

Quelles aspirations au-delà de ces considérations économiques ?

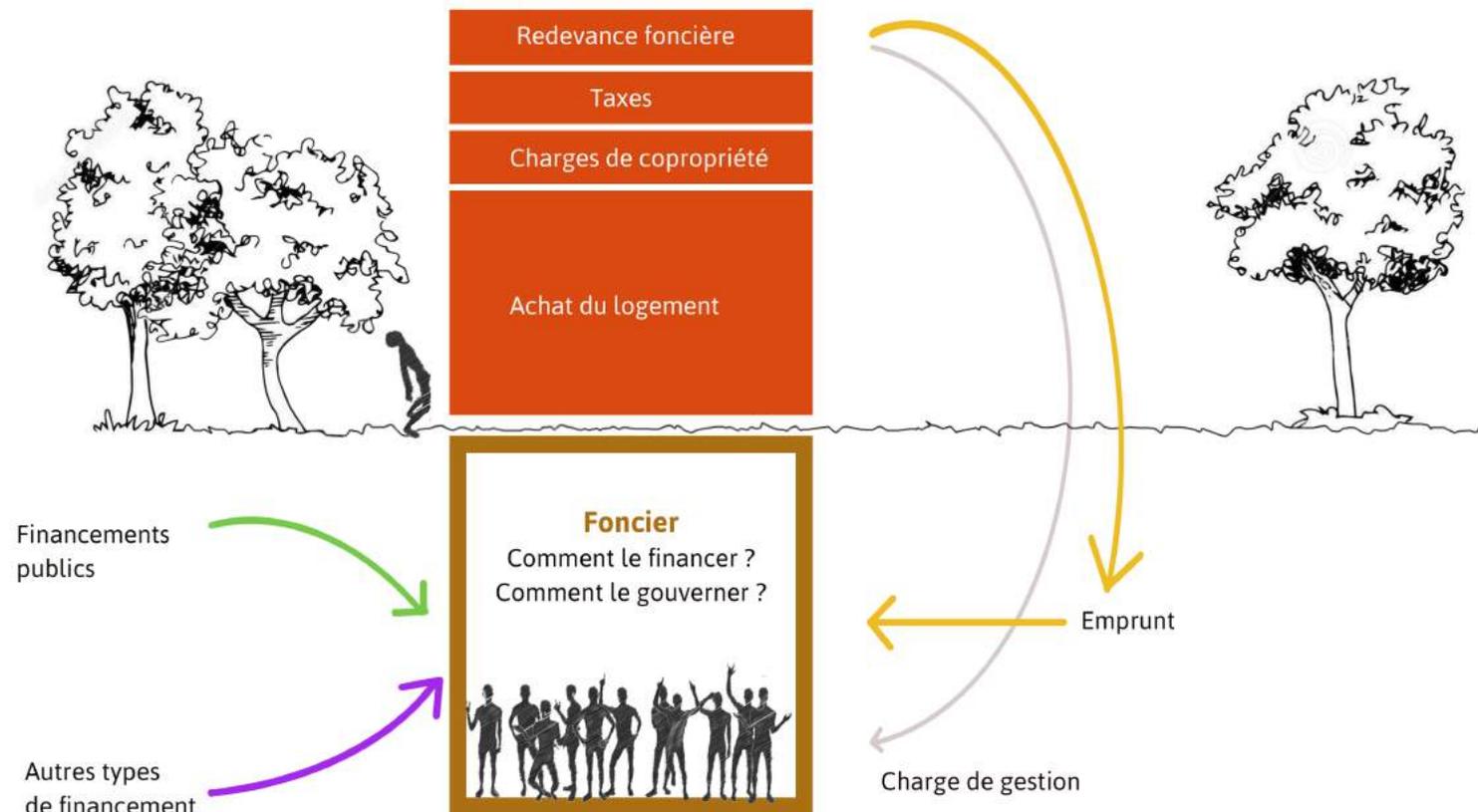
Quelles « fonctions sociales » du logement et du foncier sont permises par cette innovation ?

Enjeux du montage économique d'une opération neuve

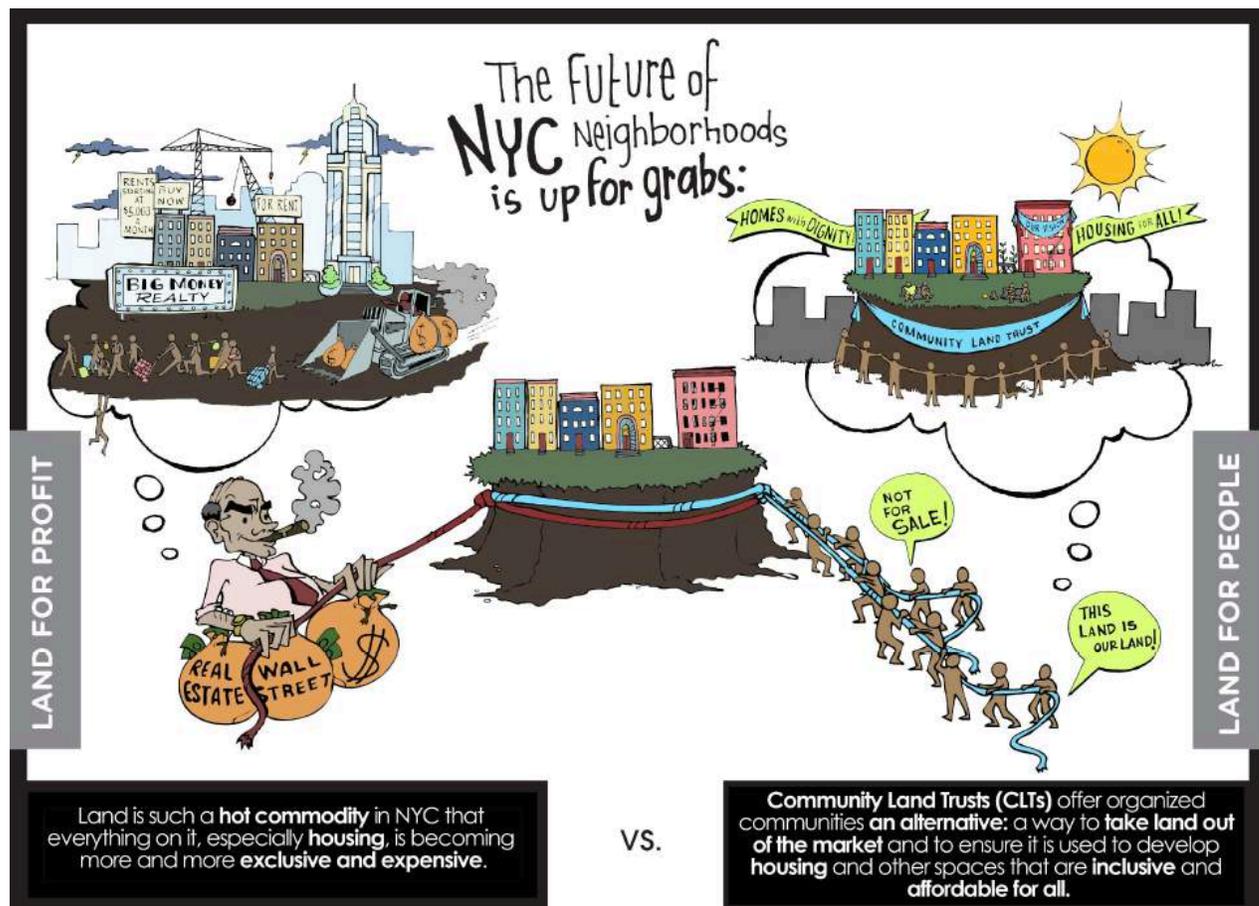
Équilibre entre
le coût du logement
et celui du terrain

3 intérêts économiques
l'accédant,
l'OFS,
le promoteur.

Enjeux
Quel montage économique
pour quel public ?
Impacts du montage économique
sur la gouvernance ?



Les *Community Land Trust*, inspiration pour les Organismes de Foncier Solidaire



Caractéristiques des CLT

Gérer le foncier dans l'intérêt de la communauté

> notamment par une gouvernance tripartite

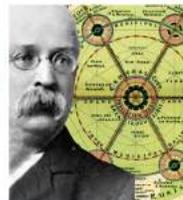
Un **modèle juridique** de dissociation entre la propriété commune du foncier et son usage

Un **modèle économique** de répartition de la rente foncière : non spéculation

Community Land Trust : Une genèse étatsunienne mais d'inspiration internationale



1839-1897
USA
Économiste
H. George



1898
UK
Cités jardins
d'E. Howard



1895-1982
Inde
Mouvement
des dons
de terres
de
Vinoba Bhave



Début
XXe siècle
Israël
Moshav



Années 60-70, Albany, Georgia, USA
Lutte pour les droits civiques, Premiers CLT par des agriculteurs afro-américains

1980, Cincinnati
Premier CLT urbain, Réponse au désengagement de l'État
du financement du logement et du développement local

2008, le Champlain Housing Trust reçoit le World Habitat Award

Aujourd'hui
Plus de 260 CLT aux USA, 15,000 logements en accession et 10,000 en location

Les CLT se développent
dans le monde :



Kenya



Royaume-Uni



Belgique



Porto Rico

Si l'objectif initial des CLT est de développer des logements pour les plus démunis, souvent à l'origine d'associations militantes, le conteste joue un rôle prépondérant dans la forme de chaque CLT.

Variantes :

- Initiative par des pouvoirs publics locaux ;
- Offre de logements pour les classes moyennes aisées à la recherche d'habitats alternatifs ;
- Logement locatif ;
- Accueil d'entreprises, de bureaux, de jardins ou de locaux associatifs ;
- Différentes formules de revente ;
- Echelle de territoires diverses ; ...

Regard sur différents *Community Land Trust* aux Etats-Unis

*Champlain Housing Trust,
Burlington, Vermont*

Initié par la collectivité pour une politique du logement abordable, en accession ou location, à grande échelle.

*Northern California Land Trust
San Francisco Bay Area*

D'un projet collectif de « retour à la terre » à un outil multi-territorial de logements accessibles.

*Dudley Neighbors Inc.
Boston, Massachusetts*

Les habitants d'un quartier à l'abandon se battent pour revitaliser leur quartier puis le protéger de la gentrification.



Focus

L'initiative d'un CLT peut-être venir de différents acteurs
Cependant

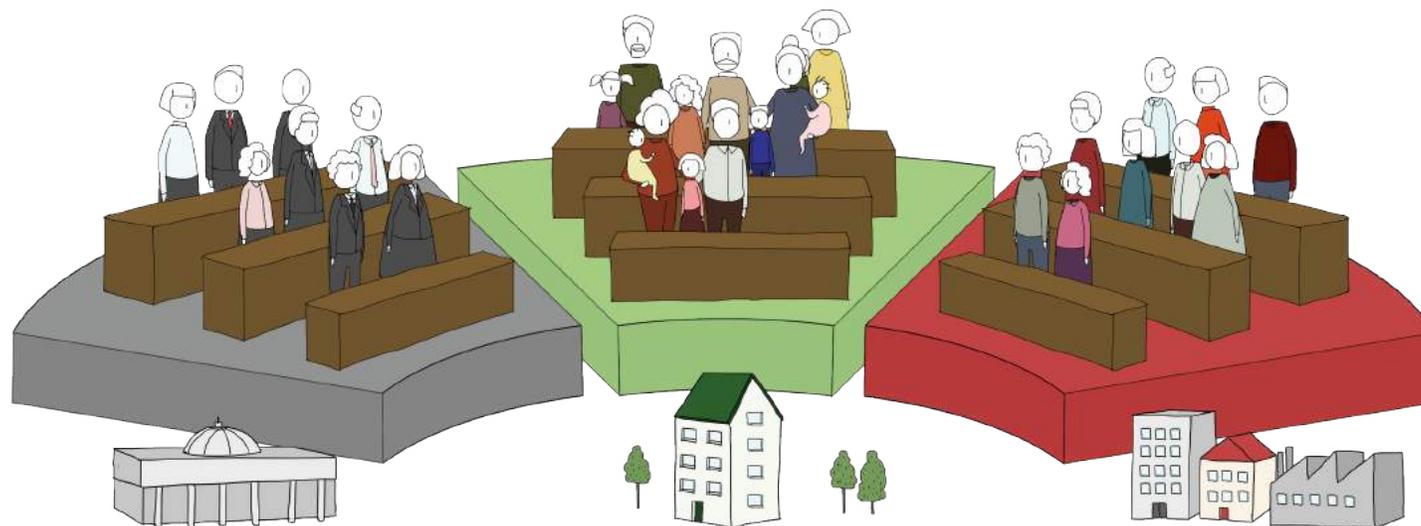
« Il serait difficile de trouver un CLT sans un certain soutien municipal. Les CLT exigent vraiment un partenariat avec le gouvernement. »

Penn Loh, professeur à la Tufts University

Plus d'informations :

- Grounded Solutions, réseau étatsuniens des CLT
- Étude de Romain Paris, février 2019, GMF, « *CLT : A concrete solution for affordable housing in France* »

Regard sur le *Community Land Trust* de Bruxelles



$\frac{1}{3}$ POUVOIRS PUBLICS

$\frac{1}{3}$ HABITANTS

$\frac{1}{3}$ RIVERAINS & SOCIÉTÉ CIVILE



« Construire une politique publique, c'est aussi l'affaire de la société civile »

Periferia

Focus
Une gouvernance tripartite

Plus d'informations :



Regard sur le Caño Martín Peña Community Land Trust



Plus d'informations : <http://cano3punto7.org>

Objectifs du projet :

Faciliter le dialogue entre les 8 communautés habitant les bords du canal et le gouvernement

Régulariser et sécuriser l'occupation de la terre par les habitants actuels et les futures générations :

- **garantir l'accessibilité de long terme,**
- **éviter les évictions** des communautés actuelles.

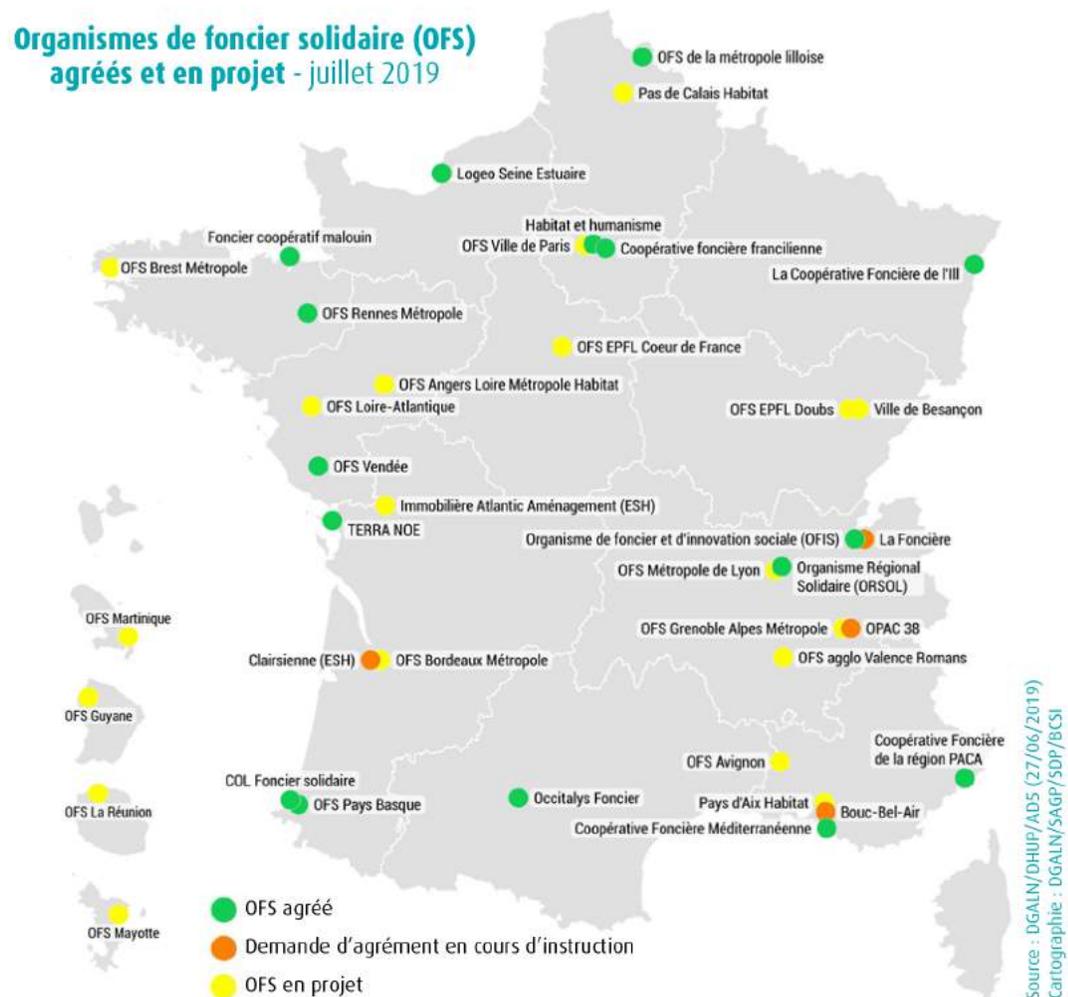
Assurer la participation des membres du CLT à l'aménagement du canal.



Enjeu

Quelles répercussions auront les bouleversements environnementaux ?

Tour d'horizon des OFS français



Un réseau OFS rassemblant tous les acteurs engagés

État
Construction itérative du cadre de mise en œuvre et du dispositif

Un écosystème de professionnels nécessaire à l'élaboration et la mise en œuvre du dispositif notaires, géomètres, bureaux d'études, experts comptables, syndics, ...

Projets internationaux dont SHICC au niveau européen

Changer d'échelle de participation « Les CLT sont des « développeurs » qui ne s'en vont jamais »

Enjeux

Comment traduire en France la notion de communauté à l'anglo-saxonne ?

Quels enseignements tirer des *Community Land Trust* pour enrichir et interroger nos pratiques ?

Comment inventer une autre manière de faire la ville conjuguant les valeurs de l'habitat participatif et des CLT-OFS ?

GOUVERNANCE PARTAGEE DES OFS

Collectivité, territoire et habitants engagés ensemble

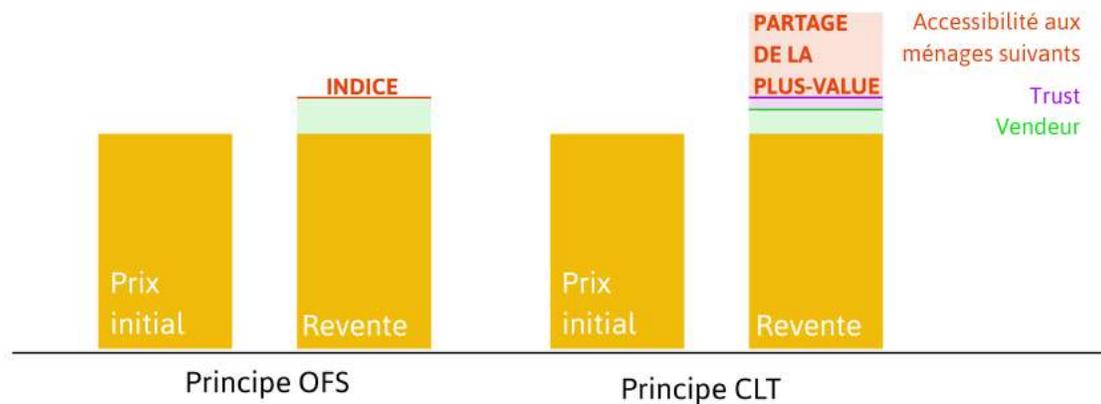
CONSTRUIRE LES POLITIQUES PUBLIQUES AVEC LA SOCIETE CIVILE

L'aménagement du territoire se construit avec la force des habitants



Débats techniques aux fortes répercussions

Estimation du bien sur le marché libre
hypothèse 1 - augmentation de la valeur



Encadrement
de la revente



Critères de choix
des ménages

Développement local de proximité : répondre aux besoins et enrichir la vie du territoire



HOMEBAKED

brick by brick and loaf by loaf

we build ourselves

« Pas besoin d'un village hipster. Notre quartier a toujours été créatif, innovant et intelligent »

« Au cœur de notre entreprise se trouve le principe de création de valeur, sociale, culturelle et monétaire, qui reste dans le quartier et qui est investi ici au profit de tous. »



Boulangerie de quartier
Homebaked Community Land Trust,
Liverpool



Végétalisation des rues
Granby Four Streets CLT, Liverpool



Parcs pour enfants
Dudley Neighbors Inc., Boston



Visites touristique
Caño Martín Peña Community Land Trust

Enjeux

Au-delà de l'habitat, comment participer à la vie du territoire ?
Quel développement local de proximité ?

A quels besoins répondre ? Avec quels acteurs ?

Circuits courts, offre médicale, crèches, vie culturelle, économie sociale et solidaire, ...

Conclusion

3 questions à se poser avant de se lancer :

A quoi sert le montage OFS dans ce projet ?

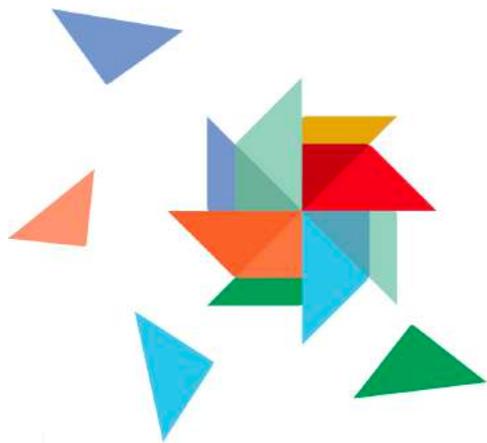
- Quels sont les objectifs de cet OFS ?
- Qui y participe ?
- Quel est le montage économique ?
- Est-ce un détournement de l'esprit CLT-OFS ?

A quels besoins sociaux ou environnementaux répond-t-on ?

- S'il est financé avec de l'argent public, ce projet contribue-t-il à l'intérêt général ?

Quels sont mes objectifs ?

- En tant qu'acteur de l'habitat participatif, que puis je apporter dans ce projet OFS ?
- Les conditions sont-elles réunies pour que j'y parvienne ?
- Quels projets voulez-vous soutenir ou porter :
- Pour quel public ? Quelle logique de territoire ? Avec qui ?
- Quelles structures locales ? Quels liens ?



MERCI DE VOTRE ATTENTION

MAINTENANT, ON EN DEBAT ?