Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2018)

Heft: 2

Artikel: Sortir la propriété foncière du marché pour créer du logement durablement abordable

Autor: Rouzic, Vincent le

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957001

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Sortir la propriété foncière du marché pour créer du logement durablement abordable

VINCENT LE ROUZIC
Président de l'association Community Land Trust France, et doctorant à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Entretien réalisé par Leah Tillemans, rédaction de COLLAGE.

[ILL. 1]

[ILL. 1] Le projet «l'Ecluse» dans le quartier de Molenbeek à Bruxelles est le premier CLT habité en Europe continentale, offrant 9 appartements à la vente. Plusieurs autres projets sont en cours. Les futurs habitants sont impliqués dès le montage du projet. (Source: Community Land Trust Bruxelles, www.cltb.be)

Les Community Land Trusts (CLT) sont nés aux Etats-Unis dans les années 1970–1980. Leur première ambition est de réformer la propriété foncière, en la sortant du mécanisme de marché, producteur d'exclusion et de ségrégation sociale, et en confiant «perpétuellement» sa gestion à des organismes à but non lucratif agissant dans l'intérêt général. De façon plus pragmatique, les CLT sont devenus un outil efficace pour produire une offre de logements durablement abordables en accession à la propriété, en particulier dans des zones où la tension foncière est forte.

Il existe actuellement plus de 250 CLT aux Etats-Unis, allant de quelques dizaines à quelques milliers de logements. Celui de Burlington [1] (Vermont) crée quand Bernie Sanders était maire de la ville, a été récompensé en 2009 par le Prix mondial de l'habitat des Nations Unies. Depuis lors le modèle commence gentiment à s'exporter… au Canada, en Angleterre, et plus récemment en Belgique et en France.

[1] Champlain Housing Trust, www.getahome.org

Qu'en est-il de la Suisse? Le CLT de Bruxelles a été présenté aux «Journées des Alternatives Urbaines» à Lausanne en mai 2015 mais le modèle semble encore peu connu.

COLLAGE s'est entretenu avec l'association Community Land Trust France, qui a suivi et accompagné le développement du dispositif des CLT en France. Nous souhaitions connaître les apports de ce modèle et comprendre les enjeux de la transposition d'un dispositif américain au cas français.

COLLAGE (C): Qu'est-ce qu'un Community Land Trust (CLT) et comment est-ce que ça fonctionne?

VINCENT LE ROUZIC (VR): Le principe du CLT est la dissociation entre propriété foncière et propriété immobilière avec l'objectif de créer une offre de logements durablement abordables en accession sociale à la propriété.

Le dispositif repose sur la création d'un organisme à but non lucratif, justement le CLT en question, qui va acquérir du foncier et le conserver dans la durée. Il n'aura pas vocation à le revendre. La propriété immobilière est édifiée soit par le CLT soit par un promoteur immobilier ou un bailleur social. Elle va être vendue à des ménages, sous condition de ressources, qui vont pouvoir l'occuper à titre de résidence principale. Ceux-ci peuvent revendre leur logement quand ils veulent mais le prix de revente est contrôlé par le CLT par une formule qui va limiter la plus-value (clause anti-spécultative). De cette manière, le nouvel acquéreur va pouvoir lui-même devenir propriétaire à des conditions économiquement favorables. Et ainsi de suite.

Le CLT permet d'optimiser et de mieux gérer les aides publiques dédiées à l'accession à la propriété. Grâce à la clause anti-spéculative perpétuelle, la subvention de départ garantit que le prix restera bas «pour toujours».

C: Dans ce système, les ménages sont donc propriétaires et non locataires de leur logement?

VR: En fait, il s'agit d'un statut intermédiaire entre la location et la propriété. Les ménages sont propriétaires des murs mais locataires du foncier, puisqu'ils vont payer une redevance foncière au CLT. Celle-ci est cependant une redevance sociale qui est bien inférieure à la valeur de marché.

Il est aussi possible de faire du logement locatif sur un CLT même si ce n'est pas là où réside l'innovation principale du dispositif. En effet, aux Etats-Unis comme en France, il existe d'autres outils qui fonctionnent plutôt bien pour créer du locatif abordable, comme les coopératives ou le logement locatif social.

Dans les cas français et américain, il existait des subventions permettant aux ménages d'accéder à la propriété, mais elles ne bénéficiaient qu'au premier ménage acquéreur. Le ménage achète un logement à un prix subventionné, donc moins cher que le marché au départ, et le revend au prix du marché. L'aide publique était donc accaparée et privatisée. On parle alors de subventions perdues. Le CLT permet d'optimiser et de mieux gérer les aides publiques dédiées à l'accession à la propriété. Grâce à la clause anti-spéculative perpétuelle, la subvention de départ garantit que le prix restera bas «pour toujours». On dit alors que les subventions sont immobilisées dans le foncier, détenu par le CLT.

C: De quelle manière est-ce que les pouvoirs publics subventionnent les CLT?

VR: L'apport classique des pouvoirs publics se situe au niveau du terrain, qui est mis à disposition parfois gratuitement ou à un prix inférieur au marché. Sans cette aide, il est difficile de faire fonctionner le mécanisme.

Dans le cas français, on a encore d'autres subventions qui touchent le bâti comme une TVA à taux réduit et un abattement possible de la taxe foncière. Et des prêts sans intérêt ou à taux réduit sont disponibles à la fois pour le CLT pour l'achat du foncier mais aussi pour les ménages primo-accédents.

Le CLT n'est, en effet, par pas qu'un véhicule juridique, c'est aussi une organisation qui favorise la participation des résidents à travers une gouvernance tripartite.

C: Dans le CLT on retrouve la notion de communauté («community»). Qui fait donc partie d'un CLT et comment est-il géré?

VR: Le C du CLT signifie certes «community», mais il doit être traduit en français plutôt par «l'intérêt général» tel que l'a défini le plus célèbre des citoyens de Genève. Le CLT n'est, en effet, par pas qu'un véhicule juridique, c'est aussi une organisation qui favorise la participation des résidents à travers une gouvernance tripartite. Son conseil d'administration est composé de trois collèges avec des représentants à part égale:

1 Des pouvoirs publics, en particulier des collectivités locales, qui généralement ont été mis à contribution au départ pour subventionner le mécanisme;

2 Des habitants vivant dans les logements;

3 De la «société civile». Ce collège peut rassembler des associations et/ou fondations spécialisées traitant des questions de mal logement ou de vie de quartier, mais aussi des mécènes qui ont apporté leur soutien au projet.

C: Le CLT est un modèle américain au départ. Quels étaient les enjeux de sa transposition en France?

VR: En France, le dispositif a été introduit au cours des trois dernières années. On a privilégié de créer un dispositif juridiquement solide par rapport au cadre légal français. Il y a une grande différence de culture juridique entre le monde anglo-saxon et le droit civil. Aux Etats-Unis, le droit est jurisprudentiel et contractuel. Il y a une vraie liberté des contrats qui permet beaucoup de souplesse, propice au développement de nombreuses innovations juridiques à partir du moment où les parties sont d'accord. Le droit français est codifié. Il faut donc d'abord passer par la loi pour faire des modifications, d'autant plus que le droit de propriété est au fondement de la culture et conçu de façon très absolue.

La contrainte principale à laquelle nous faisions face est la durée des baux emphytéotiques [2], limitée à 99 ans au maximum, et qui ne peuvent être renouve-

[2] L'équivalent en Suisse du droit de superficie.

lés tacitement. A la fin de cette durée, le preneur de bail, en l'occurrence le ménage qui achète les murs de son logement, voit son bail s'éteindre. Il est en quelques sortes exproprié et ne peut bénéficier d'aucune indemnisation. Cela introduit une insécurité et compromet la durabilité du mécanisme.

L'innovation était donc de créer un bail à longue durée «rechargeable» de sa durée initiale. A chaque fois qu'il y a une mutation (vente, héritage, donation), le bail repart de sa durée initiale. C'est ce qu'on a appelé le «Bail réel solidaire» et c'est la clé de voute du dispositif. On y a ajouté une clause anti-spéculative qui s'applique pendant toute la durée du bail, soit potentiellement indéfiniment.

Parallèlement a été créé la structure porteuse du foncier qu'on a appelé «Organisme de foncier solidaire» (OFS), l'équivalent du CLT. C'est un organisme à but non lucratif qui doit être agréé par les pouvoirs publics. Les OFS sont les seuls à pouvoir utiliser le Bail réel solidaire.

Aujourd'hui il y a déjà de nombreuses expérimentations en cours. La Métropole de Lille, celle de Rennes et la Ville de Paris se sont lancés dans la création d'OFS. Les coopératives HLM, des promoteurs immobiliers sociaux spécialisés dans l'accession sociale à la propriété, souhaitent aussi créer une dizaine d'OFS sur la France d'ici la fin de l'année 2018. D'autres type d'organismes s'y intéressent également comme les établissements publics foncier, qui ont vocation de faire du portage foncier pour le compte des collectivités locales.

C: L'acheteur bénéficie des avantages de la propriété en termes de sécurité du logement, et il va pouvoir transmettre son bien à ses héritiers. Par contre, l'idée que la propriété est un placement semble absente. Pour qui ce modèle est-il attractif?

VR: On n'est, en effet, pas dans une logique de placement immobilier avec une rentabilité financière importante. D'une part, la plus-value est limitée. D'autre part, les possibilités de mettre le bien en location sont restreintes dans la durée et le loyer ne sera pas un loyer de marché mais un loyer fixé par le CLT. De fait, acheter un logement en dessous du prix de marché pour ensuite le louer au prix du marché aurait pu en faire en placement attractif. Mais ce n'est pas l'objectif qui est au contraire de favoriser l'accès à la propriété occupante pour des ménages qui n'en ont pas les ressources, notamment dans les territoires où la tension foncière est relativement forte. Ceci étant, à travers cet investissement, le ménage peut se constituer un petit patrimoine ce qui peut d'ailleurs lui permettre plus tard d'acheter un bien sur le marché «libre».

Concernant le profil des acheteurs, en France à peu près 70 % de la population est éligible compte tenu du plafond de ressources défini. Les retours d'expérience sont limités. Une première opération est en cours de commercialisation à Lille dans un quartier central. Le prix de marché est autour de 4000 €/m², et les prix avec le Bail réel solidaire sont de 2100–2400 €/m² avec une redevance foncière de l'ordre de 1 €/m²/mois. Ils n'ont eu aucune difficulté à trouver des acheteurs dans ces conditions. Mais vraisemblablement pas toutes les opérations ne proposeront des différences de prix si attractives.

[ILL. 2] Vincent Le Rouzic.

ZUSAMMENFASSUNG

Grundeigentum dem Markt entziehen

Die Community Land Trusts (CLT) entstanden 1970–1980 in den Vereinigten Staaten. Das Prinzip besteht in der Entkoppelung von Grund- und Immobilienbesitz. Ziel ist es, langfristig bezahlbare Wohnungen anbieten zu können, dank sozialverträglichen Konditionen beim Erwerb von Eigentum. Der CLT, eine Non-Profit-Organisation, kauft Grundeigentum ohne Verkaufsabsicht, um es auf Dauer zu erhalten. Das Immobilieneigentum wird entweder durch den CLT oder einen anderen Akteur erstellt. Dieses wird anschliessend einkommensabhängig an Haushalte verkauft, denen die Immobilie als Hauptwohnsitz dient. Diese können ihre Wohnung verkaufen, wann sie wollen. Der Wiederverkaufspreis wird jedoch durch den CLT mithilfe einer Regelung, die den Mehrwert limitiert (Antispekulationsklausel), kontrolliert. Dadurch kann auch ein neuer Käufer wieder zu wirtschaftlich vorteilhaften Bedingungen Eigentümer werden, und so geht es immer weiter. Der CLT wird von einem Verwaltungsrat geleitet, der sich aus Bewohnern sowie Vertretern der öffentlichen Hand und der Zivilgesellschaft zusammensetzt.

Momentan gibt es in den Vereinigten Staaten 250 CLT mit jeweils ein paar Dutzend bis mehreren Tausend Wohnungen. Jener von Burlington (Vermont) wurde 2009 mit dem World Habitat Award der Vereinten Nationen ausgezeichnet. Seither macht das Modell langsam Schule. In Europa sind Belgien und Frankreich dabei, erste CLT auf die Beine zu stellen.

RIASSUNTO

Abbandonare la proprietà fondiaria di mercato

Le Community Land Trusts (CLT) sono nate negli Stati Uniti negli anni 70–80. Lo scopo è la disaggregazione tra proprietà fondiaria e proprietà immobiliare con l'obiettivo di creare un'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili volta a favorire l'accesso alla proprietà. Le CLT, un organismo a scopo non lucrativo, acquistano terreni per mantenerli a lungo termine, senza l'intenzione di rivenderli. La proprietà immobiliare è edificata dalle CLT o da un altro operatore. Questa è in seguito venduta alle famiglie, a condizione di risorse, che potranno occuparla come abitazione principale. Le famiglie possono rivendere l'alloggio quando lo desiderano, ma il prezzo di rivendita è fissato dalle CLT con una formula che limita il valore aggiunto (clausola antispeculazione). Il nuovo acquirente può così diventare lui stesso proprietario a condizioni vantaggiose, e così di seguito. La CLT è gestita da un consiglio d'amministrazione composto d'abitanti, rappresentanti dei poteri pubblici e della società civile.

Negli Stati Uniti esistono attualmente 250 CLT, che contano da poche decine a migliaia di alloggi. Nel 2009, la CLT di Burlington (Vermont) ha ricevuto il Premio mondiale dell'habitat delle Nazioni Unite. Da allora, il modello comincia a esportarsi. In Europa, le prime CLT si stanno sviluppando in Belgio e in Francia.