

# LE COMMUNITY LAND TRUST, UN MODÈLE POUR L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DANS LES VILLES GLOBALES ?

par **Vincent Le Rouzic** Diplômé du Master Aménagement, urbanisme et durabilité des territoires, parcours recherche « Villes, architecture et urbanisme », Université Paris Ouest Nanterre La Défense

Face à la très forte croissance des prix de l'immobilier depuis la fin des années 1990, est-il possible d'innover en matière d'accession sociale à la propriété ? C'est la question centrale du mémoire de fin d'études de l'auteur, réalisé sur la base d'un cas concret, le Cooper Square à New York<sup>1</sup>.

Force est de constater qu'en France, les dispositifs d'aide à l'accession se sont multipliés ces deux dernières décennies. Aux aides classiques améliorant la solvabilité des accédants par des prêts bonifiés (PTZ, PAS, etc.), de nouveaux dispositifs plus complexes d'accession partielle ou progressive ont commencé à être expérimentés : le prêt social location-accession (PSL-A), la SCI Berke-Sadoun, le Pass-Foncier ; plus récemment, le bail réel immobilier relatif au logement (Brilo) adopté par l'ordonnance du 21 février 2014, l'Organisme de foncier solidaire (OFS) créé par la loi ALUR (2014) et enfin le bail réel solidaire (BRS) introduit par la loi Macron (2015).

Ce sont ces deux derniers outils complémentaires qui ont attiré plus particulièrement notre attention

puisqu'ils ont pour objectif de rendre possible la transposition française du modèle anglo-saxon de *Community Land Trust* (CLT). Il nous est ainsi paru nécessaire, avant l'introduction concrète de ce dispositif en France, d'étudier plus en détail le modèle théorique du CLT ainsi que sa réappropriation locale dans une ville globale comme New York.

## QU'EST-CE QU'UN COMMUNITY LAND TRUST ?

Né aux États-Unis dans les années 1970, le *Community Land Trust* peut être défini comme un acteur de l'habitat social ayant notamment pour objectif de créer sur le long terme un parc social d'accession à la propriété. Pour ce faire, il protège les subventions publiques en les immobilisant dans le foncier qu'il conserve à perpétuité, tandis que le ménage satisfaisant des critères sociaux acquiert la propriété du bâti (sans assumer la charge foncière) et s'engage, en cas de cession, à la revendre selon une formule de prix de manière à ce que le logement demeure perpétuellement abordable.

Il existe plus de 260 *Community Land Trusts* aux États-Unis, plus d'une centaine au Royaume-Uni, et le modèle arrive dans l'Europe continentale en Belgique, en Italie et en France. Le prestigieux *World Habitat Award* des Nations unies a distingué, en 2008, l'expérience phare du *Champlain Housing Trust*<sup>2</sup> et, par là même, l'ensemble du mouvement

## Les Cahiers Palladio

En portant ces « Cahiers », la **Fondation Palladio** donne la parole à ses boursiers, doctorants et chercheurs, ainsi qu'aux lauréats des prix qu'elle parraine. Les Actes de l'Institut Palladio y ont aussi leur tribune.

Depuis 2010, **Réflexions Immobilières** ouvre ses portes aux Cahiers Palladio en leur dédiant cet espace pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité : [www.fondationpalladio.fr/nos-publications](http://www.fondationpalladio.fr/nos-publications).

1. Cet article est l'abstract de son mémoire de fin de cycle pour lequel l'auteur s'est vu décerner le Prix Junior de l'Immobilier au Simi 2014, organisé par le groupe Moniteur et parrainé par la fondation Palladio.

2. Créé en 1984 à Burlington dans l'État du Vermont au nord-est des États-Unis, c'est une association paramunicipale qui acquiert des terrains pour y construire des logements sociaux.



pour son modèle innovant en termes juridique, économique et de gouvernance.

**Modèle juridique.** Ce qui distingue en premier lieu le *Community Land Trust*, c'est son modèle juridique. Le démembrement de propriété établit une distinction claire entre les actifs : le CLT acquiert de la propriété foncière et la conserve à perpétuité, tandis que le ménage accède seulement à la propriété du bâti. Cette séparation bâti/foncier est perpétuelle dans le temps grâce à un bail emphytéotique tacitement renouvelable. À la revente, le prix est prédéterminé par une formule de revente inscrite dès le départ dans l'acte de vente. Un tel dispositif juridique représente une innovation majeure par rapport à ce qui existe actuellement en France sur deux points essentiels qui doivent être combinés :

► le démembrement de propriété perpétuel : depuis l'abolition des privilèges à la Révolution française, le droit français ne prévoit pas de baux de plus de 99 ans, ce qui rend de fait difficile un modèle de démembrement de propriété perpétuel. Sur ce point, Lyon fait figure d'exception puisque les Hospices civils de Lyon, avec les accords Sudreau/Pradel, se sont engagés à renouveler tacitement leurs baux ;

► la clause anti-spéculative de long terme : le principe de la formule de prix s'apparente à une clause anti-spéculative de très long terme qui n'existe pas en droit français puisque de telles clauses sont fragiles juridiquement et limitées dans le temps (dix ans maximum).

**Modèle économique.** Du modèle juridique découle un modèle économique innovant et performant : avec la formule de prix, un tel dispositif présente l'avantage de constituer une aide à l'accession à la propriété sans effet inflationniste, sans possibilité de plus-value induite et bénéficiant à plusieurs générations de ménages accédants. Le ménage accédant à la propriété ne peut donc s'accaparer la subvention publique placée dans le foncier dont le CLT est propriétaire, et le prix du logement (bâti) demeure perpétuellement abordable pour les générations futures d'accédants sans que la collectivité publique n'ait à réinjecter de subventions publiques supplémentaires (graphique 1).

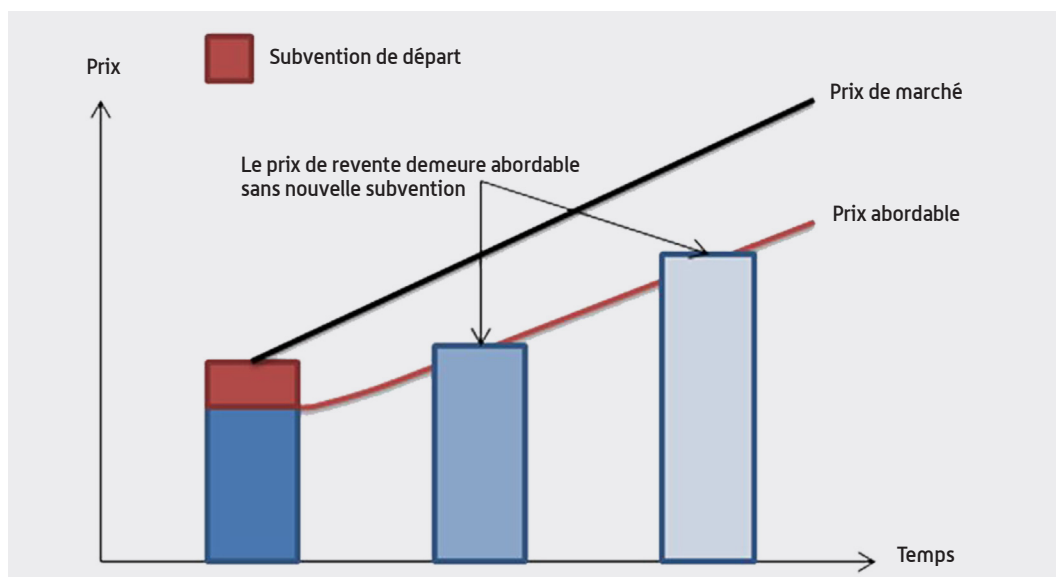
► Concrètement, une étude<sup>1</sup> sur l'expérience phare du *Champlain Housing Trust* montre que, en vingt-cinq ans, sur un échantillon de 152 logements ayant accueilli 357 ménages accédants, cinq fois plus de subventions publiques auraient été nécessaires si elles n'avaient pas été immobilisées dans le foncier et protégées par la formule de revente imposée par le CLT.

► Il existe plusieurs types de formules de revente : des formules à taux fixes, des formules indexées sur des indices de référence (type indice des coûts de construction), des formules de partage des plus-values, etc. Si aucune formule ne fait consensus, elles doivent présenter au moins deux caractéristiques pour être considérées comme justes par l'ensemble des parties prenantes : la clarté et la simplicité.

**Modèle de gouvernance.** Enfin, le *Community Land Trust* est remarquable par son modèle de gouver-

## GRAPHIQUE 1

### Effet du CLT dans le temps



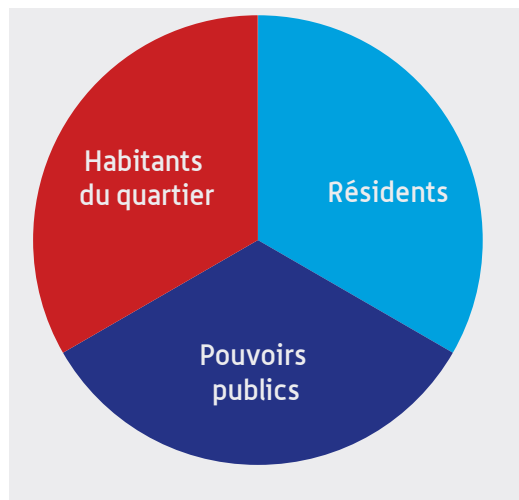
Le CLT limite, avec une seule subvention, la hausse des prix sur le long terme.

Source : Auteur.

1. J.E. Davis, *Lands in Trust, Homes That Last*, with Alice Stokes, Burlington, VT: Champlain Housing Trust, 2009.

GRAPHIQUE 2

Composition-type du conseil d'administration d'un CLT



Source : Auteur.

nance. L'entité est dotée d'un conseil d'administration composé de neuf membres, un tiers étant des ménages accédants, un second tiers représentant les pouvoirs publics et le dernier incarnant la vie de quartier (graphique 2). Ce conseil d'administration n'est pas loin d'être un conseil des sages : son rôle est de veiller à la bonne administration du foncier, à ce qu'il soit protégé définitivement des logiques marchandes et à sélectionner les ménages bénéficiant du dispositif d'accession à la propriété du bâti. Dans la pratique, les modalités de désignation des membres sont variables : certains sont élus, d'autres sont nommés ou tirés au sort. Ce modèle de gouvernance original fait que le *Community Land Trust* est parfois classé dans le mouvement de l'habitat participatif<sup>1</sup>.

PROBLÉMATIQUE DE NOTRE MÉMOIRE

Essentiellement présent aux États-Unis dans des espaces ruraux et des villes de second rang, nous souhaitons nous interroger sur la circulation du modèle du *Community Land Trust*, son unicité et sa pertinence dans les villes globales telles que définies par Sassen (1991), où les prix fonciers et immobiliers sont les plus élevés de par leur attractivité internationale. C'est la raison pour laquelle nous avons choisi d'étudier une expérience située en plein cœur de l'île de Manhattan à New York : notre étude de cas porte ainsi sur le *Community Land Trust* très singulier du quartier Cooper Square, situé dans le Lower East Side, dont le portefeuille d'actifs immobiliers est composé de 328 logements répartis dans 21 immeubles.

Pour mener à bien notre enquête, nous avons choisi d'adopter une méthodologie de recherche fondée sur une démarche qualitative à travers des entretiens semi-directifs avec les porteurs du projet Cooper Square. Nous avons également eu recours à l'observation participante au sein de différentes réunions publiques à New York et lors de la conférence annuelle du *National Community Land Trust Network* à Cleveland nous permettant, par une analyse de discours, de retracer la généalogie de ce mouvement et d'en questionner l'unicité en termes de valeurs, de références idéologiques et de pratiques. Ce travail est également complété par l'étude d'une documentation abondante d'archives sur l'histoire de l'expérience new-yorkaise et de documents juridiques permettant de comprendre le montage de cette opération.

À la faveur de ce mémoire, nous démontrerons donc que, par ses différentes filiations idéologiques et politiques, le *Community Land Trust* est né par expériences inductives successives, qui font de lui un acteur de l'habitat social à part entière dont le périmètre d'action est à géométrie variable (I). Nous développerons ensuite

Sommaire du mémoire

- I. Retour sur l'avènement d'un acteur de l'habitat social à géométrie variable
  - A. *In Land We Trust*
  - B. La généalogie du trust
  - C. Le sens de la communauté
- II. Les fondements structurels du *Community Land Trust*
  - A. Créer un parc social d'accession par l'immobilisation des subventions
  - B. Les formules de revente pour un partage équitable de la plus-value
  - C. Le bail foncier perpétuel pour protéger les subventions et la valeur du bâti
  - D. Une gouvernance tripartite et démocratique au service de l'intérêt général
- III. L'étude de cas du Cooper Square CLT : souplesse et limites du modèle
  - A. Le Cooper Square CLT, une expérience unique dans une ville globale
  - B. Une gouvernance partagée entre le CLT et MHA II, régulée par la Ville
  - C. Les limites du modèle économique dans une ville globale comme New York.

1. Livre blanc de l'habitat participatif, 2011



ce qui constitue selon nous les fondements structurels du modèle classique du CLT (II) qui peuvent cependant faire l'objet de réappropriations locales très singulières : notre étude de cas du Cooper Square illustre bien à la

fois la grande souplesse du CLT et ses limites en termes de modèle économique dans une ville globale comme New York (III).▲

## Composition du jury du Prix Junior de l'immobilier 2014

**Président :** Stéphane Bureau, Directeur général gestion d'actifs de Cushman & Wakefield

**Membres :**

- ▶ Jérôme Arnaud, Global Head of Real Estate Transactions de Sanofi
- ▶ Cyril Aulagnon, Directeur général adjoint du groupe Affine
- ▶ Jérôme Durand, Directeur délégué de Sogelym Dixence
- ▶ Gilbert Emont, Directeur de l'Institut Palladio
- ▶ Jacqueline Faisant, Présidente du directoire de BNP Paribas REIM France
- ▶ Dorian Kelberg, Délégué général de la FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières)
- ▶ Anne Keusch, Directeur du développement de Péricle Développement
- ▶ Jean-Pierre Lourdin, Secrétaire général de l'ADI (Association des directeurs immobiliers)
- ▶ Claude Samson, Président d'Afilog
- ▶ Nicolas Simon, Directeur général d'Amundi Immobilier
- ▶ Jean-Marie Souclier, Président de Sogenial Immobilier, groupe Gérard Auffray