

**THOMAS
SALAUN**

LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE ET COMMUNITY LAND TRUSTS EN EUROPE

Sous la direction de Natacha Aveline-Dubach



**UNIVERSITÉ PARIS 1
PANTHÉON SORBONNE**

2018

UFR 08 – Géographie
Magistère Urbanisme & Aménagement 2^{ème} année
Année Universitaire 2017-2018

**LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE ET
COMMUNITY LAND TRUSTS EN EUROPE :
NOUVELLE MANIERE DE PRODUIRE LE
LOGEMENT ABORDABLE EN MILIEU URBAIN ?**

Sous la direction de Natacha AVELINE-DUBACH, directrice de
recherche au Laboratoire Géographie-Cités

Mémoire soutenu par Thomas SALAUN le 14 septembre 2018 en
présence de Natacha AVELINE-DUBACH et Sylvie FOL

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	4
INTRODUCTION	5
PARTIE I : Les CLT/OFS : des structures diverses en fonction du contexte dans lequel elles s’implantent	13
1. Retour sur l’expérience américaine	13
2. Le logement abordable en France et en Belgique : perspectives idéologiques, politiques et juridiques	22
3. Genèse des modèles bruxellois et lillois	35
PARTIE II : Vers un changement de paradigme dans la production du logement en milieu urbain ?	44
1. Construire un nouveau rapport au foncier : d’un droit de propriété à un droit d’usage	44
2. Proposer une nouvelle manière plus durable de cohabiter dans l’espace et dans le temps à moindre prix	51
3. Permettre aux ménages modestes d’accéder à la ville et ses services urbains	64
PARTIE III : Restructuration des rapports entre acteurs : une « troisième voie » dans la production du logement ?	72
1. De nouveaux rapports de force pour une gouvernance plus démocratique ?	72
2. De nouvelles méthodes de travail : un partenariat européen entre acteurs locaux	86
3. Production d’un référentiel commun et limites	93
CONCLUSION GENERALE	98

REMERCIEMENTS

Je remercie d'abord Natacha Aveline-Dubach, directrice de ce mémoire, pour ses relectures, corrections et conseils avisés. Je remercie également Vincent Le Rouzic qui a accepté de donner son savoir et ses conseils pour orienter ce mémoire, et nous a aidé dans l'obtention d'un stage au sein du CLT Bruxelles.

Je remercie toute l'équipe du CLTB pour leur accueil très chaleureux pendant trois mois de stage dans la capitale belge, et particulièrement Joaquin pour son encadrement, sa gentillesse et nos longues discussions.

Merci également à toutes les personnes ayant pris le temps de répondre à mes questions, en particulier l'équipe en charge de l'OFSML à la mairie de Lille.

Merci à Lisa pour sa grande écoute et ses conseils.

INTRODUCTION

Caractéristique de ces dernières années, l'importance croissante des acteurs privés dans la production de la ville et du logement constitue un « tournant néolibéral » (Jobert, 1994) aux conséquences multiples sur les formes urbaines et modes de gouvernance. Le néolibéralisme est une idéologie fondée sur la généralisation des principes de concurrence et de marché à toutes les sphères de la vie publique et privée (Morange & Fol, 2014). Selon Michel Foucault, c'est « *une redéfinition pratique de l'intervention gouvernementale dans son rapport au marché* » (Foucault, 1979). Ce phénomène s'est d'abord imposé de façon théorique via les écrits d'économistes tels que Friedrich Hayek avant de gagner la sphère des politiques publiques sous la forme de mesures économiques et sociales étendant l'emprise des mécanismes de marché à l'ensemble des processus de production urbaine.

D'abord critiqué par Henri Lefebvre (1968) puis David Harvey (1982) « *Le processus de néolibéralisation, pour les auteurs du courant néo-marxiste, est par essence inégal géographiquement et socialement régressif.* » (Morange & Fol, 2014). Les villes se fragmentent et se ghettoïsent, elles ne fonctionnent plus comme un corps politique collectif. Les centres-villes sont petit à petit gentrifiés et les ménages modestes rejetés dans les marges. Ces phénomènes sont étroitement liés à la politique d'accession à la propriété de son logement favorisée par les pouvoirs publics (Aveline-Dubach et al., 2018). Cela conduit parfois les classes populaires et moyennes à s'éloigner des centres-villes pour trouver des terrains à bâtir à faible prix. Cela entraîne une hausse des coûts de déplacement, un étalement des villes, et une ségrégation spatiale (Driant, 2010). De manière générale, on observe une érosion du droit à la ville pour les ménages aux revenus modestes (« *erosion of the 'right to the city' for low-income residents* », Kadi & Ronald, 2014).

En plus de modifier la forme des villes et d'accentuer les inégalités sociales, le néolibéralisme a un impact sur les acteurs et modes de production urbains. En effet, « l'investissement immobilier a considérablement élargi son emprise géographique et sectorielle [...] soumettant la fabrique urbaine à l'instabilité des mouvements financiers. » (Aveline-Dubach et al., 2018). Cette influence croissante de l'investissement financier concourt à la hausse des prix du foncier en milieu urbain. Le logement subit une « marchandisation » (Madden & Marcuse, 2016) et l'endettement devient un mode de vie normalisé (Ernst, 2015). Concernant les rapports entre

acteurs, la néolibéralisation a pour effet un désengagement des pouvoirs publics dans la production du logement (y compris social) au profit des promoteurs privés avec qui il faut maintenant « négocier » (Pollard, 2018). La recherche de profit conduit ses organismes privés à favoriser des opérations immobilières à caractère spéculatif. Le logement et la vie en centre-ville sont donc de moins en moins accessibles pour les ménages à faibles revenus. Leur accès à la propriété privée est menacé, ce qui met en danger leur statut matériel.

Face à ce constat, plusieurs acteurs en Europe occidentale ont cherché des solutions. L'une d'elle tire ses origines d'un modèle originaire des Etats-Unis : le *Community Land Trust* (CLT). Un CLT est une organisation privée, sans but lucratif, « promouvant l'accès social à la propriété dans les territoires où le foncier est devenu inabordable » (Aveline-Dubach et al., 2018). Les CLT achètent des terrains à titre permanent sur lesquels ils construisent et vendent des logements à un prix abordable par un mécanisme de double propriété : la propriété du sol reste au CLT, celle du logement est vendue à l'acquéreur. Quand un ménage décide de vendre un logement du CLT, celui-ci est remis sur le marché à un prix abordable à destination d'autres ménages à revenus modestes. L'objectif est donc à la fois de permettre à des individus ayant de faibles moyens financiers de s'assurer une stabilité économique par l'accès à la propriété, tout en permettant au CLT de limiter la hausse du prix des logements pour les générations futures (De Pauw, Sereno-Regis, 2012).

Si le mouvement se structure d'abord dans le monde rural autour de fermes coopératives, des initiatives similaires voient le jour en ville quelques années plus tard, aidées par le développement de formules juridiques permettant de dissocier la propriété du foncier et celle du bâti. Dans les années 1980, les CLT se multiplient et deviennent un véritable acteur du logement à prix abordable aux Etats-Unis.

Des structures s'apparentant aux CLT apparaissent dès les années 1980 au Royaume-Uni. A partir de la crise économique engendrée par les crédits *subprimes*, le CLT se développe dans les villes européennes. Le premier CLT européen en milieu urbain est fondé à Bruxelles, dans une ville où le marché du logement ne permet pas à toutes les personnes à bas revenus de se loger. Devant une demande croissante, certaines associations de quartier ont cherché une solution pérenne pour loger les ménages à faibles revenus. Fin 2012 après avoir obtenu l'approbation du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale, le CLT Bruxelles est finalement mis en place.

En France, l'histoire des CLT est plus récente et se développe à l'initiative d'acteurs politiques. En 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), permet la création des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) (article 184), qui témoigne de la volonté de transposer le modèle des CLT au cadre législatif français (Le Rouzic, 2014). L'ordonnance du 20 juillet 2016 crée le Bail Réel Solidaire (BRS), qui permet la location du foncier à un propriétaire pour une somme modique, et dont l'OFS est le seul organisme à pouvoir utiliser. Le premier OFS créé en France, en février 2017, est à l'initiative d'un acteur public : la ville de Lille, et plus précisément d'Audrey Linkenheld, élue municipale déléguée au logement. L'intérêt croissant pour l'OFS d'autres acteurs comme la métropole de Rennes ou l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France font de cet outils un objet de recherche substantiel.

Croyant fortement en la capacité du CLT à devenir un outil ordinaire de la production de logement, notamment en renouvellement urbain, l'OFS de la ville de Lille, le CLT Bruxelles, le London CLT, et le CLT Ghent ont soumis une candidature commune au projet INTERREG de l'Union Européenne sous le nom de « *Sustainable Housing for Inclusive et Cohesive Cities* » (SHICC). L'UE a accepté de financer la démarche à hauteur de trois millions d'euros pendant trois ans, à partir de la fin de l'année 2017. Les acteurs du projet pensent pouvoir profiter d'une période favorable pour faire du CLT un mode commun de production de la ville. Le projet se décline en différents objectifs : (1) consolider les quatre CLT pilotes (2) aider au démarrage de 20 nouveaux CLT urbains (3) construire un espace d'échanges structuré entre CLT européens (4) Elaborer un guide financier pour soutenir les CLT.

A long terme, il s'agira de promouvoir un environnement politique, réglementaire et financier favorable au développement de logements durablement abordables en Europe. L'objectif final des quatre CLT à l'horizon 2030 est le développement de 500 nouvelles opérations immobilières, soit environ 7000 logements pour 21 000 personnes.

Problématique & hypothèses de recherche

Il s'agit de se demander si, dans un contexte de néolibéralisation de la production urbaine, les promoteurs du *Community Land Trust* parviennent à développer une manière nouvelle de produire et d'habiter le logement.

Le CLT européen étant très récent, le moment semble opportun pour questionner les références, principes et objectifs des différents promoteurs de cet outil, afin de comprendre comment celui-ci s'insère dans les différents contextes institutionnels nationaux, et de quelle façon il est mobilisé pour résoudre les problèmes de logement. Notre démarche répond à quatre hypothèses.

La première questionne le CLT en tant qu'outil flexible, et adaptable aux différents contextes de production du logement que connaissent les pays européens. Il s'agit concrètement d'interroger les rationalités sous-jacentes aux diverses formules locales de CLT et comprendre comment les logiques de transfert de modèle influent sur la forme qu'ils prennent. Cette diversité est à interpréter selon la nature des acteurs, mais aussi le contexte historique, politique et législatif des projets. Une étude des idéologies portées par chaque acteur permet de montrer les divergences en termes d'objectifs et de moyens utilisés. Il s'agit également de comprendre par quels moyens les innovations initiées par les *Community Land Trust* aux Etats-Unis sont parvenues jusqu'en Europe.

La seconde hypothèse revient à envisager le Community Land Trust comme restructurant les rapports entre acteurs de la production de logement. En effet, le CLT étant à l'initiative d'acteurs locaux publics ou privés, le rôle de chacun semble être modifié. De plus, la place des résidents du projet dans ce processus de construction paraît être l'une des innovations majeures dans la démarche CLT. L'hypothèse selon laquelle le rôle de l'Etat, jusqu'à présent essentiel dans la production de logement abordable, devient moins prédominant en raison de ces processus participatifs se pose aussi. Ces recompositions dans le jeu d'acteurs s'accompagneraient également de changements d'objectifs voire d'un changement de paradigme. En effet, le Community Land Trust serait un outil efficace à long terme contre la spéculation foncière et l'exclusion des ménages modestes des centres-villes que les politiques chercheraient à promouvoir. Pourrait-on donc parler d'une nouvelle forme de droit à la ville, dans une perspective plus réformatrice que révolutionnaire ?

La troisième hypothèse pose que le Community Land Trust introduit des manières de vivre différentes, et notamment une nouvelle approche de la propriété. En effet, l'acquéreur d'un logement CLT n'étant pas propriétaire du terrain sur lequel il vit, la valeur d'usage du foncier prendrait une plus grande importance que sa valeur marchande. Comme son nom l'indique, le Community Land Trust impliquerait la création d'une communauté qui modifie les façons de vivre actuelles dans une perspective moins individualiste. Ainsi, le logement CLT induirait des

solidarités entre les ménages d'un même projet immobilier, mais aussi une solidarité entre ménages se succédant dans les logements. Cette façon de vivre serait donc plus juste et plus durable, puisqu'elle permettrait de faire vivre des ménages à revenus modestes à moindre coût dans des espaces urbains centraux.

La dernière hypothèse revient sur les méthodes de travail et objectifs des différents acteurs du CLT en Europe. Le projet partenarial SHICC serait le début d'un mouvement international qui permettrait de rendre visible le CLT auprès des politiques et du grand public. La question du CLT en tant que modèle sera donc posée ici : peut-on considérer que les CLT/OFS sont à l'origine d'un nouveau modèle dans la production du logement et de la ville ? Si oui, quelles caractéristiques en matière d'objectifs, de rationalités et de gouvernance prend-il ? Ou bien est-il possible de les associer à un modèle les englobant ? Leur diversité apparente ne nuit-elle pas à la constitution d'un modèle urbain ?

Démarche méthodologique : observation participante, entretien et comparaison

La méthodologie envisagée se place dans une perspective comparative du Community Land Trust Bruxelles (CLTB) et de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lille (OFSML) afin de mettre en valeur les différences et les convergences qui font l'essence de ce nouvel outil dans la production urbaine en Europe.

Le choix des deux objets de comparaison s'est fait en plusieurs étapes. Tout d'abord, la pertinence de réaliser un stage en lien avec ce mémoire nous a été rapidement suggérée. Ayant porté notre candidature vers plusieurs structures CLT, notre choix s'est finalement arrêté sur le Community Land Trust Bruxelles pour son caractère précurseur en Europe continentale. L'opportunité de pouvoir étudier le CLTB au quotidien en a fait un objet d'étude pertinent. Souhaitant participer à l'animation du projet SHICC au sein du stage, nous avons rapidement eu contact avec de nombreux autres acteurs du CLT européen. Le choix de Lille pour second objet d'étude s'est ensuite fait pour plusieurs raisons : (1) l'OFSML semblait assez différent du CLTB pour que la comparaison soit pertinente (2) le modèle OFS français est en pleine

effervescence à l'heure actuelle (3) comparer Lille et Bruxelles permet de s'affranchir des éventuels problèmes de traduction qui auraient pu compliquer la comparaison internationale.

La collecte de données s'est fondée d'abord sur l'analyse de la littérature produite par les deux structures afin de déconstruire le discours de chacun. A ce jour, une étude de faisabilité a été réalisée par le CLT Bruxelles, retraçant les références du modèle mais aussi les objectifs en lien avec le cas de Bruxelles. Des articles, et autres documents de promotion (vidéos, plaquettes de présentation) ont aussi été produits et peuvent servir de fondement à une analyse des objectifs affichés par le CLTB. Pour l'OFS de Lille et le cas de la France, ce sont essentiellement des documents juridiques et politiques qui ont été produits. Du fait qu'il a fallu légiférer pour mettre en place les Organismes de Foncier Solidaire, la documentation française est généralement restreinte à l'analyse de la loi ALUR et du système de Bail Réel Solidaire (BRS).

A travers la réalisation d'un stage, l'observation participante a constitué une seconde méthode essentielle et complémentaire à l'analyse documentaire dans la collecte d'information. L'observation participante étant une méthode que nous n'avions encore jamais utilisée, un travail d'autoréflexivité a été nécessaire tout au long du stage afin de ne pas tomber dans les écueils d'une approche trop subjective du terrain, et d'une analyse normative des différents acteurs. Ainsi, l'apprenti chercheur *« se voit contraint, de manière intellectuelle, voire déontologique, d'accorder aux acteurs une reconnaissance de la pertinence de leurs actions, c'est à-dire du fait qu'ils agissent de manière libre, ou du moins autonome, selon une rationalité propre qu'il convient de mettre en lumière »* (Citron, 2016).

L'observation participante s'est fondée d'une part sur la présence aux réunions des différents acteurs du projet SHICC. Le principal évènement fut la conférence organisée à Lille les 22 et 23 mai 2018 au cours de laquelle nous avons pu assister aux sessions plénières ainsi qu'aux échanges entre pairs et aux réunions du comité de pilotage du projet. Nous avons aussi pu assister à une seconde réunion de pilotage du projet entre Lille et Bruxelles un mois plus tard. Pour ce genre d'évènement, des grilles d'analyses (voir Annexes) préparées en amont nous ont aidé dans la collecte d'informations. D'autre part, l'ensemble des observations in situ, des discussions informelles, et toutes autres données prises au cours du stage, ont été rassemblées dans un carnet de terrain qu'il a fallu tenir au jour le jour. Ainsi nous avons assisté à plusieurs réunions d'équipe du CLTB, un Conseil d'Administration de la Fondation CLTB, et une réunion d'information à l'attention de futurs acquéreurs. Ces observations nous ont permis de voir les différents acteurs (habitants, promoteurs, pouvoirs publics) évoluer dans leurs rôles

respectifs. En voulant adopter une méthode comparative, le fait de faire un stage au CLTB a pu constituer un biais d'analyse. Il convient d'avoir conscience du « *danger d'une empathie exacerbée* » (Citron, 2016). Le travail d'apprenti chercheur que nous avons entrepris a été de trouver le juste équilibre entre une implication dans le stage nécessaire et bénéfique pour la réalisation du mémoire, et l'exigence de distanciation par rapport au terrain observé. Si le rôle de stagiaire nous a permis d'accéder plus facilement aux informations et acteurs concernés, il est évident que cela a pu influencer le travail de recherche.

Des entretiens semi-directifs sont venus compléter la méthode d'observation participante. En tout, 8 entretiens ont été réalisés dont quatre auprès des acteurs bruxellois et quatre avec ceux de Lille. Pour cela, des grilles d'entretiens personnalisées (voir Annexes) en fonction du rôle de chaque personne enquêtée ont été préalablement construites, elles ont permis de recueillir les données que nous n'avions pas pu collecter par la seule observation. L'objectif a été de mettre à jour les origines, références, et motivations des acteurs afin de comprendre les différences de forme et de fonction des deux objets d'étude. Des références souvent citées par les initiateurs des CLT aux Etats-Unis tels que les cités jardins, les formes d'habitat participatif, ou des courants de pensées tels que la gestion des biens communs ont été discutées lors de ces entretiens. Les limites et risques du modèle ont également été abordées avec les enquêtés. Enfin, des visites des logements du CLT Bruxelles et de l'OFS de la Métropole de Lille ont été réalisées, même si la plupart sont encore en chantier. Une analyse de la situation des logements dans la ville a aussi été menée. Cette réflexion a pu être prolongée avec les différents acteurs au cours des entretiens et a permis de se questionner sur l'accès aux services urbains et à la ville pour les habitants de ces logements.

Concernant le travail d'écriture, à la manière dont Colin Giraud (2012) explique sa démarche méthodologique dans la construction d'une étude comparative, notre travail a voulu s'inspirer peu ou prou du même cheminement intellectuel. Partant du principe que la comparaison ne va pas de soi mais qu'à priori elle peut être utilisée tant qu'on la considère comme un outil d'analyse, l'objectif a été de trouver un cadre intellectuel qui rendrait pertinente cette comparaison dans l'étude des CLT européens.

La comparaison étant avant tout un travail stylistique, c'est au moment de la construction d'un plan que la réflexion sur la forme s'est opérée. Il s'agissait de formuler des « registres de

comparaison » (Giraud, 2012), des cadres théoriques au sein desquels peuvent être étudiés et confrontés les objets d'étude. Comme la méthode expérimentale des sciences dures, les registres de comparaisons permettent de se rapprocher des conditions du « toutes choses égales par ailleurs ». Ces registres de comparaisons se retrouvent dans le plan de ce travail.

Plan du mémoire

La première partie revient sur la mise en place des deux structures étudiées. En ne faisant pas l'économie d'un retour sur l'expérience américaine qui permet de donner un cadre théorique à l'objet d'étude, elle cherche à montrer comment le contexte politique, juridique et économique influe sur les formes qu'ont prises les deux structures (I).

La seconde partie traite des nouveaux objectifs affichés pour la production de logement abordable en milieu urbain, et questionne l'arrivée d'un nouveau paradigme. Il s'agit de voir en quoi le modèle CLT entraîne un nouveau rapport au foncier, mais aussi de nouvelles façons d'habiter et surtout des objectifs politiques plus affirmés d'accès à la ville pour tous. (II)

Enfin, la dernière partie propose une analyse de la restructuration du jeu d'acteur qu'induit le modèle CLT/OFS. Ces évolutions se font dans l'élaboration de nouvelles structures gouvernantes qui modifient les rapports de force, mais aussi dans les manières de travailler à travers des projets internationaux à l'initiative d'acteurs locaux. Cette ultime partie sera l'occasion de réfléchir sur le « modèle » CLT et ses limites (III).

PARTIE I : Les CLT/OFS : des structures diverses en fonction du contexte dans lequel elles s'implantent

1. Retour sur l'expérience américaine

1.1. "All power comes from the land" : un modèle prenant racine dans la lutte des Afro-Américains pour leurs droits civiques

Les Community Land Trusts tirent leurs origines des mouvements politiques pacifistes qui ont eu lieu aux Etats-Unis à partir de la fin de la seconde guerre mondiale. La première initiative qui porte par la suite le nom de Community Land Trust a lieu à la fin des années 1960 au sud des Etats-Unis, dans un contexte de revendication de droits sociaux pour les Afro-Américains. Robert Swann, Slater King (cousin de Martin Luther King), et Charles Sherrod comprennent que l'émancipation politique des communautés noires doit passer par un accès à la propriété des terres qu'ils habitent et une émancipation économique. Les trois hommes créent alors les *New Communities Inc.* (NCI). Près de 5600 acres de terres agricoles sont achetées et confiées à une communauté Afro-Américaine dont Charles Sherrod devient le directeur. La possession collective de terres agricoles est perçue comme un véritable vecteur d'émancipation dans une perspective autant économique que religieuse justifiant la collectivisation : « *All power comes from the land, and the land comes from God* » (Source : Arc of Justice, 2016). Ainsi, la première initiative de Community Land Trust a lieu en milieu rural, au sein d'une communauté fondée sur une même appartenance religieuse et ethnique, et dont les liens sont particulièrement forts et antérieurs à la constitution du CLT.

Malgré le fait que cette première initiative soit empirique, une tentative de théorisation du CLT est réalisée dès 1972 par Bob Swann. Elle prend la forme d'un ouvrage intitulé « *The Community Land Trust* » et tente de « définir le contour d'un nouveau modèle d'administration foncière à partir de différentes expériences empiriques dont *New Communities Inc.* » (Le Rouzic, 2014). Les premiers fondements en matière de gouvernance des CLT sont élaborés dans cet ouvrage qui ouvre la voie à de nouvelles initiatives : en 1978 dans la campagne de l'est du Tennessee a lieu la première expérience de production de logements selon le modèle CLT. Deux ans plus tard, une structure similaire est réalisée à Cincinnati, faisant de ce CLT le premier en milieu urbain. Contrairement aux NCI mises en place par les habitants eux-mêmes, ces deux

structures sont à l'initiative d'activistes impliqués dans les luttes sociales pour loger les plus démunis. A une période où les CLTs sont encore une myriade d'expériences disséminées dans plusieurs Etats américains, ils deviennent non seulement « un moyen de construire des maisons, mais surtout un outil pour bâtir une communauté de laissés-pour-compte. » (Davis, 2014, p. 38).

La diffusion du CLT aux Etats-Unis est ainsi permise par un mélange entre des expériences concrètes de militants issus de mouvements politisés, et de théorisation de ces expériences à travers la rédaction d'ouvrages fondateurs.

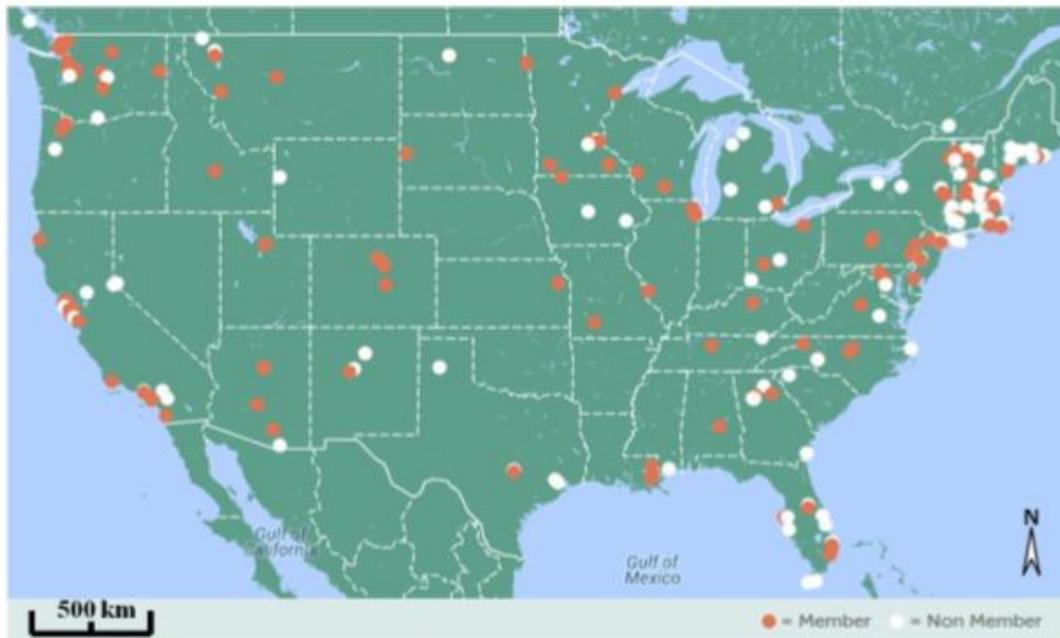
Selon John Davis, « Aux Etats-Unis, le CLT est d'abord un modèle qui est ensuite devenu un mouvement » (Source : correspondance par mail avec John Davis). La première théorisation réalisée par Robert Swann est complétée en 1982 dans « *The Community Land Trust Handbook* ». Cet ouvrage met en place les principes de ce que John Davis appelle le « classic CLT », qui correspond peu ou prou à la forme du CLT comme on la connaît aujourd'hui.

Au même moment, des activistes participent à la diffusion du modèle en mettant en place un mouvement national. Comme le rappelle John Davis « La propagation des CLT aux Etats-Unis ne fut pas accidentelle. Elle est en partie le résultat d'une stratégie de communication délibérée ». (Davis, 2014, p. 46). C'est surtout à partir des années 1990, et avec l'organisation de congrès nationaux rassemblant plusieurs dizaines de structures que l'on peut parler d'un « mouvement des CLT » (Davis, 2014, p.46).

En 1992 a lieu un autre évènement fondateur : le Community Land Trust est défini dans la loi fédérale, notamment grâce à Bernie Sanders qui avait été maire de Burlington, une ville du Vermont accueillant aujourd'hui le plus grand CLT du monde : le *Champlain Housing Trust*. Cette définition a permis de forger une conception commune de ce qu'est un CLT aux Etats-Unis, et a entraîné une plus grande reconnaissance des CLT en tant que solution à la crise du logement abordable dans les métropoles.

En 2008, le Champlain Housing Trust reçoit le World Habitat Award, qui récompense des projets et programmes novateurs en matière de logement. Cette récompense permet de mettre en lumière les CLT dans le monde. En 2014 on recense près de 260 CLTs aux Etats-Unis (Le Rouzic, 2014) (Voir Figure 1).

Figure 1 : Le réseau national des CLT aux Etats-Unis en 2014 (Source : CLT Network)



1.2. Les trois principes du « classic CLT » : la construction d'un modèle

Ce que John Davis appelle le « classic CLT » résulte de la volonté de produire un modèle reproductible à travers les Etats-Unis. Les premières tentatives de théorisation ont lieu dès 1972, mais c'est véritablement dix ans plus tard avec la parution du *Community Land Trust Handbook* que le modèle du CLT classique est mis en place. L'*Institut for Community Economics* longtemps administré par Robert Swann, a réalisé la plus grande partie de ce travail de théorisation, notamment via la revue *Community Economics* qui a publiée entre le début des années 1970 et la fin des années 1990 nombre d'articles et témoignage expliquant le modèle CLT et ses différentes variantes.

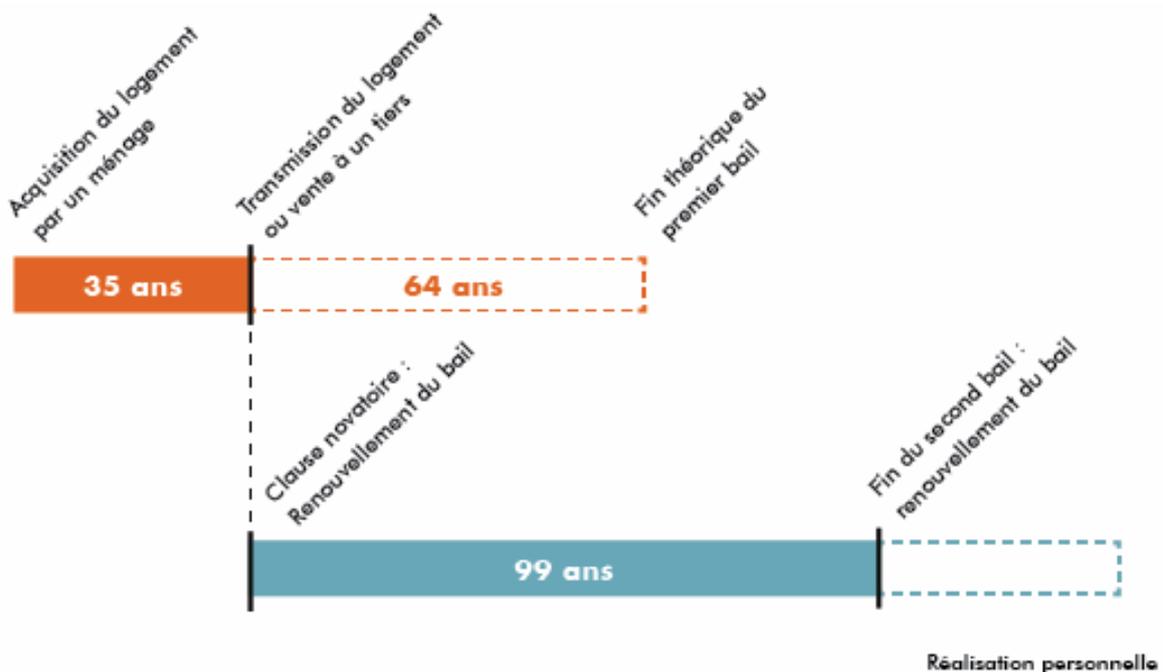
Ainsi, les trois principaux piliers théoriques du Community Land Trust américain sont : (1) la dissociation de la propriété foncière et bâtie (2) la mise en place d'une gestion démocratique du parc de logement (3) la volonté de produire un logement abordable pour les plus démunis de façon durable.

Il s'agit maintenant de revenir sur chacun de ces trois piliers et expliquer leur fondement théorique pour comprendre les principes fondamentaux des Community Land Trust aux Etats-Unis.

(1) La question de la propriété duale permise par le modèle CLT apparaît dans les travaux de Robert Swann édités en 1972. Le CLT acquiert le foncier sur lequel il construit des logements

(sauf si les logements sont déjà existants), et l'habitant achète la partie bâtie. Cette accession à la propriété du bâti est permise par la signature d'un bail de longue durée permettant au ménage d'habiter sur le sol qui reste en possession du CLT, garant de l'intérêt de la communauté. Ce bail est hypothécable (il peut servir de garantie lors d'un emprunt par l'acquéreur), héritable (le propriétaire peut le transmettre à sa descendance) et rechargeable (lorsque sa durée est terminée il est automatiquement reconduit, et sa durée recommence à zéro à chaque vente et héritage). Ces caractéristiques permettent au propriétaire du bâti de jouir pleinement d'un droit d'usage du sol, même s'il n'en a pas la propriété propre. Le schéma ci-dessous représente le caractère renouvelable du bail de longue durée, que ce soit dans le cas d'une revente ou leg, ou bien dans celui d'une fin de bail (Voir Figure 2).

Figure 2 : Fonctionnement dans le temps d'un bail de longue durée



Le principal argumentaire qui justifie la propriété collective de la terre dans le modèle classique est celui de la justice sociale. Les promoteurs du CLT se réfèrent ici à des économistes faisant le constat de la privatisation abusive des terres par des grands propriétaires terriens.

John Stuart Mill, dans les *Principes d'économie politique* (1848) fait le constat de l'enrichissement des propriétaires des terres agricoles sans travailler, alors même que les paysans cultivant cette terre ne touchent pas de profit. Cette situation est injuste pour Mill, et vient du fait que le propriétaire capte pour lui seul la rente foncière. Il développe la notion de « plus-value sociale » (« Social Increment ») pour montrer que la hausse des prix du foncier

dans un endroit donné n'est jamais l'œuvre de son seul propriétaire mais plutôt de la communauté (par exemple, les ouvriers agricoles qui exploitent la terre lui apportent collectivement de la valeur). L'économiste Henry George (1839 – 1897) voit dans la « plus-value sociale » la réponse à l'« énigme du siècle » : il subsiste une très grande pauvreté dans les villes alors même qu'elles sont le lieu du progrès matériel (George, 1879). Pour George, ce paradoxe vient du fait que la richesse issue du progrès est toujours captée par les propriétaires terriens via la rente foncière. Il propose donc que tout ou partie de cette rente soit captée par les autorités publiques par le biais d'une « *single tax* », un impôt unique qui rendrait à la communauté la plus-value qu'elle a produit.

Ebenezer Howard propose la logique la plus aboutie et la plus proche du modèle CLT classique à travers son ouvrage *Tomorrow : A Peaceful Path to Real Reform*. Il promeut notamment l'organisation de la ville en communautés d'environ 32 000 personnes, vivant sur des terrains loués à une société municipale. Ainsi, la plus-value sociale est directement captée par la communauté, car les terrains ne sont pas détenus individuellement.

Ces trois théoriciens qui remettent en cause la propriété privée des terres parce qu'elle permet une captation privée de la plus-value sociale sont des références régulièrement citées par les acteurs du CLT aux Etats-Unis. Leur pensée est largement relayée par les différents manuels qui présentent le *Community Land Trust* en tant que modèle. Ainsi, selon John Davis, le modèle CLT permet « d'inverser le déséquilibre produit par le marché immobilier privé, qui subordonne la valeur d'usage d'une propriété à sa valeur d'échange ».

(2) Le second pilier qui structure le modèle des CLT est le principe de gouvernance. Les CLT sont des organisations à but non lucratif qui travaillent à la création et l'évolution d'une communauté. Si les premiers CLT ont des ressemblances avec les formes d'habitat participatif où la communauté correspond à un groupe soudé et fermé sur lui-même, le modèle classique adopte une approche plus générale de la communauté. Selon Vincent Le Rouzic, « parmi les principales figures qui ont contribué à façonner l'organisation du Community Land Trust, c'est Robert Swann qui est le plus mis en avant » (2014). En effet, Swann propose dès 1972 d'intégrer des personnes extérieures à la communauté d'habitants dans les processus décisionnels, une ouverture vers l'extérieur qu'il nomme « open membership ». Cette adhésion ouverte à tous est limitée à une aire d'influence, définie au préalable, dont la taille va d'un petit quartier jusqu'à une métropole. Concrètement, les habitants du CLT, les représentants des pouvoirs publics et les autres personnes privées vivant au sein de l'aire d'influence peuvent participer au Conseil

d'Administration. L'objectif est donc de créer des communautés ouvertes sur leur environnement plus ou moins proche.

Cette démarche s'inscrit dans la volonté de favoriser l'empowerment des communautés CLT. Dans un article à paraître, Thomas Dawance revient sur ces formes d'empowerment en reprenant la typologie construite par Marie Hélène-Bacqué (2013). Pour lui, les premières formes de CLT à l'instar des *New Communities Inc.* s'inscrivent dans l'empowerment radical : l'action « repose sur l'auto-détermination et l'émancipation individuelles et collectives des opprimés. Elle suppose l'acquisition de pouvoir et vise la transformation sociale. » Pour autant, le CLT classique se retrouve plutôt à travers la vision socio-libérale de l'empowerment : « Davantage « top-down », c'est un empowerment bienveillant, réparateur, celui d'un pouvoir octroyé et non plus d'un pouvoir pris. Il vise à compenser les effets pervers du marché à l'égard des plus démunis. » (Dawance, à paraître).

A l'initiative d'acteurs issus de l'assistantat social, la vision communautaire du CLT classique vise donc une démarche consensuelle entre acteurs publics et privés dans le but de venir en aide aux personnes les plus défavorisées.

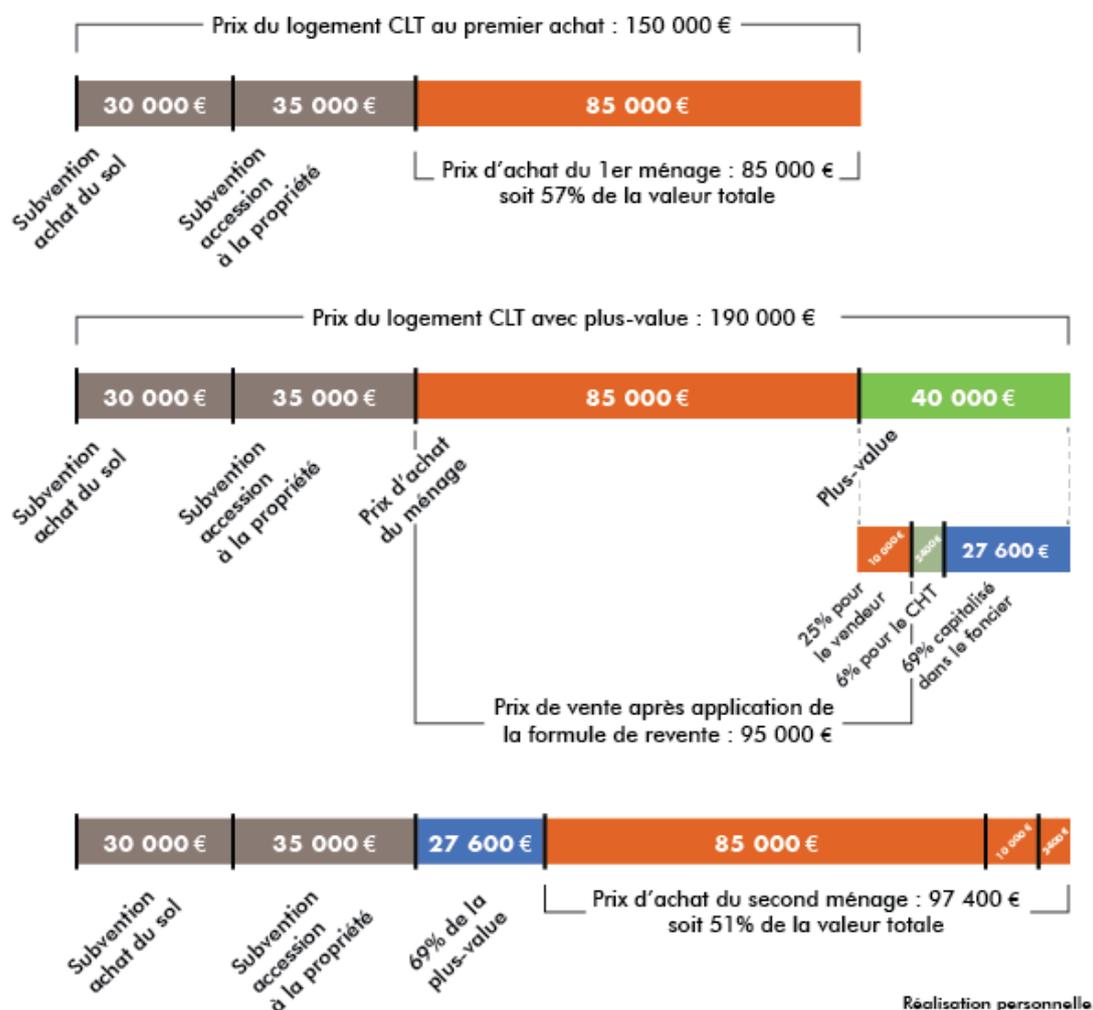
(3) Le troisième pilier fondant le modèle classique correspond aux devoirs d'intendance de l'organisation. Comme le rappelle le « *Community Land Trust Handbook* » de 1982 : « Un CLT est une organisation créée pour gérer des terres au bénéfice de la communauté et des individus la composant. C'est une structure démocratique sans but lucratif dont la participation est ouverte à tous et la structure dirigeante élue par ses membres. »

Même s'il n'est pas directement propriétaire du bâti, le CLT est le garant du bon entretien, des réparations et du prix accessible des logements. Ce devoir correspond notamment à la pérennisation de l'accessibilité des logements qui passe par des prix abordables sur le long terme. Le rôle de la structure est donc celui du « *stewardship* » (Davis, 1982), c'est-à-dire de l'intendant. Comme le rappelle John Davis, chaque CLT doit trouver un juste milieu entre respecter l'autonomie des ménages et garantir un bon entretien des logements, ou encore permettre aux ménages de se construire une situation économique stable et assurer l'accessibilité des logements à long terme (Source : « *Roots of the CLT* », Chapitre 4). Il s'agit donc d'aider les ménages dans leur parcours résidentiel et notamment l'accession à la propriété. Pour cela, le modèle classique développe un outil important : la formule de revente des logements. Lors de l'achat du bâti, le propriétaire s'engage auprès du CLT à revendre son bien dans des conditions particulières. Une partie seulement de la plus-value, correspondant à la hausse de la valeur du bien au cours du temps, est récupérée par le propriétaire. Le reste de la

plus-value est divisée en deux parties : l'une revient au CLT ce qui lui permet de couvrir ses frais d'intendance (réparation des logements, frais de personnel, etc.), l'autre est capitalisée dans le sol mais permet au nouveau ménage acquéreur de devenir propriétaire à moindre coût. Si d'après la Figure 3, le prix d'acquisition du logement augmente en valeur absolue entre la première et la seconde vente, il s'agit de comprendre que proportionnellement à la valeur totale du bien (foncier et immobilier), le second ménage paye moins cher que le premier.

Figure 3 : Redistribution de la plus-value au Champlain Housing Trust (Source :

www.getahome.org/)



En somme, ces trois piliers fondamentaux qui forment ce que les observateurs américains appellent le « modèle » CLT permettent la mise en place d'un système de production de logement à destination d'un public défavorisé sur le plan économique, en luttant contre la spéculation foncière et en promouvant des idéaux communautaires pour maintenir une accessibilité des logements à long terme.

1.3. Une structure aux multiples facettes : la mise en place d'un mouvement CLT transforme le « classic model »

Les promoteurs du CLT dans les années 1980 ont fourni un effort de théorisation que nous venons d'exposer. Cependant, les CLT aux Etats-Unis se sont rapidement organisés en mouvement, conduisant à une redéfinition du modèle. Selon John Davis : « A partir du moment où le modèle a été appliqué dans des endroits et de manières différentes, le mouvement a permis de changer ce modèle » (“as the model got applied in many different places and in many different ways, the movement helped to change the model”, Source : correspondance par mail avec John Davis).

L'émergence d'un mouvement coïncide avec une multiplication des CLT aux Etats-Unis qui s'explique par deux facteurs : (1) En affichant clairement leur volonté de développer des logements pour les plus démunis, les CLT ont bénéficié d'avantages fiscaux au niveau fédéral (Davis, 2014). (2) Les CLT ont bénéficié au début des années 1980 du retrait du gouvernement fédéral dans la production de logement abordable, en lien avec l'arrivée du républicain Ronald Reagan à la maison blanche. A cette époque le CLT a connu une certaine popularité auprès des militants et élus municipaux qui se l'ont approprié pour l'adapter à leurs propres objectifs et contexte.

Ce phénomène a conduit à l'apparition de nombreuses variantes du « Classic CLT ». L'énumération qui suit (Davis, 2014) n'est pas exhaustive des multitudes de formules variables du CLT, mais elle permet de se faire une idée de la diversité du modèle.

- A propos des acteurs, les Community Land Trust peuvent autant être à l'initiative de la société civile que des pouvoirs publics locaux. A titre d'exemple, le plus célèbre CLT, le Champlain Housing Trust de Burlington a été fondé par les services du logement de la municipalité (Observation n°180529).

- Concernant l'offre de logement, certains CLT ne font pas le choix de s'adresser aux personnes les plus démunies. Leur offre se porte plutôt sur une classe moyenne aisée à la recherche de façon d'habiter alternatives. Certains CLT se sont par ailleurs éloignés du premier pilier du *classic CLT* concernant la propriété duale en proposant des logements locatifs (dans ce cas le CLT reste propriétaire du bâti) ou bien en vendant le foncier (le CLT disposant d'un droit de préemption lors de la revente).

- Le CLT est également un système permettant d'accueillir des entreprises, bureaux, locaux associatifs et pas uniquement des logements. Dans cette perspective, le modèle CLT entend participer de la régénération de la ville dans son ensemble.

- La formule de revente est aussi l'un des points de divergence cruciaux parmi les CLT. Suivant cette formule, les structures préservent plus ou moins bien l'accessibilité du logement dans le temps, et sont donc plus ou moins efficaces dans la lutte contre la spéculation foncière.

Ces variations dans les objectifs, les acteurs et l'organisation des CLT s'expliquent par l'adaptation du modèle classique aux contextes locaux dans lesquels ils s'implantent. Selon Davis, « une grande partie de la croissance du mouvement CLT ces dernières années peut être attribuée à la plasticité unique du modèle » (“much of the growth in the CLT movement in recent years can be attributed to the model's unique plasticity”) (2007).

Ainsi, le contexte joue un rôle prépondérant dans la mise en place et la forme que prend chaque CLT, invitant notamment à relativiser l'existence d'un modèle américain. La pertinence de notre comparaison entre le Community Land Trust Bruxelles et l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lille dépend donc de notre capacité à mettre en contexte ces deux structures sur le plan politique, juridique, et idéologique.

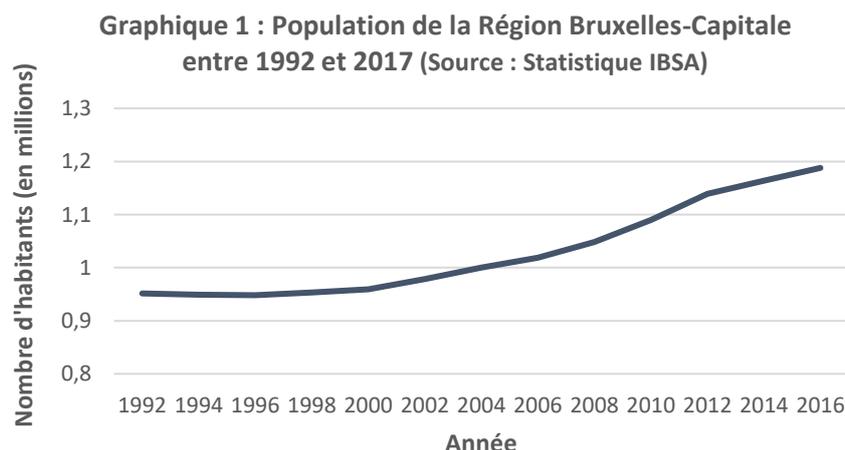
2. Le logement abordable en France et en Belgique : perspectives idéologiques, politiques et juridiques

En 2007, la crise des *subprimes*, qui a d'abord touché des propriétaires ayant contracté des prêts hypothécaires à risque aux Etats-Unis, a entraîné une crise bancaire et financière à l'échelle mondiale, remettant en cause le modèle d'accession à la propriété. Cette crise du logement abordable semble toucher la plupart des grandes villes européennes dont Lille et Bruxelles. Une hausse globale des loyers en centre-ville empêche les personnes aux revenus modestes de pouvoir se loger et pose des questions quant à l'accès de tous à la ville. L'une des réponses trouvées à cette crise du logement aux Etats-Unis est le CLT décrit ci-dessus. L'Europe essaie aujourd'hui de s'inspirer de ce modèle et l'adapter à son propre contexte. Avant de traiter précisément de la mise en place des CLT en Europe, il convient de poser les fondements contextuels nécessaires à la compréhension du processus de transfert de modèle.

2.1. Structure de la population et situation du logement dans la région de Bruxelles-Capitale et dans la Métropole de Lille

BRUXELLES : la crise du logement abordable touche les plus modestes

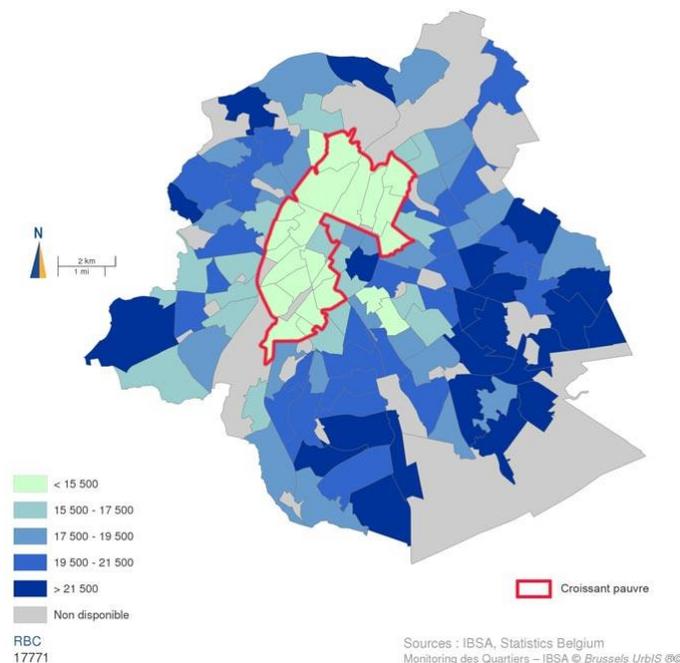
La région de Bruxelles-Capitale compte 19 communes pour 1,2 millions d'habitants au 1er mars 2017 (voir Graphique 1). En tant que premier bassin d'emploi de la Belgique, notamment grâce au secteur tertiaire, cette région a connu une forte augmentation démographique ces dernières années. Elle constitue avec la Flandre et la Wallonie l'une des trois entités administratives régionales qui font de la Belgique un Etat fédéral. L'une des particularités de la région Bruxelles-Capitale est qu'elle accueille une grande partie des institutions de l'Union Européenne attirant des travailleurs étrangers aux revenus élevés.



En Belgique, l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) ne classe pas la population selon des catégories socio-professionnelles. Les seules données pouvant y faire référence concernent un découpage de la population active de plus de 15 ans entre ouvriers, employés et fonctionnaires. Ainsi en 2013, 16,2% des actifs vivant sur la commune de Bruxelles sont ouvriers, contre 20,2% pour la région de Bruxelles-Capitale. Le taux d'employés est légèrement plus élevé à Bruxelles (63.7% contre 60,8%), tout comme le taux de fonctionnaires (20.1% pour Bruxelles, 19.1% pour la région). Il est difficile de tirer des conclusions sur la structure socio-professionnelle de la région bruxelloise mais l'on peut penser que les populations ayant des métiers relatifs au secteur tertiaire vivent plutôt en centre-ville.

En termes spatiaux, le gradient Est-Ouest correspondant à deux espaces historiques de la ville est important pour comprendre les dynamiques socio-spatiales : à l'est sur le coteau, se trouve la partie embourgeoisée depuis le XIXe siècle, accueillant aujourd'hui les institutions européennes. A l'ouest la plaine de la Senne regroupait au XXe siècle la plupart des entreprises du secteur industriel. Comme le montre la Figure 4 ci-dessous, cette zone communément appelée « croissance pauvre » et constituée des communes d'Anderlecht, Molenbeek et Saint-Josse-Ten-Node, concentre aujourd'hui la majorité de classes populaires.

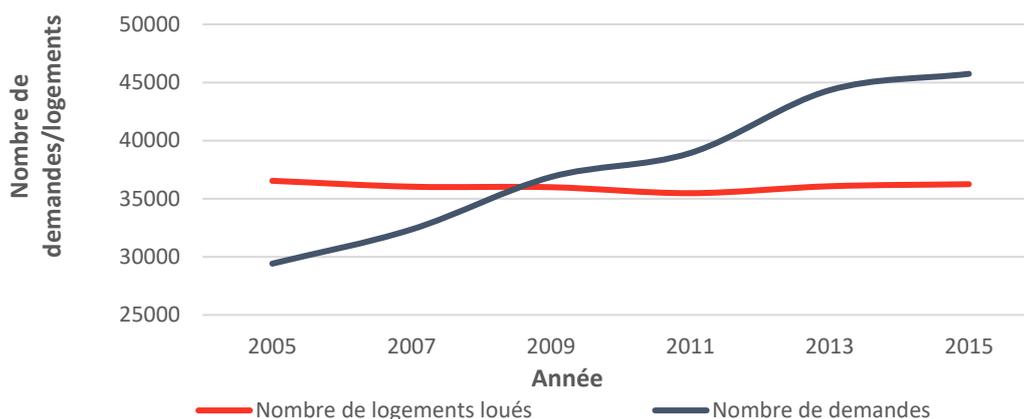
Figure 4 : Revenu médian en 2011 par quartier de la région de Bruxelles (Source : IBSA)



Alors que la Belgique semble être un pays de propriétaires (« les belges ont une brique dans le ventre », Entretien n°180608, CLTB), la région de Bruxelles-Capitale compte 61% de ménages locataires en 2011, contre respectivement 29% et 34% pour la Flandre et la Wallonie.

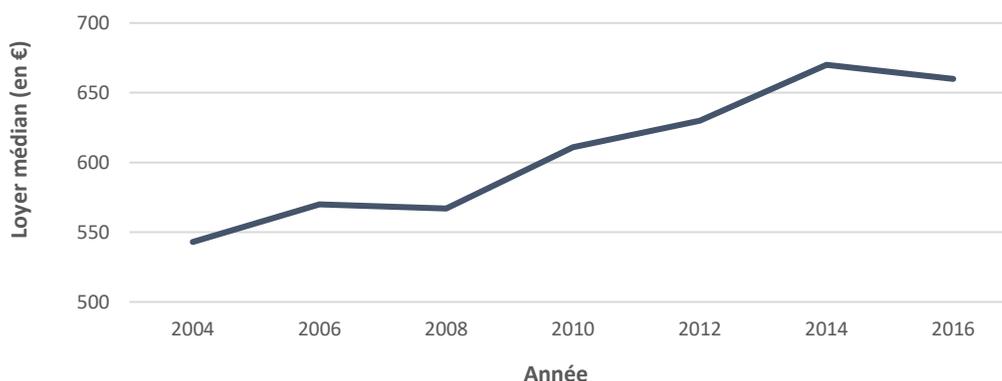
Parmi ces ménages locataires, seulement 14% habitent dans le parc social. (Source : Baromètre du logement 2017). Les logements sociaux représentent en 2016 à peine 7,3% du parc de logement total. Ainsi, la plupart des habitants de la région Bruxelles-Capitale logent dans le parc locatif privé. Pourtant, la demande d'intégrer le parc social est en grande augmentation ces dernières années (voir Graphique 2).

Graphique 2 : Nombre de logements du parc social de la région bruxelloise et nombre de demandes de logement social entre 2005 et 2015
(Source : Société du Logement de Bruxelles - 2015)



Dans le parc locatif privé, entre 2004 et 2016, le loyer médian actualisé aux prix de 2016 est passé de 543 € à 660 €, ce qui correspond à une augmentation de 22 % en 12 ans (Source : Observatoire des loyers 2016). Cette hausse des loyers subie par une grande partie des ménages bruxellois affecte les plus démunis. « Dans la région en 2005 [...] la majorité des locataires (54 %) débourse, pour pouvoir se loger, une somme qui oscille entre 41 % et 65 % (pour les plus démunis) de l'ensemble des ressources du ménage, alors que le tiers (du budget global) constitue l'extrême limite communément admise. » (Bernard, 2008). Cette hausse des loyers s'explique en partie par une hausse des prix en acquisitif. Selon le Baromètre social, entre 2006 et 2016, le prix de vente médian des appartements a augmenté de 34 % en Région bruxelloise (voir Graphique 3). Il est donc difficile de devenir propriétaire de son logement à Bruxelles.

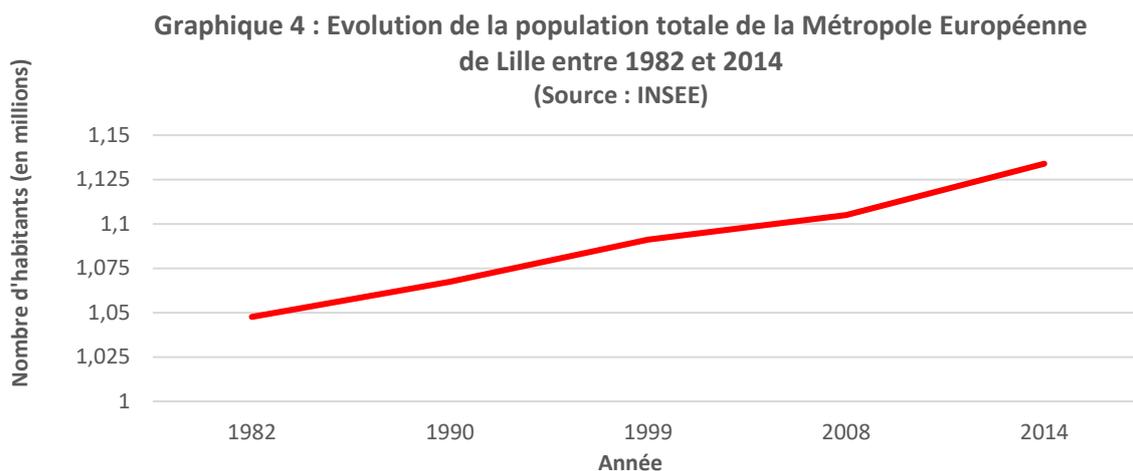
Graphique 3 : Evolution des loyers médians des logements de la Région Bruxelles-Capitale entre 2004 et 2016
(Source : Baromètre des loyers 2017)



En somme, Bruxelles est une ville où la ségrégation socio-spatiale est visible selon un gradient Est-Ouest, et moins centre-périphérie. La crise du logement abordable est effective compte tenu de la hausse des loyers ces dernières années et les pouvoirs publics ne font rien pour la contenir puisqu'on observe une stagnation de la construction de logements sociaux alors même que la demande pour en habiter un est en hausse constante.

LILLE : une ségrégation spatiale nuisant à la mixité sociale

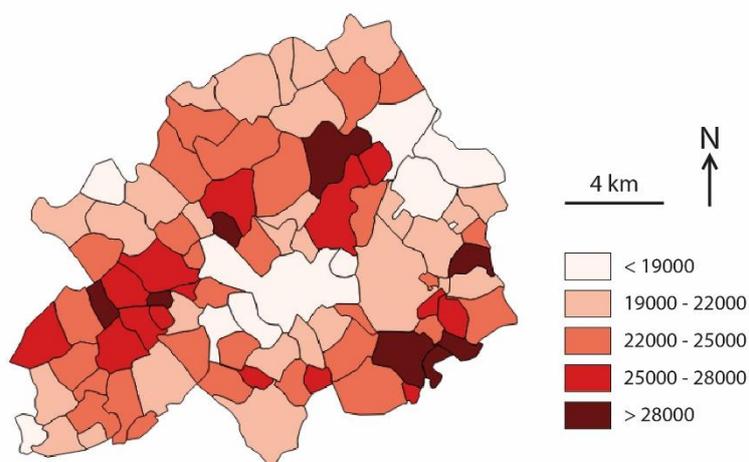
En ce qui concerne la métropole de Lille (MEL), elle compte 1,15 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2014 (voir Graphique 4). Le taux de croissance de la population est positif mais il ne cesse de s'éroder au fil des années. Au sein d'une région ayant subi la désindustrialisation massive à partir des années 1980, la métropole lilloise connaît un certain dynamisme du fait de sa proximité avec la dorsale européenne, région à l'activité économique importante.



En comparant la structure socio-professionnelle de la population active de plus de 15 ans de la ville de Lille et de la MEL en 2013, on remarque que le taux d'ouvriers et d'employés est bien plus élevé au sein de la métropole (40,3% d'ouvriers et employés à Lille, 48,5% dans l'ensemble de la métropole). Au contraire, les cadres et professions intermédiaires représentent 53,3% de la population communale de Lille, contre 44,7% pour la métropole. Ces écarts significatifs indiquent la relative attractivité du centre-ville pour les ménages aisés au détriment des classes populaires (Source : INSEE). Concernant les revenus médians, on observe que la ville de Lille accueille une population relativement pauvre par rapport aux communes limitrophes. L'est de la métropole dont la commune de Roubaix concentre des ménages aux revenus faibles (voir Figure 5).

Figure 5 : Revenu médian en € en 2014 par commune de la Métropole Européenne de Lille

(Source : INSEE, réalisation personnelle)



Le nombre de ménages propriétaire dans la métropole est de 49.8%. Ainsi, le parc en accession et le parc locatif comptent environ le même nombre de logements. Parmi les ménages du parc locatif, près de la moitié vivent en logement social en 2013. Ainsi, le nombre de logements sociaux dans la métropole de Lille s'élève à 22,6% du parc total de logement. Pour la ville de Lille, ce chiffre s'élève à 26%. Concernant le nombre de personnes sur la liste d'attente d'un logement HLM, ils sont environ 16 500 en 2012. Il est compliqué de réaliser une analyse sur l'évolution des loyers dans le parc privé dans la métropole de Lille compte tenu du fait que l'observatoire des loyers de l'agglomération lilloise n'existe que depuis le début de l'année 2013. Néanmoins, le rapport de 2016 nous montre que la plupart des logements locatifs privés se situent sur la commune de Lille : à elle seule, elle en regroupe 45%. Le rapport établit un lien entre la taille du logement et son loyer : « plus la surface d'un bien augmente, plus son loyer au mètre carré baisse. » Comme les logements de la ville de Lille sont en moyenne plus petits que ceux de la métropole entière, les loyers du parc locatif privé sont plus importants en centre-ville qu'en périphérie. Cela atteste d'une certaine difficulté pour les ménages les plus modestes à se loger en centre-ville, malgré la part importante de logements sociaux sur la commune de Lille. (Source : Rapport 2016 de l'observatoire des loyers de la MEL).

Selon les statistiques de immobilier.notaires.fr, les prix de vente à Lille pour des logements anciens sont passés de 2595€ du m² en 2009 à 3195€ en 2018, soit une augmentation de 23%. Cette hausse s'explique notamment par le regain d'intérêt pour la vie en centre-ville des classes moyennes et aisées qui participent à l'embourgeoisement et la spéculation foncière.

Ainsi, la MEL a connu une certaine attractivité dans les dernières années conduisant à une forte hausse des prix du logement et des loyers. La variable « revenu médian » met en avant la

présence de population à faible revenu dans le centre, ce qui s'explique par le nombre élevé de logements sociaux à Lille. Pour autant, elle ne permet pas d'observer les disparités socio-économiques et la gentrification que connaissent certains quartiers situés au centre de Lille. L'augmentation globale des prix du logement et des loyers témoigne de la crise du logement abordable.

En somme, la métropole lilloise et la région de Bruxelles-Capitale ont un nombre d'habitants relativement similaire et présentent une dynamique économique comparable. Cela justifie le choix de les comparer. La structure de la population et sa répartition spatiale est plus difficilement comparable mais il semblerait que les centres-villes connaissent chacun des phénomènes de spéculation foncière dus à leur forte attractivité auprès des populations aisées. Cela conduit à une relative difficulté des ménages modestes à accéder à la propriété. La principale différence réside dans la part de logements sociaux dans chacune des métropoles : elle est relativement faible à Bruxelles, contrairement à Lille où elle est particulièrement élevée. Cet écart s'explique essentiellement par le contexte et les choix politiques des deux villes.

2.2. Contextes institutionnels et politiques comparés

BRUXELLES : Un gouvernement régional puissant s'appuyant sur le secteur associatif

La région de Bruxelles-Capitale existe depuis 1989 et fait partie des trois régions formant la Belgique, au même titre que la région flamande et wallonne. En tant qu'Etat fédéral, les compétences politiques en Belgique à l'échelon régional sont importantes. Chaque région dispose d'une autonomie propre ainsi que de nombreuses compétences en matières économiques et de développement du territoire (urbanisme, rénovation urbaine, politique foncière) (Source : be.brussels). Depuis 2004, le gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale est administré par le parti socialiste belge.

L'un des points essentiels pour la compréhension de l'organisation politique à Bruxelles, est la place importante du secteur associatif dans la recherche de solutions aux problèmes sociaux. Selon la typologie mise en place par Esping-Andersen, le secteur associatif belge peut s'apparenter à l'idéal-type rhénan. Il est caractérisé par « des organisations puissantes, souvent anciennes, très institutionnalisées, fédérées selon leur appartenance idéologique, religieuse, mais aussi politique ou syndicale. Ces organisations, souvent intégrées dans le système de l'État-providence, sont très professionnalisées et reposent modérément sur le bénévolat »

(Archambault, 1999). Ainsi, les associations belges sont quasiment considérées comme faisant partie des services publics et sont généralement financées par l'Etat. Ce type de secteur associatif s'inscrit dans des pays ayant une forte tradition de décentralisation, ce qui est le cas de la Belgique. La fondation du Roi-Baudoin, créé par le roi des Belges en 1976 est un exemple de ce soutien du pouvoir étatique aux associations. Comme le souligne aussi l'un des membres du CLTB, « en Belgique on est dans un entre-deux : il y a une logique étatique assez forte et en même temps une logique de la société civile organisée en associations. L'Etat soutient la société civile qui est libre de se développer de la manière dont elle le désire. » (Entretien n°180608, CLTB).

LILLE : Le socialisme municipal depuis près d'un siècle

La Métropole Européenne de Lille a été créée en 2015, mais elle existe en tant que communauté urbaine depuis 1967. Le statut de métropole témoignant de la volonté du gouvernement français d'opérer une relative décentralisation du pouvoir, la MEL dispose de compétences en matière d'aménagement du territoire sur le plan économique, de l'organisation des transports, mais aussi de la politique du logement : les métropoles s'occupent notamment des aides financières en matière de logement social, de l'amélioration du parc immobilier, ainsi que des dispositifs de développement urbain dans le cadre de la politique de la ville (Source : gouvernement.fr)

Lille est l'exemple d'une ville ayant expérimenté depuis le XIXe siècle le « socialisme municipal » (Lefebvre, 2006). La politique socialiste connaît une grande popularité à partir de la crise des années 1930 en France, où de grandes villes françaises (Marseille, Bordeaux, Strasbourg, et bien sûr Lille) élisent un conseil municipal à majorité socialiste. Leur politique se caractérise par une attention particulière envers les classes défavorisées (femmes seules, chômeurs), une gestion municipale des services urbains (la création de bains-douches par exemple), ainsi qu'une volonté de planifier la ville de façon la plus égalitaire possible. A Lille précisément, les partis de gauche arrivent au pouvoir en 1896, lors de l'élection à la municipalité de Gustave Delory, membre du parti ouvrier français. Plus récemment, les mandats de Pierre Mauroy (1973-2001) et Martine Aubry (2001-aujourd'hui), tous deux membres du Parti Socialiste confirment la persistance de cette politique locale. Ce contexte politique explique notamment la forte proportion de logements sociaux sur la commune de Lille (26%) et témoigne du volontarisme de la municipalité de répondre aux problèmes de logement.

A l'inverse des dirigeants bruxellois, les élus lillois estiment donc que l'ensemble des services publics doivent être délivrés par la municipalité qui est l'unique représentant de l'intérêt général. En France, le secteur associatif se caractérise par une histoire récente, « le poids de l'Etat-Providence » et la relative centralité du pouvoir politique limitant l'importance de ce secteur (Archambault, 1999). En effet, l'Etat mène depuis la fin de la seconde guerre mondiale une grande politique volontariste en matière d'aides sociales. Cette forte implication explique le faible développement du secteur associatif en France, à l'inverse du cas belge.

Quelle politique du logement social dans les deux villes ?

Afin de compléter cette analyse du contexte politique concernant le logement social pour le cas de Lille et Bruxelles, il peut être intéressant ici d'exposer la thèse de Laurent Ghekière sur « le développement du logement social dans l'Union Européenne » (2008). Ghekière a réalisé une typologie des conceptions du logement social dans chaque pays. Selon lui, il existe (1) une approche résiduelle du logement social visant presque exclusivement « des personnes défavorisées et de groupes sociaux identifiés en raison de leur exclusion du marché du logement » (Ghekière, 2008). Ce type de politique a pour objectif de « rendre socialement acceptable » le fonctionnement du marché du logement sans le modifier profondément ; (2) une approche généraliste répondant aux besoins d'une « cible de bénéficiaires plus diversifiée bien que circonscrite à une demande sociale incluant les personnes défavorisées et les groupes cibles mais également tout ménage disposant de ressources modestes » (Ghekière, 2008). Cette conception cherche à avoir un impact sur le marché du logement en pesant sur l'offre pour limiter la hausse des prix sur le marché privé ; (3) une approche universelle « caractérisée par l'absence de ciblage sur une demande sociale donnée, et qui a pour mission de fournir un logement en direction de l'ensemble de la demande, demande sociale incluse, en complément de l'offre présente sur le marché » (Ghekière, 2008). Elle correspond à une vision de service d'intérêt général du logement et pas uniquement du logement social.

Selon Laurent Ghekière, la France comme la Belgique se situent historiquement dans la conception généraliste du logement social. Pour autant, la politique belge tend vers une approche résiduelle du fait de « l'insuffisance de l'offre de logement social » dans la région bruxelloise (Ghekière, 2008). Ainsi, la mission donnée au logement social en Belgique serait de fournir un logement décent aux personnes à bas revenus en priorité. Tandis qu'en France, il s'agit de construire, attribuer et gérer des logements destinés à des personnes « dont les revenus

sont inférieurs à certains plafonds » (Ghekière, 2008) comme c'est le cas pour la politique lilloise. Cette tendance française s'inscrit dans une volonté de mixité sociale et de diversité de l'habitat.

Quelle politique de l'accession à la propriété à Bruxelles et Lille ?

En tant qu'idéal sociétal, l'accession à la propriété en France comme en Belgique a bénéficié d'un large soutien des pouvoirs publics. Il s'agit ici de traiter précisément des dispositifs mis en place à l'échelle nationale ou régionale pour favoriser cette accession à la propriété.

En France, la politique d'accession est caractérisée par plusieurs dispositifs facilitant l'obtention d'un emprunt. Comme l'évoque un responsable du service Habitat de la ville de Lille, « Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) bénéficie d'un environnement extrêmement favorable : TVA réduite, exonération de TFPB, conditions de plafond de ressources relativement correctes, mobilisation du PTZ, etc. » (Entretien n°180612(c), Mairie de Lille). Le PSLA fait donc partie des différents dispositifs sociaux permettant d'accéder à la propriété de son logement. Mis en place par les pouvoirs publics en 2004, il favorise l'obtention d'un emprunt pour des ménages aux revenus plafonnés souhaitant devenir propriétaire d'un logement neuf. Le ménage commence par être locataire, période pendant laquelle il doit rembourser son prêt selon des conditions favorables (la TVA est réduite de 20% à 5,5%, la taxe foncière sur les propriétés bâties est exonérée pendant 15 ans.) A la fin de ce processus il devient propriétaire de son logement (Source : services-publics.fr). Le PSLA peut être combiné au Prêt à Taux Zéro (PTZ). Ce prêt aidé par l'Etat permet comme son nom l'indique un emprunt à taux nul pour les ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale depuis 2 ans et respectant un plafond de ressources. Comme le rappelle Bernard Vorms, les pouvoirs publics « dans l'objectif d'augmenter le taux de propriétaires, ont créé des outils pour faciliter l'accès des ménages au crédit et contribuer à leur solvabilisation. » (Vorms, 2009). L'aide proposée par le gouvernement vise donc à alléger la charge des remboursements du prêt qui pèse sur le ménage accédant. Enfin, comme le rappelle le représentant du service Habitat de la ville de Lille, ces aides à l'accession s'adressent autant aux ménages en situation précaire qu'aux classes moyennes aspirant à acquérir leur logement (Entretien n°(c), mairie de Lille).

En ce qui concerne la Belgique, les aides à l'accession à la propriété ont été régionalisées en 2014 témoignant en comparaison avec le modèle français de la décentralisation des pouvoirs

au niveau régional. Ces aides correspondent peu ou prou à celles développées par l'Etat français. Par exemple, lors de l'achat d'un bien immobilier en Belgique, le futur propriétaire doit s'acquitter d'une taxe auprès de la région appelée « droit d'enregistrement ». Cette taxe peut faire l'objet d'un abattement, c'est-à-dire une réduction de la base imposable de cet impôt. En d'autres termes, le ménage acquéreur se voit exonéré d'une certaine partie des droits d'enregistrement, ce qui facilite son achat. Cette mesure n'est pas fonction des revenus de l'acquéreur et bénéficie donc à l'ensemble de la population bruxelloise (Source : fiscalite.brussels.be).

Il existe également d'autres dispositifs à l'attention des classes moyennes. Il s'agit par exemple des prêts hypothécaires proposés par le Fonds du logement, une coopérative créée en 1989 poursuivant des missions d'utilité publique, et soutenue par le gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale. Le prêt s'adresse à tout ménage dont les revenus n'excèdent pas 40 000€ par an, ce qui permet aux classes moyennes de contracter ce prêt aux taux d'intérêt assez faible (de l'ordre de 3,5%).

En conclusion, les politiques belge et française par leur aspect plus ou moins décentralisé, présentent deux visions de l'intérêt général. En France, les pouvoirs publics en sont les uniques garants. En Belgique, les associations (et par extension la société civile) ont une place importante qui correspond à un relatif désengagement du gouvernement face à certains problèmes sociaux.

Cette différence apparaît à travers la politique du logement social. En France, ce dernier est un outil important d'une politique généraliste du logement abordable, à destination des classes les plus défavorisées jusqu'aux classes moyennes inférieures. En Belgique, le logement social est marginal et répond aux besoins des personnes en situation très précaire. Ainsi, le nombre de logements sociaux ces dernières années n'a pas augmenté malgré la hausse de la demande. Concernant la politique d'accession à la propriété, l'Etat français et la région bruxelloise adoptent une politique similaire. L'objectif est de solvabiliser les ménages pour leur permettre d'accéder plus facilement à la propriété, à travers des bonifications d'intérêt d'emprunts combinés à des aides fiscales. Cette politique ne cible pas particulièrement les ménages les plus défavorisés. Ce contexte politique différencié se double d'un contexte juridique peu similaire quant à la mise en place des CLT.

2.3. Contexte juridique : la nécessaire mise en place d'une nouvelle législation ?

La France et la Belgique sont des pays fondés sur le droit civiliste. « La France depuis l'adoption du Code Civil par Napoléon en 1804 a renoué avec la tradition du droit civil romain » (Le Rouzic, 2014). Le droit romain procède de la déduction : les principes généraux établis s'appliquent aux cas particuliers. Ce droit s'oppose à la tradition juridique anglo-saxonne de la *common law*, dans laquelle s'est forgée le CLT à l'américaine (Le Rouzic, 2014).

En France, la propriété privée a été érigée au rang de principe absolu lors de la Révolution française et de la rédaction de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen. Dans l'article II il est stipulé que « le but de toute association politique est la conservation des droits naturels & imprescriptibles de l'homme ; ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression ». La question de la propriété est également évoquée dans l'article XVII : « la propriété étant un droit inviolable & sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Ainsi, la propriété en France confère : « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements* » (Article 544 du Code Civil). A première vue donc, le caractère absolu du droit de propriété lui confère un statut illimité : toute restriction de ce droit est contraire au principe de propriété. Pourtant en droit romain, il est possible de diviser la propriété selon (1) l'abusus : le droit de faire ce que l'on souhaite du bien (consommation, transformation, destruction) (2) l'usus : le droit d'utiliser ce bien (3) le fructus : le droit de jouir de ce bien, d'en tirer bénéfice par sa vente. Jusqu'au XXème siècle, ces trois droits n'étaient pas dissociables, c'est-à-dire que seul le propriétaire pouvait les exercer. Alors que la déclaration des Droits de l'Homme parle de la sacralité et de l'inviolabilité de la propriété, Vincent Le Rouzic (2014) rappelle que « ce droit de propriété naturel, imprescriptible, inviolable et sacré n'existe pas dans les faits car la propriété dans son essence relève toujours d'une superposition de droits ».

Ainsi, le droit de propriété a déjà par le passé été « démembré » : « La jurisprudence a très tôt reconnu la possibilité d'aménager une emphytéose par convention et le législateur a consacré dès 1902 le bail emphytéotique dans le Code rural. » (Source : Actes pratiques & ingénierie immobilière - N°3). Le bail emphytéotique est issu du droit romain. Il permet à un propriétaire foncier de louer son terrain pour une somme modique à un locataire qui obtient le droit d'user

de ce bien. Cela signifie que le locataire peut utiliser le foncier comme il le souhaite mais est tenu de l'entretenir. Il est aussi en droit d'hypothéquer son bail. En droit français, le bail emphytéotique est consenti pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

L'avantage du bail emphytéotique rapidement perçu par les acteurs du logement abordable en France est celui de l'accession à la propriété à moindre coût. En effet, avec un tel bail il est possible de devenir propriétaire de son logement tout en louant le terrain. Le coût d'achat du terrain n'est plus compris dans le prix du logement qui est donc plus abordable.

Avec le bail emphytéotique, on se rapproche donc du système CLT à un détail près qui est que ce bail est « non reconductible tacitement et nécessite une renégociation de ses conditions à son échéance si les parties souhaitent poursuivre leurs relations. » (Source : Actes pratiques & ingénierie immobilière - N°3). Cela engendre une diminution de la valeur du logement situé sur un terrain loué à mesure que le bail est consommé, puisqu'à la fin du bail le logement retourne au propriétaire du terrain.

Malgré des similitudes avec le principe des CLT, l'accessibilité des logements à long terme et les mécanismes anti-spéculatifs ne peuvent être garantis par le droit français. Cela explique la nécessité de légiférer et la création de l'Organisme de Foncier Solidaire et du Bail Réel Solidaire en France.

Les promoteurs du CLTB n'ont pas eu besoin de légiférer pour mettre en place leur structure. Cela s'explique par une subtilité juridique qu'il convient d'exposer ici : à l'inverse du droit français, les droits du sols en Belgique « sont liés à une loi hollandaise datant de 1821, à l'époque où la Belgique était sous domination hollandaise » (Entretien n°180710, CLTB). Comme l'évoque Thibault Leroy, cette particularité fait qu'il existe en plus du droit d'emphytéose, un droit de superficie. « Ces deux droits démembrés sont très proches l'un de l'autre au point qu'il est parfois difficile dans la pratique de les distinguer » (Leroy, 2014). La principale différence tient dans la durée du bail : au minimum 27 ans pour le bail emphytéotique, alors que le droit de superficie n'a pas de durée minimale. Rappelons que par son caractère inviolable, il est difficile juridiquement d'imposer au droit de propriété des restrictions telle que la limitation du prix de vente. Cela explique que pour la mise en place d'un CLT, le droit de superficie semble être « le meilleur moyen de limiter le prix de revente tout en assurant le démembrement de la propriété du sol et celle du bâti » (Leroy, 2014). En effet, comme le droit de superficie n'a pas de limite minimale dans le temps (contrairement au droit emphytéotique), la restriction du prix de revente ne remet que très partiellement en cause l'inviolabilité de la propriété privée à long terme, rendant ce droit moins contestable

juridiquement que le droit d'emphytéose (Entretien n°180710, CLTB). Ainsi, le système juridique belge semble plus approprié que le modèle français notamment du fait de la possibilité de mobiliser le droit de superficie qui se rapproche le plus du système juridique des CLT tel que mis en place aux Etats-Unis. Pour autant, les acteurs bruxellois reconnaissent la relative fragilité de leur fondement juridique dont ils se contentent. Cela s'explique par la volonté de « rendre opérationnel le CLTB le plus rapidement possible » (Entretien n°180710, CLTB).

En résumé, cette mise en contexte des deux objets d'étude permet de constater que Bruxelles et Lille connaissent une crise du logement abordable similaires. Pour autant, le statut des acteurs du logement social ainsi que le cadre législatif diffèrent. Cela entraîne des approches différentes dans la mise en place d'une structure de type CLT, ce que nous allons observer à présent.

3. Genèse des modèles bruxellois et lillois

Cette partie s'appuie concrètement sur les entretiens avec les acteurs bruxellois et lillois, ainsi que les documents de travail réalisés par les deux structures lors de leur mise en place. Elle vise à travers un récit chronologique à rendre compte de la prise de connaissance du modèle CLT par les acteurs lillois et bruxellois, puis les réflexions préliminaires et les actions débouchant sur la mise en place des deux structures.

3.1. Premières initiatives via des échanges de bonnes pratiques

La hausse des prix du logement à Bruxelles survenue à partir du milieu des années 2000, n'a jusqu'à maintenant pas suscité de grande réaction de la part des pouvoirs publics qui semblent abandonner la question du logement « aux forces du marché. » (Bernard, 2008).

Face à l'incapacité des pouvoirs publics de répondre au problème du logement, certains habitants ont commencé à se réunir et à créer des fonds communs en vue d'obtenir des crédits bancaires et pouvoir acheter leur logement à moindre coût (Entretien n°180618(b), CLTB). En parallèle, le secteur associatif bruxellois que nous avons décrit comme important et puissant, et plus particulièrement les maisons de quartier ont commencé à se mobiliser autour de cette problématique.

Les maisons de quartier sont des structures importantes à Bruxelles. Leur rôle est de participer à l'animation de la vie sociale des quartiers dans lesquels elles sont implantées. Ayant le statut d'Association Sans But Lucratif (ASBL), elles constituent des points d'information, des relais et soutiens à toute personne vivant dans le périmètre qu'elles couvrent. La maison de quartier Bonnevie située sur la commune de Molenbeek, l'une des zones de la région Bruxelles-Capitale les plus touchées par la pauvreté et *Periferia* (ASBL spécialiste des questions de démocratie participative, d'aide sociale, et de logement des personnes précarisées) décident de chercher conjointement une solution à la crise du logement abordable. En 2008, lors d'une conférence à Lyon sur l'habitat groupé, plusieurs acteurs bruxellois dont des représentants de la maison de quartier Bonnevie entendent parler pour la première fois des Community Land Trust. Yves Cabannes, professeur émérite en développement urbain y présente le modèle CLT issu des Etats-Unis. « Il y aura comme un tilt chez les acteurs du logement à Bruxelles » (Entretien n°180618(b), CLTB). En effet, le CLT est un moyen de faciliter l'accession à la propriété pour

les ménages à faibles revenus en situation précaire qui est le public-cible des maisons de quartier bruxelloises.

Un an plus tard, une délégation bruxelloise visite le Champlain Housing Trust (CHT), lauréat du World Habitat Award en 2008. Ce voyage est financé par la Région de Bruxelles-Capitale. Des représentants du secteur associatif comme des pouvoirs publics sont présents à Burlington, ville d'implantation du CHT. « Cette visite finit de nous convaincre sur la pertinence du modèle CLT pour le cas de Bruxelles ». (Entretien n°180618(b), CLTB). Reste ensuite à transférer le modèle américain en Belgique.

Pour ce qui concerne la ville de Lille, un constat similaire sur la situation du logement est réalisé. Face à cela, la ville de Lille a dès 2008, doublé la production de logements neufs, en veillant à ce que 45 % d'entre eux restent abordables. Pour ce faire, elle a dynamisé la production de logement social, tout en développant une accession aidée à la propriété. Cela a n'a pas pour autant freiné la spéculation. En effet, les pouvoirs publics assistent à la fois à la hausse des prix du logement, et à une relative inefficacité du système d'accession aidée. Une étude de l'ADIL sur le Prêt à Taux Zéro comme mécanisme d'accession à la propriété en Île-de-France montre que ce dispositif coûte cher aux pouvoirs publics et qu'il y a un manque à gagner du fait de la captation des aides publiques par le premier propriétaire qui revend son logement au prix du marché. Forte de son passé politique, la municipalité toujours en quête de système innovants a souhaité réagir.

Ainsi, entre 2008 et 2010, la municipalité a réalisé des études visant à mieux comprendre le fonctionnement du marché immobilier lillois. Les résultats ont permis de conclure que la question foncière était le nœud du problème : « Constatant que les hausses des prix tenaient pour beaucoup à la pression sur le foncier, alors que le sol appartient en principe à la collectivité, nous avons réfléchi à la notion de « foncier d'intérêt général ». (Source : revue-projet.com). Les premières pistes de réflexion se portaient sur le bail emphytéotique. Mais ses limites, notamment son caractère limité dans le temps, et l'impossibilité de contrôler ce que l'utilisateur fait du terrain, ont convaincu les acteurs lillois d'une nécessaire production de nouveaux outils. Ainsi, des recherches de type « benchmarking » sur la question foncière ont été menées. Les acteurs de Lille citent notamment le modèle du « sol commun » développé aux Pays-Bas, mais aussi le CLT Bruxelles, et le mouvement des CLT aux Etats-Unis comme source d'inspiration. Une rencontre avec le CLT Bruxelles a donc été organisée en 2014 à laquelle se sont rendus les principaux représentants du service Habitat de la ville de Lille afin de mieux connaître le fonctionnement de la récente structure bruxelloise.

On remarque dès lors que l'implantation du CLT en Europe s'inscrit dans une culture récente d'échange de bonnes pratiques à l'échelle internationale. Les bonnes pratiques peuvent être définies comme « un ensemble théorico-pratique issu de demandes d'informations sur les manières de faire et menant, le cas échéant, à leurs réorientations en fonction de référentiels vus comme exemplaires » (Devisme et al., 2007). Elles sont « un ensemble de comportements qui font consensus » et participent d'une forme de « normalisation » et « standardisation » de la production de modèles urbains. Souvent utilisée dans sa version anglophone, les « best practices » témoignent donc d'une nouvelle manière de produire la ville. Généralement étudiée dans les rapports dits « Nord-Sud », la question des transferts de modèle peut également s'appliquer à des contextes occidentalo-centrés. Il s'agit ici d'analyser la démarche des acteurs bruxellois et lillois précédemment exposée par le prisme de ces nouvelles méthodes.

Premièrement, on remarque que la découverte du modèle CLT par les acteurs bruxellois s'inscrit dans un contexte international. Le CLT en tant que modèle circule d'une part via l'organisation de colloques et conférences (comme la conférence de Lyon citée par les créateurs du CLTB), mais aussi à travers les travaux de chercheurs, de figures tutélaires servant de passeurs. Comme le confirme Devisme et al., « le marché des « bonnes pratiques » rejoint une économie de l'organisation de colloques avec des lieux et des scènes qui sont souvent un écho au grand nombre d'études visant à mieux situer la collectivité sur tel ou tel marché » (Devisme et al., 2007). Dans notre cas, Yves Cabannes en tant qu'expert sur les questions de gouvernance urbaine et de gestion foncière a eu connaissance des initiatives CLT aux Etats-Unis, et possède la légitimité de diffuser cette connaissance. Les universitaires jouent souvent le rôle de passeur qui permet le transfert de modèle. Cette nouvelle manière de produire la ville est donc permise par la mondialisation, la multiplication des échanges entre pays et continents, mais aussi l'émergence de manière de parler communes. A titre d'exemple, les passeurs sont souvent désignés comme des pairs. Les « peers-to-peers exchanges » sont des pratiques courantes qui visent à confronter les différentes figures tutélaires d'un sujet donné. Dans le monde des « bonnes pratiques », la légitimité des pairs tient aussi beaucoup de leur réussite opérationnelle et de leurs expériences. En d'autres termes, la figure du pur théoricien n'est pas la plus légitime. Dans le cas du modèle CLT, il est intéressant de constater que la figure de proue du CLT aux Etats-Unis est John Davis. Sa légitimité tient en premier lieu du fait qu'il est à l'un des initiateurs du Champlain Housing Trust, considéré comme le CLT le plus développé aujourd'hui. Ensuite, sa capacité à conceptualiser et modéliser ses pratiques lui ont permis de

diffuser son savoir. De ce fait les passeurs sont souvent à l'origine de ces pratiques, avant de les théoriser pour mieux communiquer.

Du côté de la demande de partage des bonnes pratiques, la méthode passe souvent par un benchmarking comme a opéré la municipalité de Lille : « La fabrique de l'exemplarité et de la norme ne procède pas que de scènes ; elle dépend aussi d'un outillage. Les phénomènes que nous analysons ont des racines communes avec le *benchmarking*, consistant à se situer dans un monde professionnel ou concurrentiel, afin d'évaluer ses propres performances. » (Devisme et al., 2007).

Les transferts de modèles s'appuient aussi largement sur les labels et autres récompenses donnant de la visibilité aux bonnes pratiques. C'est le cas du Champlain Housing Trust qui a reçu en 2008 le World Habitat Award. La même logique qu'évoquée précédemment s'applique ici : sont légitimes les expériences reconnues et élevées au rang d'exemples. C'est avant tout le savoir-faire, la capacité opérationnelle des acteurs qui est valorisée. A l'inverse de certains modèles urbains comme le modèle corbuséen, la théorie ne vient qu'après la pratique. En effet, si le mouvement Moderne s'est d'abord construit autour des CIAM qui aboutissent sur une mise en théorie conférant à ces architectes la légitimité de construire, le mouvement des CLT et plus généralement celui des « bonnes pratiques » sont légitimes parce qu'elles ont d'abord été appliquées avec succès. La théorisation devient un moyen parmi d'autres de faciliter le transfert du modèle.

3.2. Réflexion préliminaire à la mise en place des structures de CLT

Une fois avoir pris connaissance du modèle, les acteurs bruxellois et lillois ne se sont pas attelés directement à la création de leur structure. Si les nouvelles méthodes de travail induites par les transferts de modèles conduisent les acteurs à privilégier la mise en opération, cela n'empêche pas un besoin de réflexion préliminaire.

Bruxelles : une étude de faisabilité pour convaincre le gouvernement

A Bruxelles, nous avons vu que le gouvernement régional est concerné et engagé dans la création d'un CLT dès la visite du Champlain Housing Trust. De retour à Bruxelles, les membres du secteur associatif organisent plusieurs rassemblements pour présenter le CLT aux habitants de Molenbeek. A ces occasions, le ministre du Logement de la région de Bruxelles-

Capitale est invité. Ce dernier prend conscience de la popularité de l'idée auprès des habitants et de la volonté du secteur associatif de s'impliquer dans sa mise en œuvre. Il lance alors un appel d'offre pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur l'implantation d'un CLT dans la région bruxelloise. Comme l'évoque un ancien membre de ce gouvernement en charge du projet de CLT, « deux consortiums répondent à l'appel d'offre : un groupe de juriste et un groupe composé des acteurs du secteur associatif dont la maison de quartier Bonnevie, *Periferia*, etc. Finalement le gouvernement ne veut pas d'un système top-down trop porté sur la question juridique et décide d'accorder l'étude aux acteurs associatifs. » (Entretien n°180618(b), CLTB) Cette décision est l'un des facteurs-clés qui explique par la suite les principales divergences entre le CLT Bruxelles et l'OFS de la Métropole de Lille.

Une analyse de l'étude de faisabilité réalisée pour le cas de Bruxelles permet de mettre en exergue les méthodes de travail, objectifs et argumentaires développés pour mettre en place la structure.

L'étude de faisabilité est réalisée entre 2011 et 2012. Elle réunit les représentants du secteur associatif tels que la maison de quartier Bonnevie et *Periferia*, mais aussi des opérateurs comme CREDAL (coopérative belge dans le domaine de la finance solidaire), ou des acteurs moins opérationnels tel que le University College London (UCL). L'objectif principal de ce travail est de montrer la pertinence du modèle CLT en prouvant que l'on peut facilement le transposer au contexte urbain, politique et juridique bruxellois. En introduction du document, les rédacteurs expliquent qu'il s'agit de trouver des réponses aux questions suivantes : « Disposons-nous des formules juridiques adaptées rendant possible la « sempiternelle » séparation entre la propriété du sol et du bâti ? En Belgique, un Trust n'existe pas en tant que structure légale ; où est la solution ? Les Belges, qui ont traditionnellement une brique dans le ventre, seront-ils intéressés par une formule qui limite le droit à la propriété ? Et qu'est-ce que tout cela va coûter ? » (Source : Etude de faisabilité des CLT dans la Région de Bruxelles-Capitale, p.5). Ces questionnements sont principalement d'ordre opérationnel, ce qui renvoie directement aux méthodes de travail évoquées dans la partie précédente.

La première partie de l'étude de faisabilité rappelle l'origine des CLT aux Etats-Unis. Ce prélude annonce par la suite la volonté des acteurs du CLT de situer leur future structure dans la lignée directe des CLT américains. Le CLT Bruxelles en construction est « largement inspiré du Champlain Housing Trust. Du moins on retrouve les principes fondamentaux : la dissociation de la propriété du foncier et du bâti, la gouvernance tripartite, et la formule de revente qui répartit la plus-value de la façon suivante : 25% pour le ménage, 6% pour le CLT,

et le reste réinjecté dans le coût du sol ». (Entretien n°180618(b), CLTB). Malgré le caractère assez technique de l'étude, on retrouve une volonté manifeste de la part des rédacteurs de politiser le propos. En effet, des références à la gentrification des anciens quartiers industriels de Bruxelles sont faites : « Grâce à des investissements dans les équipements et l'espace public, des programmes de rénovation urbaine ont réussi à donner un lifting aux quartiers pauvres de la région bruxelloise. Mais ces mêmes efforts dans des quartiers déterminés ont, volontairement ou involontairement, contribué à évincer progressivement les habitants pauvres » (Source : Etude de faisabilité des CLT dans la Région de Bruxelles-Capitale, p.15).

Des références telles que John Stuart Mill ou encore Henry George, permettent à la fois de s'inscrire dans l'esprit des CLT aux Etats-Unis, mais aussi de revendiquer une forme de justice sociale quant à la répartition de la plus-value foncière. Le CLT est donc présenté comme une réponse technique à la crise du logement, mais aussi une réponse politique à des problèmes sociétaux plus larges tels que la répartition des richesses.

L'étude relate par ailleurs un débat sur le public-cible du futur CLTB : certains étaient partisans de « donner la priorité aux plus pauvres » tandis que d'autres voulaient « atteindre le public le plus large possible » (Source : Etude de faisabilité des CLT dans la Région de Bruxelles-Capitale, p.33). Finalement, le CLTB s'est donné pour objectif de répondre aux besoins des personnes en situation précaire de mal-logement, dans la limite de leur solvabilité.

L'étude met aussi en avant le processus communautaire du modèle CLT : « La formation de communautés est un aspect central des CLT. En plus de proposer des logements accessibles, il s'agit de renforcer activement la vie communautaire en mettant les voisins en contact et en les aidant à collaborer et à participer aux décisions concernant le développement du CLT et de ses projets. » (Source : Etude de faisabilité des CLT dans la Région de Bruxelles-Capitale, p.21)

Il s'agit finalement pour les initiateurs du CLT à Bruxelles de convaincre un gouvernement bruxellois qui a l'habitude de s'appuyer sur le secteur associatif pour répondre à un certain nombre de problèmes sociaux. Le modèle a de plus l'avantage de promouvoir l'accès à la propriété ce qui nous l'avons vu est l'un des leitmotifs des pouvoirs publics belges. Ces deux facteurs facilitent l'obtention de l'accord des pouvoirs publics. L'étude de faisabilité a aussi permis de constater qu'il n'était pas nécessaire de changer le cadre législatif pour mettre en place une structure de type CLT. Cependant, comme nous l'avons vu précédemment, l'un des initiateurs explique que le CLT a été rentré « au chausse-pied » dans le cadre législatif belge (Entretien n°180710, CLTB).

Lille : la nécessité d'un travail législatif conséquent

A l'inverse du cas belge, le travail du législateur français a été primordial pour la mise en place des Organismes de Foncier Solidaire. Un groupe constitué d'avocats, de notaires et de politiques a été à l'origine du modèle français. Ces acteurs diffèrent de ceux de Bruxelles où la société civile et le secteur associatif ont eu le premier rôle.

Comme le rappelle Audrey Linkenheld : « Un travail législatif a abouti à l'adoption d'amendements que j'ai portés en tant que députée du Nord et conseillère municipale déléguée au plan lillois de l'habitat. Les organismes de foncier solidaire (OFS) ont ainsi été créés en mars 2014 dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur », avant que le bail réel solidaire le soit dans la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. » (Source : revue-projet.com)

Dans la loi ALUR, l'OFS est défini de la manière suivante : « Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat de la région qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs [...] L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée [...] des droits réels en vue de l'accession à la propriété des logements [...], sous des conditions de plafond de ressources, et le cas échéant, de prix de cession. » L'OFS est donc la coquille permettant de mettre en place ce qui constitue le cœur du modèle : le Bail Réel Solidaire (BRS). Par son caractère non rechargeable, le bail emphytéotique français n'est pas un outil suffisamment adapté pour développer des logements abordables dans le temps. Avec le BRS, le législateur français crée un bail rechargeable dans le temps ce qui permet au bien de ne pas perdre de valeur à long terme. « Là constitue l'innovation et sa différence majeure avec les autres baux de longue durée existants. Par le « rechargement » du bail à chaque vente ou sa transmission à titre gratuit, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial. Ainsi, la valeur du logement ne s'érode pas avec le temps. » (Source : Actes pratiques & ingénierie immobilière - N°3, p.11)

Les débats français autour de la mise en place du système OFS/BRS sont principalement d'ordre technique. L'objectif semble être de pouvoir proposer au plus grand nombre de ménages une accession à la propriété facilitée et sécurisée. Comme le rappelle les législateurs à l'initiative

du système OFS/BRS, « Il fut décidé que cette nouvelle filière d'activité foncière soit destinée à l'accession à la propriété des ménages modestes ou très modestes, afin de compléter l'offre existante. » (Source : Actes pratiques & ingénierie immobilière - N°3, p.7). Les promoteurs du CLT à la Française insistent surtout sur la souplesse du modèle, une caractéristique vantée à plusieurs reprises lors de la conférence du projet européen SHICC à Lille en mai 2018 (Observation n°180522). C'est également la remarque conclusive de l'article co-écrit par F. Roussel (notaire associé à Lille) et Gaëlle Le Du (consultante du Centre d'études et de recherches du Groupe Monassier) : « Il convient de conserver à l'esprit que le dispositif du BRS doit être souple : il doit s'adapter à la diversité des contextes locaux tant en termes de politique de l'habitat, de marchés locaux, que d'évolution du contexte réglementaire et économique. » (Source : Actes pratiques & ingénierie immobilière - N°3, p.21).

Ainsi les acteurs lillois ont créé un cadre législatif souple qui permet aux administrations déjà existantes tels que les communes, métropoles, coop'HLM, Etablissements Publics Fonciers et autres de se saisir facilement de ce nouvel outil et pouvoir mettre en place des nouvelles méthodes de travail dans la production du logement.

Pour la mise en place de l'OFSML, le cabinet de conseil Espacité, spécialiste théorique des questions de logement innovant dont le modèle américain des CLT, est mandaté pour mettre en place l'aspect juridique et financier de la structure (Entretien n°180722, Espacité). Sur les conseils du cabinet, la municipalité de Lille décide de créer une association loi 1901 pour accueillir l'Organisme de Foncier Solidaire. C'est cette structure qui achète et conserve les terrains à perpétuité. L'objectif étant d'utiliser le moins de ressources financières et humaines possibles, l'OFSML ne dispose officiellement que d'un seul employé travaillant à mi-temps, le reste de son temps étant dédié au service Habitat de la mairie de Lille. La municipalité de Lille est donc l'acteur-clé de la création de ce nouvel outil.

Dans le cas du CLT Bruxelles, deux structures ont été créées : une Association Sans But Lucratif (ASBL) et une Fondation. La Fondation est la structure la plus appropriée pour conserver des terrains à perpétuité. Elle constitue aussi une garantie pour le gouvernement bruxellois que les financements qu'elle accorde au CLTB serviront exclusivement à l'achat de terrain (Entretien n°180710). A l'inverse, l'ASBL permet de réaliser toutes les autres activités en lien avec le CLTB. En créant deux structures distinctes, le CLTB limite le risque de perdre les terrains. L'ASBL compte aujourd'hui 9 salariés. Leurs origines professionnelles sont diverses : on y retrouve des travailleurs sociaux, architectes, juriste et sociologue.

Par sa volonté de faire avec le cadre législatif existant, le CLT Bruxelles est mis en place assez rapidement tout en prenant le risque d'être confronté à des problèmes juridiques, tandis que les acteurs lillois ont préféré modifier préalablement le cadre législatif. Cette différence s'explique d'un côté par l'existence du droit de superficie en Belgique, et de l'autre par le fait qu'à Lille, le projet est porté par la députée Audrey Linkenheld qui a la capacité de modifier la loi.

En choisissant le nom de CLT Bruxelles, le groupe à l'origine de la rédaction de l'étude de faisabilité pour l'implantation d'un CLT à Bruxelles décide de s'inscrire dans la continuité de l'expérience américaine. Ce n'est pas le cas des législateurs français qui choisissent l'adoption d'un nouveau nom : l'Organisme de Foncier Solidaire. En France, le mot « communauté » renvoie généralement à un concept négatif qu'on rapproche de celui de « communautarisme ». Cette tendance renverrait à un repli identitaire néfaste pour la République. Cette connotation explique le choix d'une version plus consensuelle, le mot « solidaire » pour mettre en avant l'aspect social de la structure (Entretien n°180612(c), Mairie de Lille). Ainsi, les acteurs français ne se revendiquent pas comme faisant partie des CLT, mais disent s'en être inspiré (Observation n°180522).

En somme, si Bruxelles et Lille semblent être des villes au contexte urbain similaire et toutes deux touchées par la crise du logement abordable, les contextes politique et social à l'échelle nationale et régionale présentent quelques spécificités qui permettent d'expliquer le statut des acteurs à l'initiative des deux structures. A Lille, l'OFS est à l'initiative des pouvoirs publics historiquement impliqués dans la politique de logement. A Bruxelles, le secteur associatif s'est mobilisé pour répondre à la crise du logement abordable ce qui a abouti à la mise en place du CLTB. Le contexte législatif est aussi l'un des points de divergence qui a entraîné des méthodes différentes dans la mise en place des structures. Les acteurs bruxellois ont fait le choix de s'adapter au cadre législatif plutôt favorable au système du CLT tandis que les acteurs lillois ont commencé par légiférer pour créer de nouveaux outils opérationnels.

Cette première partie permet de comprendre l'importance du contexte dans la mise en place différenciée des deux objets d'étude. Il convient donc de garder en tête ces différences contextuelles afin de pouvoir comparer pertinemment le CLTB et l'OFSML dans leurs objectifs et rationalités réciproques.

PARTIE II : Vers un changement de paradigme dans la production du logement en milieu urbain ?

Après avoir pris connaissance du contexte dans lequel s'inscrivent les deux objets d'étude, il s'agit maintenant de questionner leurs principes sous-jacents. La réflexion est présentée de façon thématique, l'objectif étant de produire des registres qui rendent féconde et pertinente la comparaison entre les expériences lilloise et bruxelloise. Dans un premier temps, le rapport au foncier, élément essentiel dans les principes des CLT est questionné. Puis les manières d'habiter, notamment la construction d'une communauté dans une perspective durable constituent un second d'analyse. Il s'agit enfin d'observer en quoi les CLT permettent aux ménages précaires d'accéder aux services urbains. Cette partie s'appuie principalement sur le recueil de données effectué au jour le jour à travers notre stage au CLT Bruxelles, la présence aux Conseil d'Administration et réunions de travail des acteurs bruxellois et lillois, ainsi que des entretiens menés auprès des acteurs des deux structures.

1. Construire un nouveau rapport au foncier : d'un droit de propriété à un droit d'usage

1.1. Retour sur l'idéologie capitaliste et son rapport à la propriété privée du sol

Le capitalisme peut être défini comme un régime économique et social fondé sur la propriété privée (un droit de possession, d'usage et de jouissance d'un bien totalement et en exclusivité) et la liberté du marché (caractérisée par une ouverture des marchés dans un optique concurrentielle). Au fondement du modèle capitaliste se trouve la rente foncière, analysée par David Ricardo (1817). Dans sa théorie, l'économiste montre que le foncier est la base de production d'un surplus par rapport aux revenus agricoles, appelé la rente et perçu par le propriétaire foncier. Cette rente foncière est dite « différentielle » car fonction de la fertilité des sols. Elle est déterminée par le prix général des produits agricoles. Si l'existence de la rente n'est pas à discuter, la question de son appropriation est largement débattue. Dans le système capitaliste, la rente est captée par les propriétaires terriens via le droit de propriété. La théorie

capitaliste le justifie en érigeant la propriété privée comme principe le plus efficace pour résoudre le problème de rareté des ressources. La propriété permet ainsi d'organiser les rapports des hommes entre eux quant à l'usage des biens dont ils disposent.

Ce droit est inscrit dans la plupart des textes au fondement de la démocratie occidentale. Les premières réflexions sur la propriété privée se constituent sur un terreau libéral, considérant celle-ci comme un droit naturel, dans une perspective individualiste. Cette pensée a été largement véhiculée à partir du XVIII^e siècle, et appropriée par les classes dominantes qui à l'époque sont en grande majorité les propriétaires du foncier. En France, la propriété est une aspiration sociale fortement ancrée dès la Révolution, notamment dans la manière où ce droit est constitutionnellement protégé. Ainsi, l'idéal bourgeois de la Révolution française a été inscrit dans le droit constitutionnel pour ensuite devenir un idéal sociétal au XX^e siècle. Ce passage par la législation a permis de le légitimer pour l'ensemble de la société.

A partir des années 1960 aux Etats-Unis, les classes moyennes et populaires accèdent largement à la propriété de leur logement. En France, l'arrivée à la tête de l'Etat en 1974 de Valérie Giscard d'Estaing annonce l'avènement de la « France des propriétaires », qui permet de fonder le « socle républicain du capitalisme moderne » (Denèfle, 2016).

D'un point de vue économique, la propriété est une manière pour les ménages de se constituer un patrimoine. Propriété privée rime souvent avec sécurité économique, la crainte des ménages locataires étant de se voir expulsés du logement qu'ils habitent, ou d'être victimes de la hausse des loyers. La croyance dans le fait que « la propriété répond à des attentes de sécurité du statut résidentiel » explique en partie l'essor de la propriété privée dans les sociétés occidentales (Driant, 2010). D'après Jean-Claude Driant (2010) « le registre macroéconomique est, pour sa part, construit sur l'idée qu'un propriétaire, plus autonome, coûte moins à la collectivité et consacre plus de dépenses à la consommation une fois que ses dettes sont remboursées. »

La conception néo-libérale aborde la propriété privée comme une solution à la « tragédie des communs », théorie économique énoncée par Garrett Hardin en 1968 et fondée sur l'idée que les ressources naturelles libre d'accès (dont le sol) sont des biens rivaux : leur consommation par un individu diminue la quantité de bien disponible pour les autres. L'accès libre à la ressource conduit donc les individus rationnels à piller et consommer la ressource avant que d'autres ne puissent le faire. Ce processus conduit à l'épuisement de ces biens. L'une des solutions énoncées par Hardin est la privatisation des ressources rivales : avec un droit de propriété donc d'exploitation, le bien perd son caractère rival. Cette thèse a connu une forte popularité, légitimant la propriété privée comme le droit permettant une gestion durable du sol.

Alors que l'idéal d'accession à la propriété est aujourd'hui bien ancré dans les sociétés française et belge, les CLT remettent en question ces principes de propriété privée individuelle.

1.2. Un nouveau rapport à la propriété du sol

Le foncier est envisagé comme un bien commun

Le prix Nobel d'économie Elinor Ostrom propose en 1990 une autre théorie de la gestion des biens communs. Selon elle, le bien commun est une ressource limitée, n'appartenant à personne mais exploitée par plusieurs agents. Le foncier est important dans son analyse car il est souvent porteur de bien commun, voire considéré comme tel. Pour elle, une gestion durable et égalitaire d'un tel bien passe par l'autogouvernance, et la propriété collective. A cet égard, elle énonce plusieurs droits relatifs à un espace tels que le droit de gestion, d'accès, ou de prélèvement. A l'instar du modèle des CLT, son travail permet de repenser la propriété des biens communs et propose la dislocation des droits comme une solution de gestion durable.

Si la théorie des communs ne s'est que peu intéressée aux questions de logement et de foncier urbain (Le Rouzic, 2018), mais plutôt aux ressources naturelles, ainsi qu'au savoir et à l'information, les acteurs des CLT/OFS font de cette notion l'une de leurs principales références pour justifier la propriété commune du sol.

Comme le conçoit l'un des membres du CLTB : « Le rapport au sol doit se faire dans une logique de bien commun [...]. La collectivisation des terres n'a pas que des conséquences catastrophiques. » (Entretien n°180608, CLTB). Pour la municipalité de Lille, « du fait que le foncier est un bien commun, il est normal que l'argent des collectivités publiques qui représente de l'argent commun ne puisse pas être capté par le premier acquéreur. » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille).

Malgré l'utilisation d'une même notion, on remarque dans les discours des acteurs lillois et bruxellois des différences dans ce qu'ils appellent le bien commun : Pour le CLTB, le sol commun est le sol géré collectivement et appartenant à la communauté, c'est-à-dire les habitants vivant dessus. Pour l'OFSML, le sol commun est celui qui appartient à la municipalité de Lille. « Il ne faut pas oublier que le foncier est commun. Si la ville a tout ce foncier à disposition, c'est parce qu'elle l'a acheté de longue date. » explique l'un des responsables du service Habitat à Lille (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). En conséquence, la vision de la responsabilité relative à la gestion du foncier diverge : A Bruxelles, la société civile, représentée par les associations est considérée comme légitime pour gérer le sol en commun, tandis qu'à Lille c'est

la municipalité qui demeure garante de l'intérêt public. Cette différence s'explique notamment par des contextes institutionnels différents : en France, l'intérêt général est représenté par un pouvoir surplombant et transcendant. En Belgique, état régionalisé, la société civile à travers des associations dispose d'une légitimité non négligeable sur les questions d'intérêt commun et de justice sociale.

Un foncier en commun pour une justice sociale

La critique du capitalisme, et plus particulièrement de l'appropriation de la rente foncière par les propriétaires, existe dès ses débuts dans les projets de CLT. Nous avons déjà vu dans la présentation des origines du CLT américain l'apport des travaux de John Stuart Mill et Henry George sur la question. Ces deux économistes ont développé la thèse de la « plus-value sociale ». Cette idée est reprise par les acteurs lillois : « Le caractère d'attractivité des territoires est souvent lié à un maximum d'argent public déployé pour qualifier ces territoires, et cet argent public est ponctionné à l'ensemble de la population car la plus-value, si plus-value il y a, est toujours empochée par un particulier. » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille) La critique de la captation de la plus-value est donc à l'origine de la création de l'OFSML. Elle est ici présentée comme un manque à gagner pour les pouvoirs publics ayant investi dans l'équipement des territoires. On se situe dans une vision top-down du problème où la puissance publique en tant que garante de l'intérêt commun doit proposer des solutions afin de réguler le système économique et social.

Cette critique de la captation privée de la rente foncière est également présente au sein du CLT Bruxelles : « le logement ne devrait en aucun cas être considéré comme un investissement. » estime l'un des membres de la structure (Entretien n°180618(b), CLTB). Pour autant la question de la plus-value est moins développée à Bruxelles qu'à Lille. Cette différence vient sûrement du statut des deux acteurs : les pouvoirs publics lillois ont une vision gestionnaire des dépenses de la municipalité, il s'agit de l'optimiser dans la perspective d'être juste socialement. Les acteurs du secteur associatif bruxellois ont une vision plus large de la justice sociale qui se rapproche de la question du droit au logement : « La propriété privée est une appropriation de besoins fondamentaux comme le logement. Selon moi le logement devrait juste être un droit et donc être gratuit. » (Entretien n°180608, CLTB). Derrière la notion de bien commun se recourent donc deux visions de l'intérêt commun : pour Lille, son garant est la puissance publique. A Bruxelles, la communauté est le porteur de cet intérêt. Malgré un relatif consensus autour de la question du foncier comme bien commun, certains acteurs en observent aussi les

limites. En effet, le mouvement des CLT s'est d'abord construit aux Etats-Unis dans un contexte de luttes raciales et sociales pour l'accès à la propriété du sol. Avec l'arrivée des CLT en Europe, le mouvement se rapproche de celui des Communs « dont il constitue progressivement un modèle de gestion foncière de référence parmi d'autres modèles de *shared equity ownership*. » (Dawance, à paraître). L'un des membres du CLTB voit dans ce rapprochement une forme de dépolitisation de la question du logement. Pour lui, la notion de commun s'est construite dans une culture du consensus qui néglige les rapports de forces entre classes sociales, ce qui ne correspond pas aux origines du CLT et à son principe premier qui est de loger les personnes exclues du marché du logement (Entretien n°180618(b), CLTB).

En somme, la notion de commun permet d'appréhender la question foncière de manière à limiter les conflits. Même si la critique de l'appropriation de la plus-value par les propriétaires est forte au sein des CLT/OFS, la question de l'accession au logement est d'abord posée dans une perspective technique et non politique. En d'autres termes, la mise en place des CLT/OFS ne s'accompagne pas d'une remise en cause fondamentale du droit de propriété en tant que socle du régime capitaliste.

1.3. La propriété privée du bâti : entre compromis et volonté politique

Si les CLT prônent une propriété commune du foncier, la propriété du bâti reste privée. Parmi les promoteurs des deux structures, les avis concernant la propriété privée du bâti divergent. On observe des visions différentes entre les CLT/OFS mais aussi entre les membres d'une même structure.

Quel rapport des acteurs du CLTB et de l'OFSML à la propriété privée ?

D'un point de vue personnel, certains membres du CLTB ont un avis critique sur la propriété. L'un des membres bruxellois estime que la propriété privée est une « construction sociale » (Entretien n°180608, CLTB). Selon lui, le sentiment de sécurité éprouvé par les ménages accédant est fondé sur la croyance dans la stabilité du marché immobilier. Mais « si un jour le marché chute, on perd tout notre investissement, donc c'est plus une illusion qu'autre chose » (Entretien n°180608, CLTB). Globalement, l'accession à la propriété n'est pas un objectif

premier au CLTB qui compte à terme produire du logement locatif. Cette volonté s'explique pour deux raisons : (1) d'une part, le CLTB prend exemple sur le Champlain Housing Trust qui compte aujourd'hui 1500 logement locatifs (soit trois quarts de son parc de logement) (Observation n°180529) (2) D'autre part, en adoptant pour public-cible les ménages à faible revenu, le CLTB se rend compte de la pertinence de logements locatifs pour loger certains des candidats. Par exemple, les candidats de plus de 55 ans ne peuvent contracter d'emprunt (du fait de leur âge trop avancé qui contraint leur possibilité de remboursement) et sont donc exclus du système CLT. Pour autant, il leur est aujourd'hui impossible de produire du logement social car la région de Bruxelles-Capitale leur fournit des subventions uniquement pour l'accession à la propriété, le but étant de ne pas mettre en concurrence le CLTB et les organismes HLM.

Du côté de Lille, la propriété privée est perçue comme un choix sociétal qui n'a pas à être remis en question. « Je pense qu'il y a des réflexes sociétaux qui correspondent à certaines périodes de la vie qui fait que beaucoup de personnes patrimonialisent avec l'idée de sécuriser leur retraite, transférer ce qu'ils ont pu économiser à leur descendance » explique un représentant de la mairie de Lille (Entretien n°180612(b), mairie de Lille). L'argument de l'aspiration sociale est souvent lié dans les discours à celui de l'inscription du droit de propriété dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen. En effet, les personnalités politiques soutenant l'OFSML l'ont rappelé plusieurs fois lors de la conférence du projet SHICC à Lille (Observation n°180522). A l'inverse des acteurs bruxellois, l'OFSML n'a pas vocation à produire du logement locatif social, ce marché étant déjà bien ancré à Lille (à l'inverse de Bruxelles). L'accession à la propriété privée est donc l'un des principes fondamentaux de l'OFSML. Comme l'évoque un responsable du service Habitat à Lille, « si on peut aider des personnes dont les revenus sont de plus en plus tendus par rapport à la capacité d'acquérir, je trouve cela normal de venir aider ce type d'aspiration, à condition que cet avantage ne soit pas particulier. » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Ainsi l'OFSML est un moyen d'inciter à l'accession à la propriété sans que l'aide des pouvoirs publics ne soit captée par le premier ménage acquéreur. Cette « équation intelligente » offre la sécurité de la propriété privée (Entretien n°180612(c), mairie de Lille).

La propriété privée : un argument pour convaincre les pouvoirs publics

Dans un registre plus pragmatique, la promotion de la propriété privée est vue comme une opportunité par les deux structures pour convaincre les pouvoirs publics du bien-fondé de leur

action. C'est particulièrement le cas à Bruxelles où le fait de convaincre le gouvernement pour l'obtention de financements est absolument nécessaire. (Observation n°180515). Ainsi, quand les membres du CLTB perçoivent leur action comme un moyen de loger des personnes exclues du marché libre, les pouvoirs publics bruxellois y voient le moyen d'aider plus de ménages à devenir propriétaires (Observation n°180515).

A Lille, les pouvoirs publics n'ont pas besoin d'être convaincus puisque ce sont eux qui sont à l'origine de l'OFSML. L'OFS est perçu comme un outil parmi les autres politiques locales du logement. Compte tenu de la forte production de logements sociaux, l'accession à la propriété est aussi un moyen de désengorger le marché locatif en libérant des logements sociaux pour les ménages aux revenus les plus modestes. Le système OFS est aussi perçu comme un moyen de permettre l'accession aidée à moindre coût, dans une période où les ressources des collectivités sont de plus en plus limitées.

Dans son rapport au foncier comme bien commun, le CLT en Europe tente de composer entre l'aspiration générale de l'accession à la propriété et les logiques de justice sociale. La question du foncier apparaît comme secondaire par rapport à celle du logement. L'utilisation de la notion de bien commun semble être une manière de légitimer le mécanisme de propriété complexe mis en place pour réduire les coûts de l'accession à la propriété. Cette propriété duale n'est pas sans conséquence sur la façon dont les ménages habitent leur logement.

2. Proposer une nouvelle manière plus durable de cohabiter dans l'espace et dans le temps à moindre prix

Cette partie propose d'analyser les projets immobiliers des deux structures afin de montrer en quoi la démarche OFS/CLT propose une nouvelle manière de vivre ensemble dans une perspective plus durable. Il s'agit de voir comment les projets cherchent à rendre les ménages acteurs de leur propre parcours résidentiel, mais aussi comment les pratiques engendrées permettent de réduire les coûts de l'accession à la propriété.

2.1. Des opérations de logement intégrées à leur quartier

Avant de proposer une analyse du rapport des ménages à leur logement dans les opérations étudiées, il convient de présenter les différents projets immobiliers mis en place par le CLTB et l'OFSML. L'un des principaux obstacles à cette analyse est le caractère récent des opérations. En effet, le CLTB compte aujourd'hui un projet habité de 9 ménages depuis 2015, deux projets en construction de 7 et 32 logements, et une demi-douzaine de projets à l'étude. L'OFSML compte pour sa part deux projets dont un en phase de travaux et l'autre encore à l'étude. Nous proposons donc de décrire le projet habité et les deux projets en travaux pour le cas de Bruxelles, et les deux premiers projets de l'OFSML. Ces descriptions s'appuient sur des visites de terrain des différentes opérations et chantiers.

Par ordre chronologique, le premier projet immobilier du CLTB est celui de « L'écluse ». Situé sur la commune de Molenbeek, cet immeuble de neuf logements est le premier CLT habité en Europe continentale. La plupart des projets du CLTB s'inscrivent dans le cadre des Contrats de Quartier : à l'initiative de la Région de Bruxelles-Capitale, ces projets d'urbanisme visent à redynamiser des quartiers aujourd'hui peu attractifs. La région propose notamment des aides financières pour la rénovation ou la construction de nouveaux logements au sein des quartiers concernés. Le bâtiment « L'écluse » est conforme à la norme « basse énergie » dictée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (voir Figure 6).



Figure 6 : Le bâtiment « L'écluse », premier projet habité du CLTB (Source : Marc Detiffe)

Localisée au bord du canal de Bruxelles, cette opération s'est implantée dans l'un des quartiers les plus populaires de la ville, qui fait partie du « croissant pauvre » de Bruxelles correspondant à l'ancienne plaine industrielle. Le taux de chômage y est de 35% en 2012 (pour une moyenne régionale de 22.7%). Le prix de vente moyen d'un appartement sur la commune est de 164 000 € en 2014, ce qui est bien moins élevé que la moyenne régionale (224 000 euros en 2014). Cela témoigne de la faible valeur de l'immobilier. Néanmoins, du fait de sa localisation avantageuse par rapport au centre de la capitale belge, il existe un risque de gentrification dans le quartier (Entretien n°180710, CLTB).

Le second projet est appelé « Arc-en-ciel », il se situe dans le quartier de la gare de l'Ouest à Molenbeek. Les caractéristiques socio-économiques sont similaires à celles du quartier du projet « L'écluse ». Également situé au cœur du croissant pauvre, c'est l'un des quartiers de Bruxelles où le prix de l'immobilier est le moins cher.

Les travaux de terrassement ont commencé en avril 2018 et le groupe de 32 familles devrait emménager fin 2019. La parcelle accueillera en plus des logements un jardin commun ainsi que les locaux de l'association « Vie féminine » qui lutte pour le droit des femmes et une société solidaire et égalitaire.

Le troisième projet dénommé « Le Nid » est situé à Anderlecht, juste au sud de la commune de Molenbeek. La commune d'Anderlecht est moins touchée par le chômage que sa voisine mais sa situation plus périphérique par rapport au centre-ville entraîne des prix du logement plus faibles. Le projet diffère des deux premiers car il s'agit d'un bâtiment en rénovation. Cela permet en principe de réduire les coûts de maîtrise d'œuvre, et participe à la conservation de

l'architecture locale. Actuellement en phase de chantier, le projet accueillera sept familles réparties sur trois niveaux. Les futurs propriétaires partageront une buanderie et un local de détente en sous-sol. La parcelle accueillera aussi un local associatif, ainsi qu'un jardin partagé ouvert au quartier.

Ainsi, les premiers projets du CLTB sont implantés au cœur du croissant pauvre de Bruxelles, dans des quartiers où les valeurs du foncier et du bâti sont faibles. Les projets sont soit en construction (et s'insèrent dans les dents creuses du tissu urbain), soit en rénovation. Dans les deux cas, les promoteurs ont le souci d'intégrer le projet sur le plan urbain et architectural au tissu préexistant (Entretien n°180618(a), CLTB). Cela explique la taille relativement modeste des opérations.

Concernant les projets de l'OFS de Lille, « Cosmopole » est le premier à voir le jour. Cette grande opération immobilière comprend un hôtel, une galerie d'art, un centre culturel, et 210 logements dont : 83 libres, 54 PLS-ULS, 48 LLS, 10 logements en accession à prix minoré, et 15 logements en OFS/BRS. Situé à l'emplacement de l'ancienne faculté de pharmacie, au centre de la ville de Lille, les logements de l'OFSML se situent dans l'un des quartiers les plus aisés de la métropole. La part de logement sociaux y est faible (11%) en comparaison de l'ensemble de la commune de Lille (25%). Le projet est actuellement en chantier, et les familles devraient emménager à la fin de l'année 2019 (voir Figure 7).

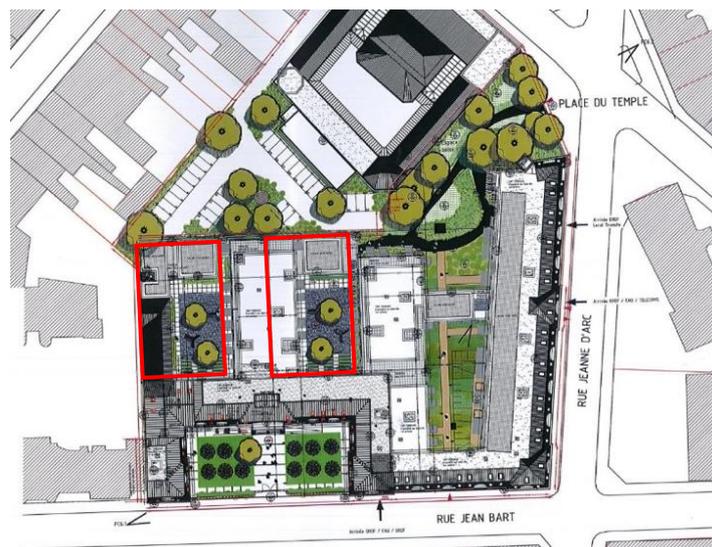


Figure 7 : Plan masse du projet « Cosmopole ». En rouge l'emplacement des logements OFS (Source : OFSML)

La seconde opération située à l'emplacement de l'ancienne Bourse du Travail accueillera 91 logements dont : 45 LLS, 29 libres et 17 en OFS/BRS. Les travaux commenceront à la fin de l'année 2018 et les ménages devraient emménager fin 2020.

Dans les deux opérations immobilières lilloises, les logements de l'OFS sont intégrés à une opération plus large comprenant une diversité de logements afin de loger des catégories de population différentes. Un souci d'insertion architecturale au tissu préexistant est notable pour les deux opérations. Pour la première, la façade de l'ancienne faculté de médecine a été conservée, témoignant de la volonté de participer à la rénovation urbaine du centre-ville dans un souci de conservation du patrimoine ancien.

Le caractère récent des opérations de logement des deux objets d'étude empêche d'en dire davantage sur l'insertion des opérations dans les quartiers et leur participation au renouvellement urbain. Il convient maintenant de voir en quoi les opérateurs lillois et bruxellois cherchent à favoriser de nouvelles formes et pratiques de cohabitation à travers les logements CLT/OFS.

2.2. Construction de nouvelles formes de solidarité entre les ménages

Comme nous l'avons évoqué dans la mise en contexte, le CLT américain s'inspire entre autres des communautés d'habitants développées au début du XXe siècle aux Etats-Unis. Avec l'industrialisation de l'Europe, certains théoriciens commencent à s'intéresser aux formes de vie communautaires. Au début du XIXe siècle, le philosophe Charles Fourier critique la société issue de la révolution industrielle et propose de la réinventer à partir des relations entre individus. L'organisation sociale qu'il théorise s'organise autour de ce qu'il appelle le « phalanstère » : des groupements de production, de consommation et de vie dans lesquels chaque « phalanstérien » pratique plusieurs métiers par alternance, ce qui lui permet de développer toutes ses facultés personnelles. Dans le phalanstère, le commerce et le profit, considérés comme du mal, naissent selon Fourier de l'existence de la propriété privée, qui nuit à la collectivité. Ces idées ont été réalisées dans des projets qui restent assez anecdotiques, mais intéressants quand on considère les prémices du CLT : inspiré par la théorie du phalanstère de Charles Fourier, Jean-Baptiste Godin, industriel français, construit le Familistère de Guise en 1859. Il transforme son entreprise en coopérative de production. Le système repose sur un

« palais social », un bâtiment accueillant des logements de bonne qualité pour les ouvriers. Il met également en place des « écarts de richesse » modérés, afin de réduire les inégalités entre les classes sociales (Dorel-Ferré, 2002). Godin a notamment réalisé un familistère à Bruxelles, au bord du canal dans sa partie nord.

Comme nous l'avons décrit dans la première partie de ce travail, l'origine des Community Land Trust aux Etats-Unis vient entre autres des communautés d'habitants. Le CLT à l'américaine ne promeut pas de simples relations de voisinage mais cherche à construire des formes de solidarité entre les familles. Ces pratiques se sont notamment développées autour de la théorie du *Community Organising* que Dawance définit comme « un travail social communautaire qui postule la nécessité d'une organisation radicale, voire conflictuelle, par les opprimés pour acquérir un réel pouvoir de transformation sociale. » (Dawance, à paraître). Cette vision radicale de la communauté est surtout développée dans les expériences telles que les *New Communities Inc.* décrites en première partie de ce travail.

Ces deux expériences sont des références souvent citées par le CLTB afin de donner une filiation à leur démarche. Ainsi dans l'étude de faisabilité du CLTB, on peut y lire : « [Des penseurs] se sont mis à rechercher des modèles pour la propriété foncière collective et la gestion coopérative de logements. A Bruxelles subsiste également un certain nombre de vestiges de ces mouvements. Par exemple, à Laeken, le long du canal, subsiste encore l'immeuble dans lequel était situé le Familistère de Godin. » Concernant les *New Communities Inc.*, le CLTB projette parfois le film « Arc of Justice » retraçant l'histoire de cette communauté (Observation n°180515). Ces références permettent aux acteurs du CLTB de se situer dans la tradition des expériences utopiques européennes et de mettre en avant leur démarche théorique aussi bien que pratique dans l'habitat des classes populaires.

Parmi les acteurs lillois, les références à l'aspect communautaire concernent surtout l'habitat participatif. En effet, Audrey Linkenheld rappelle lors de la conférence du projet SHICC à Lille que les premières réflexions autour du logement abordable se sont faites à la demande de groupes de citoyens désireux de développer des projets d'habitat participatif (Observation n°180522). L'habitat participatif développé aux Etats-Unis et en Europe à partir des années 1970 constitue une alternative à la gestion privée du foncier et fait par là même écho aux principes du CLT. Ces groupes d'habitants sont en grande partie liés idéologiquement autour des luttes anticapitalistes, et écologiques. Sylvette Denèfle (2015) constate que s'observe depuis le début du XXI^e siècle, un regain d'intérêt pour des modes de vie fondés sur la propriété

collective. Elle l'explique en partie par les différentes crises ayant mis à mal les croyances des classes moyennes dans le système capitaliste et libéral. Pour autant, ces projets d'habitat participatif prennent des formes moins utopiques que ceux des années 1970. En effet, la propriété privée au sein des nouveaux projets est fondamentale car perçue comme garante de la sécurité familiale. Pour Denèfle, l'habitat participatif actuel « *s'appuie sur les modèles socio-démocrates des politiques européennes tout en en dénonçant les égoïsmes* ». Ainsi, l'OFSML souhaite s'adresser à des ménages désireux d'expérimenter de nouvelles façons d'habiter. Leur cible constitue les classes moyennes riches en capital culturel désireuses de stabilité économique, à l'instar de ce que décrit Denèfle : « Beaucoup de personnes voulant voir aboutir leur projet s'appliquent à un pragmatisme réaliste même si ce pragmatisme se mâtine d'« humanisme » et de solidarité. [...] La propriété n'est pas renvoyée aux oubliettes de l'histoire au profit d'un partage égalitaire des ressources selon ses besoins ou d'un collectivisme institutionnel. La propriété, et surtout celle du logement, reste bien garante de la sécurité de chacun et de la famille [...] ».

Dans les discours et les fondements théoriques, le CLTB comme l'OFSML entendent donc promouvoir à travers leur action la recherche d'une harmonie sociale entre les ménages d'un même projet. Il s'agit maintenant de comparer dans les pratiques ce qui constitue une tentative de produire des formes de solidarités entre les ménages. Compte tenu des grandes différences dans les manières de travailler entre le CLTB et l'OFSML, nous nous emploierons à décrire les formes de solidarités « dans l'espace » (ou intragénérationnelles) que cherchent à promouvoir le CLTB, et les solidarités « dans le temps » (ou intergénérationnelles) de l'expérience lilloise.

Les acteurs bruxellois valorisent des formes de solidarité fortes entre les ménages accédants. Cela passe d'abord par la production d'une forme de bâti qui favorise les interactions. L'un des architectes de formation du CLTB évoque les habitats participatifs zurichois comme modèles pour un habitat privilégiant le vivre-ensemble (Entretien n°180618(a), CLTB). Cette réflexion passe essentiellement par la forme que prennent les espaces communs. A titre d'exemple, les couloirs dans les bâtiments du CLTB sont imaginés assez larges pour que les familles puissent y laisser leurs chaussures (ce qui témoigne d'une appropriation des communs), tout en pouvant circuler facilement et faire de cet espace un endroit agréable afin de favoriser les discussions de palier (Entretien n°180618(a), CLTB). Les coursives sont également l'une des formes architecturales privilégiées au CLTB pour leur aspect convivial (voir Figure 8).



Figure 8 : Coursives qui seront réalisées dans le projet de logement « Arc-en-ciel », images d'architectes (Source : CLTB)

Toutefois, l'un des membres du CLTB rappelle que bien souvent : « les contraintes économiques nous empêchent de réaliser ce qu'on voudrait. En général, lorsqu'on cherche à réduire les coûts de construction, c'est au détriment des espaces communs ». (Entretien n°180618(b), CLTB).

Par des actions participatives, les promoteurs du CLTB entendent aussi créer des formes de solidarités au sein de ce qu'ils appellent la « communauté CLTB » (Entretien n°180608, CLTB). Celle-ci regroupe les ménages logés, ou en attente d'un logement, les sympathisants, et les travailleurs du CLT Bruxelles. Cela regroupe plusieurs centaines de personnes qui se réunissent chaque année lors de l'Assemblée Générale de l'association, moment festif où les bilans de l'année passée sont présentés et les objectifs pour l'année suivante définis. De plus, des activités telles que la participation à une course à pied, l'organisation de brocantes au sein des quartiers, ou encore l'apprentissage du vélo en milieu urbain sont proposés aux membres de la communauté. Ces démarches sont rassemblées au sein du projet « CitizenDev ». Encadré par des sociologues de formation, ce projet vise à promouvoir l'entraide, et générer des solidarités au sein de la communauté CLTB (Observation n°180622). La démarche méthodologique est la suivante : à partir d'entretiens individuels permettant de dégager les envies et les savoir-faire de chacun, des activités sportives, ateliers cuisine, et autres sont organisés. Ainsi, comme le résume Thomas Dawance, « d'une part, le CLTB vise à renforcer l'interconnaissance entre membres. Chaque assemblée, formation, rencontre, événement, est

pensée comme une occasion de construire des relations entre participants et de mettre en mouvement le collectif [...]. D'autre part, il cherche à soutenir le pouvoir d'action de ses membres sur base de leurs capacités et aspirations, dans des sphères qui dépassent le strict cadre de l'habitat, l'utilisant plutôt comme support pour la construction d'un pouvoir collectif. » (Dawance, article à paraître)

Cette démarche s'inscrit dans une forme d'empowerment que M.-H. Bacqué appelle « socio-libérale ». Cette vision bienveillante à l'égard des dominés qu'il convient d'aider se définit par : « des politiques publiques pour la promotion des droits civiques et la diminution des inégalités sociales et économiques. Le modèle social-libéral articule la défense des libertés individuelles avec une attention à la cohésion sociale et à la vie des *communities* » (Bacqué, 2013). Cette logique d'empowerment est à rapprocher des travaux de Godin où l'émancipation des travailleurs passait par le développement d'une vie en communauté. Cette démarche était néanmoins teintée d'un certain paternalisme, ce que relève l'un des membres du CLTB vis-à-vis de sa propre structure : « Je trouve cela important de pouvoir soutenir notre public sans toutefois être paternaliste et les prendre de haut. Et au bout d'un moment il faut savoir lâcher prise. Ce qui est difficile pour la plupart des organisations qui travaillent dans le social car c'est un peu leur raison d'être. » (Entretien n°180608, CLTB).

Ce travail d'empowerment vise non seulement à l'échelle des copropriétés, à renforcer les relations entre voisins, mais aussi à créer une vie de quartier autour des projets immobiliers (à l'image des brocantes organisées par les habitants des projets CLTB). Selon les principes du CLTB, la gestion de la copropriété est toujours réalisée par un syndic qui est l'un des habitants. Ce dernier est aidé par les autres ménages qui se répartissent les tâches selon leurs domaines de compétence (Observation n°180613). Cette solidarité peut donc être définie comme intragénérationnelle ou « dans l'espace » car elle renforce les liens des ménages vivant ensemble au même moment.

En ce qui concerne l'OFS de la Métropole de Lille, lorsque l'on demande l'origine du terme « Solidaire » dans l'acronyme OFS, un responsable Habitat de la municipalité répond : « En France on a neutralisé le terme *Community* en raison de la difficulté à l'appréhender. Je pense que la question vient surtout d'une tentative de traduction. Je ne suis pas étonné par cette appellation d'OFS parce que le terme de « commun » interpelle la propriété et donc le Conseil d'Etat. Le législateur est arrivé à ce mot « solidaire » pour faire consensus, il a été très fin dans sa lecture de ce qui pouvait être potentiellement mal appréhendé. » (Entretien n°180612(c),

mairie de Lille). Ainsi, l'aspect « solidaire » de l'OFSML est le résultat d'un compromis linguistique et culturel pour éviter de parler de « communauté » ou de « mise en commun ». Cette prudence dans les termes laisse transparaître une approche différente de celle du CLTB quant à la gestion de la communauté. La municipalité de Lille à l'origine de l'OFS considère qu'elle n'a pas vocation à renforcer une communauté (du fait qu'elle est garante de l'intérêt général), et qu'elle n'en a pas les moyens : « Humainement les moyens de l'OFS sont limités. Sur la première opération, tout est allé très vite. Il a fallu faciliter le montage de l'opération, faire le lien avec le notaire, faire le lien avec le Conseil d'Administration, et tout cela prend beaucoup de temps. Donc assurer complètement le lien et la rencontre physique avec les habitants ce n'est aujourd'hui pas possible. » (Entretien n°180612(b), mairie de Lille).

Aucun contact physique n'a donc eu lieu entre les futurs-acquéreurs et l'OFSML. La municipalité de Lille laisse le promoteur privé en charge de l'opération immobilière s'occuper de la commercialisation des logements. Les ménages ont été informés dans la presse de ce nouveau dispositif, par l'intermédiaire d'articles de la municipalité. L'OFSML ayant reçu de nombreux appels à la suite de ces publications, il a facilité la mise en relation des ménages avec le promoteur. Cette première opération a été réalisée dans l'urgence ce qui explique la faible implication de l'OFSML dans l'information et l'accompagnement des ménages.

Pour autant, dès la seconde opération, de nouvelles manières de travailler vont être expérimentées. Tout d'abord, un partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) a été mis en place. L'ADIL servira à l'avenir d'informateur sur le système d'accession en OFS. Comme le rappelle un employé de l'OFSML : « L'ADIL est composée d'équipes de juristes qui donnent des informations neutres et gratuites aux locataires qui peuvent rencontrer des difficultés, mais aussi sur l'accession à la propriété. Dans le cadre de l'OFS ils peuvent expliquer en détails comment fonctionne un BRS et quelles sont les obligations de l'acquéreur. » (Entretien n°180621(b), mairie de Lille).

De plus, une réunion d'information sera organisée avant la commercialisation de la seconde opération afin de répondre aux questions des personnes intéressées par le projet.

La méthodologie permettant d'informer les futurs acquéreurs est donc en train d'être mise en place à Lille. Pour autant, elle ne devrait pas ressembler à terme à celle du CLTB. Néanmoins, la réflexion autour de la solidarité entre ménages n'est pas exempte de l'OFSML, mais elle se manifeste au niveau intergénérationnel. Cela passe notamment par la mise en avant de la valeur d'usage du bien immobilier (correspondant à l'utilité que sa consommation procure) au

détriment de sa valeur marchande (son prix sur un marché). Selon une politique de la ville de Lille, ce changement de vision dans la propriété de son logement constitue un « pari culturel » en France (Observation n°180522). Comme le rappelle aussi un responsable du service Habitat de la municipalité de Lille : « l'OFS permet de responsabiliser les gens dans l'usage habituel, moyennant ce contrat de nu-location qui fait de vous un locataire-proprétaire et qui met l'usage en premier lieu. » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Ce système de solidarité intergénérationnelle est contraint par la formule de revente limitant la plus-value des ménages. En d'autres termes, on demande aux propriétaires d'être solidaire de l'effort financier consenti par la municipalité pour leur permettre d'accéder à la propriété, en ne s'accaparant pas cet argent à la revente mais en permettant au futur ménages d'en profiter également. Cette forme de solidarité intergénérationnelle est aussi présente au sein du CLTB puisque la formule de revente est aussi appliquée.

Ainsi, la solidarité au sein des membres du CLT Bruxelles semble effective et observable pendant les divers événements organisés, mais aussi à travers la gestion de la première opération de logement dit « L'écluse » au sein de laquelle les conflits de voisinage sont rares et bien régulés par la gouvernance mise en place (Observation n°180613). Pour le cas de l'OFSML, il est plus difficile d'analyser cette solidarité qui aujourd'hui ne se trouve que dans le nom « Organisme de Foncier Solidaire ». Le caractère trop récent des projets lillois nous permet difficilement de conclure sur cet aspect, mais les discours des politiques et responsables de l'OFSML nous laissent penser que le but n'est pas de favoriser les initiatives communautaires ni de mettre en place une gouvernance faisant place aux propriétaires-occupants.

La grille de lecture entre relations intra- et intergénérationnelles permet de regrouper les deux objets d'étude autour de la promotion de solidarités entre ménages. Globalement, cette solidarité est perçue d'un point de vue social comme une manière de rendre pérenne et durable une forme de vivre-ensemble qui n'est pas évidente de prime abord. Elle est une condition essentielle relative à la mise en commun du foncier, surtout pour les acteurs du CLT Bruxelles. Malgré tout, on remarque des deux côtés une relative désillusion quant à la possibilité de créer des formes de solidarités. A Bruxelles, « le CLTB est avant tout une opportunité d'accéder à la propriété » (Entretien n°180608, CLTB) les ménages ne cherchant pas spontanément à former une communauté, tandis qu'à Lille les promoteurs ont conscience de l'effet d'opportunité engendré par la localisation des logements en plein centre de Lille (Entretien n°180612(c), mairie de Lille).

De plus, le développement de ces solidarités permet une forme de vie plus économique (Observation n°180523). En effet, l'exemple de la buanderie en commun dans le projet « Le Nid » est souvent pris en exemple comme moyen de limiter les coûts (ce qui est particulièrement recherché par le CLTB pour implanter des logements en milieu urbain où l'espace est cher) : plutôt que chaque ménage ait besoin d'une machine à laver avec un espace dédié, une seule grande pièce est créée pour tout le monde. La question de réduction des coûts du logement est abordée dans la partie suivante.

2.3. Optimisation des ressources publiques dans la gestion de long terme des logements : produire du logement moins cher

Nous avons vu que la durabilité des logements CLT/OFS passe par la création d'une communauté, ou à minima un sentiment de solidarité. Cet aspect paraît essentiel pour les promoteurs du modèle afin de créer des espaces de vie agréables à la gestion facilitée, et cela sur le long terme. L'autre aspect au moins aussi important concernant la durabilité du système CLT/OFS est le contrôle des prix dans le temps long. Ceci constitue l'aspect économique de la durabilité.

Les logements via le système CLT sont moins chers que les logements en accession classique car l'acquéreur n'achète pas le foncier. Cela ne garantit toutefois pas un prix abordable du logement dans la durée. Comme le rappelle Le Rouzic, « Le véritable enjeu réside dans la structuration financière de l'acquisition de la résidence principale, autrement dit de la part de l'emprunt du ménage dans le financement global du projet. » (Le Rouzic, 2014). L'objectif est donc pour les pouvoirs publics de faciliter l'accession à la propriété des ménages par un apport financier, mais que cet apport ne profite pas exclusivement au premier ménage. Pour cela, le CLTB et l'OFSML mettent en place un système avec lequel un premier apport financier des pouvoirs publics permet de limiter la hausse du prix du logement, et cela malgré les multiples changements de propriétaire. Cet objectif passe essentiellement par la mise en place d'une formule de revente empêchant le propriétaire de vendre son bien à hauteur du prix du marché classique. Il existe trois grandes familles de formules de revente utilisées par les CLT aux Etats-Unis : les formules à taux fixes, celles indexées sur un indice de référence et celles fondées sur l'évaluation du bien. (Le Rouzic, 2014).

Concernant le CLTB, la formule adoptée est la même que celle du Champlain Housing Trust. Le ménage récupère la somme qu'il a investi pour l'achat du bâti, majoré d'une part de la plus-value à hauteur de 25%. Ainsi, les statuts de l'ASBL stipulent que « la formule doit permettre au vendeur de recevoir un montant basé sur la valeur que le vendeur a effectivement investi dans le bien vendu et ainsi qu'une part de la plus-value éventuellement prise par le bâtiment lors de la revente. Elle a également pour but de permettre aux ménages revendeurs de vendre leur logement à des conditions qui favorisent l'acquisition d'un logement sur le marché privé ». Selon la classification des formules établie par Le Rouzic, celle mise en place par le CLTB correspond aux formules simples fondées sur l'évaluation du bien (*simple appraisal-based formulas*) (Le Rouzic, 2014). Dans ce cas, le partage de la plus-value se fait de façon équitable entre le CLTB et le propriétaire. La part de plus-value touchée par le ménage s'explique par l'inflation des prix du logement qu'il s'agit de compenser si le ménage souhaite acheter de nouveau un bien immobilier. Sur les 75% perçus par la communauté, 6% reviennent directement au CLTB pour couvrir des frais structurels. Le reste est directement réinjecté dans la transaction pour permettre au nouveau ménage d'accéder à la propriété à moindre coût. L'accessibilité à long terme des logements est permise par la conservation des subventions publiques dans le sol. En d'autres termes, cet apport financier profite à chaque ménage qui accède au logement et pas uniquement au premier comme c'est le cas dans les mécanismes d'accession aidée à la propriété classiques.

A Lille, la formule de revente est indexée à l'Indice de Revenu des Loyers (Entretien n°180612(b), mairie de Lille). C'est donc une formule indexée sur un indice de référence (*indexed formulas*). « L'intérêt principal de ce type de formule est que, tout en restant plutôt simple à comprendre et à actualiser, le prix du logement reste en lien avec le niveau de vie des ménages et n'est pas soumis aux aléas du marché immobilier » (Le Rouzic, 2014). Un employé de l'OFSML rappelle que « si un propriétaire a fait des travaux qui valorisent le logement, cela peut être pris en compte après expertise conjointe avec l'OFS. Cela peut aussi aller dans le sens inverse si un propriétaire a laissé se dégrader le logement et a donc dégradé la valeur du bien. » En somme, les deux formules de revente quoiqu'un peu différentes poursuivent le même objectif de conserver le caractère abordable des logements le plus longtemps possible. C'est l'un des points de convergence particulièrement important entre les deux structures.

En somme, par la volonté d'intégrer les opérations de logements aux tissus urbains préexistants, par la recherche de solidarités entre ménages et par l'optimisation des coûts tout en conservant

une certaine qualité des logements, le système CLT/OFS cherche à ne pas refaire l'erreur des cités HLM construites à partir des années 1960 en France et en Belgique. Les ménages modestes sont logés au cœur de la ville et non en périphérie. La production de solidarités permet d'éviter le problème des copropriétés dégradées. Enfin l'optimisation des coûts de production ne se fait pas au détriment de la qualité des bâtiments. Cette volonté de rationaliser les ressources et notamment les dépenses publiques correspond à l'idéologie néolibérale actuelle. En effet, « dans le contexte d'une austérité généralisée, la rationalisation des coûts apparaît plus que jamais comme un objectif légitime et raisonnable, défendu par les acteurs à l'échelle du projet urbain. Or la baisse des coûts, dans une optique néolibérale, c'est la meilleure gestion des dysfonctionnements, du temps perdu et des intermédiaires qui alourdissent le projet. » (Clément, Valegeas, 2017). En cela on peut parler d'une production de logements à caractère social dans une perspective durable. A ce titre, les CLT/OFS développent une réflexion sur l'intégration des logements sociaux à la ville ce que nous allons interroger à présent.

3. Permettre aux ménages modestes d'accéder à la ville et ses services urbains

3.1. Quel type d'habitant cherche-t-on à loger ?

Cette question a déjà été évoquée précédemment mais elle mérite d'être approfondie ici afin de comprendre quels sont les objectifs poursuivis par le CLTB et l'OFSML en matière de logement. Si les deux structures disent vouloir promouvoir l'accession à la propriété, cette accession ne semble pas prendre les mêmes contours dans les deux cas. A Bruxelles, le CLTB propose « un logement pour les plus défavorisés » (Entretien n°180618(b), CLTB), tandis qu'à Lille, « on cible surtout un public de classes moyennes, voire moyennes supérieures » (Entretien n°180612(a), mairie de Lille).

Les acteurs de l'OFS lillois cherchent avant tout à promouvoir la mixité sociale. « L'intérêt de l'OFS est aussi de pouvoir réaliser une mixité sociale plus fine en intégrant le système dans des lots de copropriété. » annonce un représentant des notaires lors de la conférence de Lille (Observation n°180522). La notion de mixité sociale possède des « connotations et des référents qui varient en fonction des contextes d'interlocution et des stratégies d'énonciation. » (Genestier, 2010). Ici, les acteurs lillois cherchent à réunir dans un espace à plus ou moins grande échelle (de l'échelle du quartier à celle du bâtiment) des ménages issus de classes sociales différentes. En témoigne l'opération Cosmopole réunissant en son sein plusieurs types de logements pour plusieurs publics. Il convient de rappeler que « la notion de mixité est dotée d'un noyau de sens qui relève d'un souci de justice sociale » (Genestier, 2010), ce qui correspond bien aux principes de l'OFSML que nous avons détaillé précédemment. En France, la mixité sociale est perçue comme un stabilisateur du système social. Elle permet le « vivre-ensemble », le « faire société », et renvoie à une identité « citoyenne » (Genestier, 2010). L'utilisation de ce terme comme idéal et principe régulateur montre que la ville de Lille inscrit le système CLT comme l'un des outils d'une politique de logement globale s'appliquant à l'ensemble de la métropole.

Concrètement, les critères d'attribution des logements de l'OFSML sont calqués sur les critères d'attribution des logements sociaux en France (Entretien n°180612(a), mairie de Lille). Cela correspond à la théorie de Ghékière : le logement social en France est produit dans une perspective généraliste, les acteurs ne ciblent donc pas spécialement les plus défavorisés et les

classes moyennes sont comprises dans les critères d'attribution. L'objectif du premier projet de logement en OFS est de permettre à des ménages issus des classes moyennes de devenir propriétaires en centre-ville, dans un quartier où seuls les plus riches peuvent se loger sans l'aide des pouvoirs publics.

A Bruxelles, la notion de « mixité sociale » n'est jamais évoquée par les acteurs du CLTB. Cela s'explique par leur vision plus communautaire et fondée sur l'empowerment des plus défavorisés. L'objectif ici n'est pas de mixer socialement des populations mais plutôt d'aider les plus démunis à se loger décemment. L'aspect communautaire est valorisé comme un moyen émancipateur pour les populations dominées. Les discours des acteurs bruxellois sont assez politisés et rendent compte de conflits de classes. « Selon moi, l'objectif du CLTB est de soutenir l'émancipation des personnes ayant des positions de dominés dans la société. » rappelle un travailleur du CLTB (Entretien n°180608, CLTB).

Le public-cible du CLTB est celui des quartiers dans lequel les opérations s'implantent, c'est-à-dire les habitants de Molenbeek, Anderlecht et autres communes du croissant pauvre (Entretien n°180618(a), CLTB). Il ne s'agit donc pas d'attirer un type de population dans un quartier mais plutôt de permettre le relogement au sein du même espace dans des conditions meilleures. Comme le rappelle l'un des fondateurs du CLTB, « c'est un choix de notre conseil d'administration de mettre à disposition nos moyens prioritairement pour ceux qui en ont le plus besoin et qui ont le plus de difficultés à se loger sur le marché-privé. » (Observation n°180613). Ainsi, la notion d'exclusion plus que de pauvreté est citée par les acteurs du CLTB. Comme le rappelle Julia Gerometta et al. (2005): “Social exclusion has become a preferred term in current debate, because it appears to be a broader and more dynamic concept than the notion of poverty. The notion of poverty focuses primarily on distributional issues, the lack of resources at the disposal of an individual or a household. In contrast, social exclusion focuses primarily on relational issues: inadequate social participation, limited social integration and lack of power.”

De façon concrète, le système d'attribution des logements dans le CLTB distingue 4 catégories de logements de A à D. Ces logements sont classés en fonction de leur taille et du nombre de chambres, les logements de catégorie A étant les plus grands. Ensuite, une grille d'attribution est réalisée chaque année et tient compte de la situation familiale (personne seule ou famille), du nombre de revenus du ménage, du nombre d'enfants dans le ménage, et enfin du montant du/des revenu(s). Ce système d'attribution complexe cherche la répartition la plus juste socialement. Les critères d'attribution pour les logements de catégorie A correspondent aux

critères d'accès au logement social. Une liste d'attente est créée en fonction de l'ancienneté d'inscription.

En somme, les deux objets d'étude ont des publics-cibles différents correspondant à deux visions des CLT/OFS : un outil parmi d'autres des politiques publiques à Lille, la réponse à un problème fondamental de logement des plus démunis à Bruxelles. Cette différence n'empêche pas une volonté commune de lutter contre la spéculation foncière.

3.2. Une volonté de contrôler la spéculation foncière dans les grandes villes : un modèle contre la gentrification ?

« La logique fondamentale commune entre les différents CLT est le contrôle de la spéculation. C'est selon moi le principe autour duquel tout le monde est 100% d'accord. Il s'agit de contrer la spéculation immobilière qui a lieu dans la ville. D'ailleurs cela peut être vers le haut comme vers le bas. Par exemple dans le projet *Granby 4 Streets*, l'objectif était d'inverser la logique de spéculation dans le sens où les autorités locales avaient décidé de tout raser pour construire un projet spéculatif à la place. Le but a été de maintenir les personnes sur place, c'est l'un des aspects importants du CLT. » (Entretien n°180608, CLTB)

Recueillis à travers un entretien, ces propos d'un membre de l'équipe du CLT Bruxelles témoignent du consensus autour du besoin de freiner la spéculation foncière dans les villes. C'est le constat que font les acteurs du logement en France comme en Belgique : la hausse des prix de l'immobilier entraîne l'éviction des classes moyennes et populaires des centres-villes. Cette hausse des prix est ramenée à la question foncière : « Est-il normal que pour deux biens immobiliers identiques, parce que l'un est situé à Roubaix et l'autre sur une commune prisée de la métropole, la différence de prix est d'un facteur trois ? » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Comme nous l'avons déjà observé, par une gestion commune du foncier, le modèle CLT tente de mettre en avant la valeur d'usage plus que la valeur marchande. Cela mène à deux types de situation : (1) les terrains où la valeur marchande est inférieure à la valeur d'usage : il s'agit de terrains hors marché car mal situés ou pollués (2) les terrains où la valeur marchande est supérieure à la valeur d'usage : dans ce cas, les prix des terrains subissent du fait de leur bonne localisation un effet spéculatif.

Dans les deux cas, l'objectif des CLT en sanctuarisant le foncier est de faire disparaître cette valeur marchande au profit de la valeur d'usage. Nous analyserons les deux cas en présentant les stratégies des deux structures étudiées, le CLTB se situant plutôt dans la première situation, et l'OFSML dans la seconde.

Dans le cas du CLTB, nous avons vu que les premières opérations se situaient sur des communes du croissant pauvre, ancienne zone industrielle au bord du canal de Bruxelles. Ainsi, les terrains achetés par le CLTB sont souvent des parcelles ne subissant pas encore de spéculation du fait de leur localisation. Certains sont même pollués, comme c'est le cas pour le projet « Arc-en-ciel » ce qui diminue la valeur marchande du terrain. Ces parcelles souvent imbriquées dans un tissu urbain dense et ancien, sont en général des friches appartenant aux municipalités. Elles sont vendues par appel d'offre. « En général, nous sommes très peu à répondre à ces appels d'offre car les promoteurs privés ne sont pas intéressés par ce genre de terrain » indique un travailleur du CLTB (Entretien n°180710, CLTB). Ainsi, la logique du CLTB est d'acheter des terrains dont la valeur marchande est faible parce que le marché libre s'en désintéresse (du fait de leur faible rentabilité), ce qui lui permet d'acquérir des terrains plus facilement, puis de leur redonner une certaine valeur d'usage en construisant des logements de bonne qualité.

Cette stratégie du CLTB est préventive d'une éventuelle hausse des prix du foncier qui pourrait advenir dans les prochaines années. En effet, un phénomène de spéculation foncière en lien avec une gentrification est apparu dans la zone au bord du canal de Bruxelles (Entretien n°180618(b), CLTB). Ce phénomène ne touche pas encore les zones où le CLTB a acheté des terrains mais cela pourrait évoluer à l'avenir. En retirant du marché libre certains terrains le CLTB devrait assurer à long terme une accessibilité de ses logements aux plus modestes, tout en participant à la rénovation des quartiers populaires de Bruxelles.

Du côté de Lille, la stratégie foncière mise en place par l'OFSML est différente. Pour le premier projet lillois, « la réflexion autour du foncier était de se dire qu'il faut donner un clinquant à ce type de projet, une visibilité, qui fait que les gens aient un intérêt à venir. Il ne fallait pas qu'il y ait d'autre offre comparable. » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). En effet, selon l'un des responsables du service Habitat de la ville de Lille, le système OFS/BRS n'est aujourd'hui pas compétitif par rapport au système d'accession aidée mise en place par le gouvernement. « Le PSLA bénéficie d'un environnement extrêmement favorable : TVA réduite, exonération de TFPB, des conditions de plafond de ressources qui sont relativement correctes, mobilisation

du PTZ, etc. » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Il s'agissait pour la première opération OFS de jouer sur la rareté de l'offre du fait de sa situation très avantageuse en plein centre-ville pour attirer des ménages des classes moyennes. Ainsi, les logements proposés par l'OFSML sont assez chers (2100€ du m²), et sont environ au même prix qu'une accession dans le périurbain de Lille (2050€) mais leur situation unique, à proximité de nombreux services urbains les rend attractifs.

Dans ce cas, on est face à une stratégie différente de celle du CLTB. L'objectif est de sanctuariser des terrains qui subiraient une spéculation foncière forte s'ils étaient mis sur le marché libre. La valeur marchande sur le marché libre étant plus élevée que la valeur d'usage du terrain, le système OFS/BRS permet de contrer ce phénomène spéculatif en sortant le terrain du marché, c'est-à-dire en ne le revendant pas. En l'occurrence, ces terrains appartenaient à la municipalité de Lille qui les a revendu à un prix moindre que celui du marché à l'OFSML, ce qui a facilité l'opération. Selon les acteurs de l'OFSML, le modèle OFS n'est aujourd'hui avantageux que dans les zones où le foncier est le plus cher. Sa mise en place n'est alors possible que si le foncier appartient déjà aux pouvoirs publics, sinon l'OFS devrait l'acheter au prix du marché libre qui est très élevé en zone tendue. La valeur du terrain est ensuite neutralisée puisque sa propriété reste à l'OFSML, et le formule de revente restreignant la plus-value rend le logement abordable sur le long terme, génération après génération.

Après avoir prouvé sa pertinence sur les premières opérations en centre-ville, l'objectif est de pouvoir étendre le modèle à la métropole entière et de le substituer aux autres formes d'accession aidée à la propriété. « Pour le moment, on fonde notre projet sur la rareté qui est une méthode beaucoup plus simple pour créer de l'attractivité. Et de l'autre côté à plus long terme on essaiera d'unifier les modèles pour ne faire plus que de l'OFS. » résume l'un des promoteurs de l'OFSML (Entretien n°180612(c), mairie de Lille).

A partant de l'idée que spéculation immobilière et gentrification sont des phénomènes liés (Clerval, 2013), si le système CLT/OFS lutte contre la spéculation, peut-on considérer qu'il s'agit aussi d'un moyen de limiter la gentrification ? C'est un débat réel parmi les experts des CLT en Europe. En effet, lors d'un échange entre pairs sur l'aspect novateur du CLT, la lutte contre la gentrification est l'un des thèmes abordés (Observation n°180523). La gentrification peut se définir comme « le processus à travers lequel des ménages appartenant aux couches moyennes et supérieures s'installent dans des vieux quartiers populaires situés en centre-ville, réhabilitent l'habitat vétuste et dégradé et remplacent progressivement les anciens habitants. » (Authier, Bidou-Zachariasen, 2008). Ainsi selon les mêmes auteurs, « dans les villes françaises,

en partie parce que leur centre était davantage habité, la *gentrification* se présente plus couramment comme le produit de processus plus ou moins « spontanés ». La gentrification peut aussi être une stratégie des pouvoirs publics pour attirer des ménages issus des classes moyennes et aisées dans les centres-villes. Cette thèse est notamment défendue par Max Rousseau qui a étudié les phénomènes de gentrification à Roubaix (2011). Dans le cas de Lille, il est difficile de parler d'une lutte contre la gentrification du centre-ville car la municipalité propose à la fois un projet immobilier d'envergure (Cosmopole), qui va certainement favoriser la spéculation foncière et l'embourgeoisement du quartier. De l'autre elle élabore un modèle censé lutter contre la spéculation foncière. Cette relative « schizophrénie » s'explique en par la volonté de la municipalité de satisfaire différentes demandes issues de différentes classes sociales, et que ces demandes se complètent au nom de la mixité sociale.

A Bruxelles, il est sûrement tôt pour dire que les actions du CLTB permettent un frein à la gentrification. En effet, les quartiers dans lesquels il opère ne subissent pas encore un phénomène de spéculation foncière propice à l'arrivée de populations aisées. Pour autant, si cela devait arriver, on peut imaginer que la neutralisation des prix fonciers permettrait de maintenir des populations populaires dans les quartiers où le CLTB s'est implanté.

3.3. Aller plus loin que la production de logement social : le droit à l'accès aux services urbains

En observant les différents CLT aux Etats-Unis, nous remarquons que le logement n'est pas l'unique service délivré par ces structures. Par exemple, les *New Communities Inc.* n'ont jamais produit de logements. L'utilisation du sol se faisait à des fins agricoles. D'autres CLT plus récents ont développé sur leurs biens fonciers des bureaux et des commerces. En effet, l'objectif du « classic CLT » selon Davis n'est pas de produire du logement mais de mettre à disposition à une communauté des emprises foncières sur lesquelles elle pourra mettre en place des activités lui permettant de se développer. Evidemment, le logement est la principale raison d'être des CLT. Mais comme nous l'avons évoqué en présentant les différentes opérations mises en place par le CLTB, l'objectif est aussi de proposer d'autres formes d'activités. Ainsi, le projet « Le Nid » accueillera un jardin participatif ouvert aux habitants du quartier ainsi qu'un local associatif. Le projet « Arc-en-ciel » prévoit un espace dédié à l'association « Vie féminine ». Enfin, un autre projet encore à l'étude prévoit d'accueillir un local pour une société de gardiennage d'un parc public. Comme le rappelle l'un des responsables du CLTB, « aujourd'hui, notre structure n'est agréée et financée par le gouvernement de la région que

pour produire du logement en accession à la propriété. Pour mettre en place des activités autres que du logement sur nos terrains, nous devons réaliser d'autres montages financiers avec d'autres partenaires. » (Entretien n°180618(b), CLTB). Cela rend donc plus compliqué la production d'autres services que le logement, mais le CLTB espère à terme pouvoir développer ce genre d'opération (Observation n°180614). Des initiatives comme la mise en place de brocantes, appelé « Festival Bazar » sont aussi un moyen pour le CLTB de devenir acteur des quartiers dans lesquels il s'implante et de proposer de nouveaux services urbains dans des zones paupérisées. Cette volonté de réfléchir à une échelle plus grande que celle du logement amène certains à voir le CLT comme un modèle alternatif de production et gestion de la ville : « Il faudrait que la communauté du CLTB réussisse à s'émanciper et que le modèle ne soit pas perçu comme une solution à un problème de logement abordable mais une alternative à ce qu'est la ville et ce qu'est la société. » explique un travail du CLT Bruxelles (Entretien n°180608, CLTB). Ces activités annexes et cette vision de l'implication des CLT n'est pas partagée par les acteurs lillois.

Peter Marcuse a mis en place une grille d'analyse sur l'action des CLT aux Etats-Unis, définissant trois types : (1) empty (vide) (2) moderate (modéré) (3) full-bodied (consistant) (Marcuse, 2013).

- (1) Le premier type correspond à des CLT s'adressant à n'importe qui pour n'importe quel but (« available to any group for any purpose », Marcuse 2013), ce qui correspond aux formes d'habitats groupés qui sont des outils appropriés par les classes sociales disposant d'un capital culturel et économique élevé.
- (2) Le second type concerne les CLT dont les valeurs sont celles de la justice sociale et l'aide à ceux dans le besoin. Pour autant, leur volonté n'est pas de faire concurrence au logement public mais plutôt de s'adresser à un public-cible restreint, de répondre à des problématiques précises avec des ressources limitées et des obligations de compromis entre les différents acteurs du logement.
- (3) Le troisième type de CLT fait référence aux structures cherchant à transformer le marché du logement, favorisant les ménages à faible revenu et les exclus du marché libre. Ils peuvent faire partie de stratégies politiques pour favoriser un logement pour tous.

S'il on essaie de comparer l'OFSML et le CLTB avec cette grille d'analyse, on remarque que le CLTB s'implante dans des quartiers défavorisés en tentant de redonner de la valeur à un foncier dégradé et en apportant des activités sociales pour créer de la cohésion et des formes de solidarité entre des ménages qui ont des difficultés à se loger. Par ces aspects, il se donne les ambitions d'être un CLT « full-bodied » selon la classification de P. Marcuse.

L'OFSML s'adresse à des ménages issus des classes moyennes qui ne pourraient pas financièrement s'implanter dans le centre-ville. La question de la communauté n'est pas posée. Ainsi, il se présente plutôt comme un CLT dit « modéré », car il s'adresse à un public particulier (les classes moyennes) pour un enjeu précis (l'accession à la propriété).

Ainsi lorsque l'on pose la question des objectifs poursuivis par chacune des deux structures aux acteurs concernés, les réponses divergent : pour les bruxellois, il s'agit d'« un mécanisme d'émancipation pour les dominés de la société » (Entretien n°180608, CLTB), tandis que pour les lillois c'est « un outil des politiques publiques » (Entretien n°180612(a), mairie de Lille). C'est sûrement là l'une des principales différences entre les deux structures.

En somme, pour les deux objets d'étude, la question de la justice sociale est centrale. Elle passe non seulement par l'accès à la propriété d'un logement mais aussi par la proximité à des services urbains de bonne qualité. Dans le cas du CLTB, la communauté implantée dans des quartiers relativement délaissés des pouvoirs publics doit être à l'initiative de ces services. Pour l'OFSML, le but est de rapprocher les ménages des services déjà existants – généralement à l'initiative de la municipalité - en centre-ville. La comparaison montre que la question communautaire et son empowerment est la principale différence entre l'OFSML et le CLTB : la solidarité entre ménages est l'un des principes de la structure bruxelloise, une dimension absente des réflexions lilloises aujourd'hui. Pour autant, par leur discours résolument utopiste, le CLTB et l'OFSML ont autant la prétention d'être des outils d'une politique globale de logement que le berceau d'une transformation radicale dans les modes de production de la ville. Cette réflexion est prolongée à travers l'analyse des rapports entre acteurs dans la troisième partie de ce travail.

PARTIE III : Restructuration des rapports entre acteurs : une « troisième voie » dans la production du logement ?

Cette troisième partie a pour objectif de décrire et interpréter le jeu d'acteur recomposé dans la production du logement abordable à travers le cas du CLTB et de l'OFSML. Dans un premier temps, il s'agit d'étudier les nouveaux rapports de force entre les différents acteurs, notamment le rapport entre le public et le privé, ainsi que l'importance de la société civile dans les mécanismes de production du logement. Puis il convient d'observer les pratiques et méthodes de travail des deux objets d'étude à travers le projet commun SHICC pour en tirer des conclusions sur l'émergence d'un mouvement européen. Le troisième temps à caractère conclusif permet de poser la question de la modélisation du mouvement des CLT/OFS en Europe et de ses limites. Cette partie s'appuie principalement sur les entretiens réalisés auprès des différents acteurs, les observations notamment lors d'un Conseil d'Administration de la Fondation du CLTB, ainsi que l'ensemble des discussions informelles dont les éléments figurent dans le carnet de terrain.

1. De nouveaux rapports de force pour une gouvernance plus démocratique ?

1.1. Montée en puissance des acteurs locaux et relatif désengagement de l'Etat dans la production du logement

Jusqu'ici la production du logement en Europe est schématiquement répartie entre deux grands types d'acteurs. Comme le rappelle Matthieu Gimat et Julie Pollard, « Jusqu'alors, la construction de logements était traditionnellement fortement structurée autour d'une différenciation entre les acteurs de l'offre : organismes HLM producteurs et gestionnaires de logements sociaux d'une part, promoteurs immobiliers producteurs de logements libres ou aidés d'autre part » (Gimat & Pollard, 2016). La première voie de production de logement, celle des logements sociaux a été largement soutenue par l'Etat après la seconde guerre mondiale. Celle-ci conduit à la réalisation des grands ensembles, notamment dans les communes de la banlieue

parisienne et les villes nouvelles, imaginées pour accueillir une population en augmentation. Les organismes HLM sont les principaux acteurs de cette politique. Ils assurent la gestion sans but lucratif du parc de logement et disposent de « subventions directes de l'Etat ou des collectivités locales, d'un apport de foncier à prix réduit, d'avantages de taux (circuit du livret A), et d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit). » (Le Rouzic, 2014). Malgré la volonté de l'Etat, les immeubles de logements sociaux construits trop rapidement et trop loin des centres-villes sont rapidement désertés par les classes moyennes, ne subsistant que les classes les plus défavorisées et conduisant à un relatif échec des grands ensembles sur le plan social.

À la suite de ce constat et à partir de la campagne présidentielle de Valéry Giscard d'Estaing en 1974, les hommes politiques ont été nombreux à invoquer l'accession à la propriété comme objectif social pour tous. Encore récemment, « l'objectif de 70% de propriétaires constitue la seule priorité clairement énoncée de la politique du logement menée sous la présidence de Nicolas Sarkozy » (Driant, 2010). La production du logement en accession, souvent sous la forme de cités pavillonnaires dans les municipalités périphériques des grandes villes connaît un franc succès en France comme en Belgique grâce aux crédits hypothécaires octroyés par le secteur bancaire (Frouard, 2012). Si l'Etat est aussi à l'initiateur de cette politique, les constructeurs sont des promoteurs privés.

Avec le système des CLT/OFS, les acteurs de la production du logement sont plus nombreux et les rapports de force différents. A Bruxelles, il s'agit de distinguer d'une part les employés du CLTB, et d'autre part les membres du Conseil d'Administration. Le CLTB a fondé sa gouvernance sur le modèle du « classic CLT », à savoir la tripartie. Nous avons déjà vu que les organes décideurs au CLTB étaient doubles : une Fondation chargée d'acquérir et gérer le foncier, une Association Sans But Lucratif en charge de l'animation sociale. Au sein des deux Conseils d'Administration (CA), la répartition des pouvoirs est faite de manière égalitaire entre les habitants des logements CLT, les pouvoirs publics (en l'occurrence des représentants du gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale), et les riverains et autres associations partenaires. Par exemple, la Fondation compte dans son CA deux habitants du projet « L'écluse », deux représentants du gouvernement régional, et deux porte-paroles d'associations. Le Conseil d'Administration est présidé par un employé du CLTB qui n'a pas le droit de vote mais vient rendre des comptes et rapporter les propositions des membres du CLTB (Observation n°180613). Chaque membre dispose d'une voix pour voter et décider du budget, des stratégies, et autres grandes décisions. Tout achat d'un nouveau terrain, projet de logement, collecte de fonds sont discutés et votés en CA. L'objectif est d'adopter la posture la

plus transparente possible à l'égard des trois acteurs impliqués : habitants, pouvoirs publics et autres personnes et associations concernées. En somme, les employés du CLTB proposent la stratégie, et le CA a le choix de la valider ou pas.

A Lille, l'OFSML emploie une personne de la mairie de Lille à mi-temps. Mais « deux autres personnes travaillant au service Habitat aident aussi pour la mise en place de la structure » (Entretien n°180612(b), mairie de Lille). « Les ressources internes déjà existantes de la ville de Lille sont utilisées parce que l'OFS a été fondé à l'initiative de la ville. » (Entretien n°180612(a), mairie de Lille). L'OFSML est aujourd'hui une association loi de 1901. Au sein du Conseil d'Administration, l'on retrouve :

- La Fondation de Lille (Fondation créée en 1997, sous la mandature de Pierre Mauroy à la mairie de Lille afin de recueillir des dons pour financer des actions d'intérêt général),
- La ville de Lille,
- La métropole européenne de Lille (MEL),
- La fédération des promoteurs immobiliers de la région Haut-de-France,
- Action Logement (structure privée impliquée dans le logement social),
- L'Union Sociale de l'Habitat (regroupement de quatre fédérations d'organisme HLM).

Ces six acteurs ont chacun une voix dans le Conseil d'Administration. La logique principale est le maintien d'un équilibre entre les acteurs publics et privés (Entretien n°180612(b), mairie de Lille). A l'inverse de Bruxelles, la société civile n'est donc pas impliquée dans les processus décisionnels.

Multiplication des acteurs dans le processus décisionnel

Le premier constat dans le cadre des CLT est la multiplication des acteurs. Si l'on compare avec les deux modes de production classiques décrits par Gimat et Pollard, on remarque que de nouveaux acteurs apparaissent. A Bruxelles par exemple, les propriétaires des logements sont intégrés au processus décisionnel au même titre que les associations de quartier. Au niveau des pouvoirs publics, de nombreux échelons sont impliqués. A Lille, l'échelon local représenté par la métropole et la municipalité de Lille gouverne le projet. A Bruxelles, le gouvernement régional finance les projets et possède un tiers des voix du Conseil d'Administration du CLTB. Les pouvoirs publics locaux sont aussi impliqués, notamment lors des négociations pour acheter des terrains.

Cette multiplication des acteurs vise une gestion plus démocratique, prenant mieux en compte les intérêts de chacun dans la production de logement abordable. Comme nous l'avons vu en première partie de ce travail, cette gestion est l'un des piliers du CLT classique comme il a été mis en place aux Etats-Unis. Ainsi, comme l'explique l'un des responsables du service Habitat de la mairie de Lille, « avant on fonctionnait en régie, on créait des lignes de crédit et puis on avançait, on fonctionnait que par endettement. Mais au fur et à mesure du temps, les projets sont devenus de plus en plus complexes avec de nombreux partenaires, et nécessitant la croisée des ressources pour pouvoir fonctionner. » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Cette diversification tend aussi vers un processus plus complexe et plus long, nécessitant une certaine culture de la négociation et du compromis (Observation n°180613).

Vers une décentralisation du pouvoir de décision ?

A première vue, la multiplication des acteurs viendrait diluer le pouvoir de chacun dont celui du gouvernement central. En France, l'Etat s'est engagé dans la politique du logement social et a largement incité la politique d'accession à la propriété à partir des années 1970. En Belgique, compte tenu du caractère fédéral du pays, c'est surtout le gouvernement régional qui historiquement joue un rôle important dans la politique de logement. Avec le système CLT/OFS les gouvernements ont moins de pouvoir. Dans le cas du CLT Bruxelles, le gouvernement régional a le même nombre de voix que les propriétaires occupants. En France, les organes législateurs ont mis en place le cadre législatif mais l'exécutif n'intervient pas dans le processus opérationnel de la politique de logement des OFS. Ainsi, on pourrait à première vue parler d'un désengagement de l'Etat, un laisser-faire caractéristique de ce que certains appellent la « crise de l'Etat-Providence ». (Rosanvallon, 1981).

Pour autant, comme le rappellent Fol et Morange (2014), le néo-libéralisme ne correspond pas à un désengagement de l'Etat et il conviendrait mieux de dire que son rôle est modifié plutôt que diminué. A Bruxelles, le gouvernement régional n'est pas directement à l'initiative du CLTB mais il contrôle son action. En effet, les financements du CLTB ne provenant presque exclusivement que du gouvernement et les permis de construire étant validés par l'administration régionale, la région a un large pouvoir de contrôle. Le fait qu'elle ne dispose que d'un tiers des voix au Conseil d'Administration n'est donc pas représentatif de son réel pouvoir décisionnel. L'implication du gouvernement est moins visible à Lille, mais son rôle dans la mise en place juridique du modèle influence le système OFS. On parlera donc plus justement d'un

repositionnement de l'Etat d'un rôle d'initiation des politiques vers un rôle de contrôle et de régulation. Ce nouveau statut octroie plus de responsabilités aux pouvoirs locaux.

1.2. Impliquer les habitants pour les rendre maître de leur trajectoire résidentielle : entre accession aidée à la propriété et empowerment

Les différents échelons de la participation habitante

Les travaux de S. Arnstein (1969) ont permis de théoriser la participation habitante dans les processus décisionnels de la production de la ville. Elle imagine une participation en plusieurs échelons : le premier correspond à la non-participation (manipulation, thérapie), le second est celui de la participation « symbolique » (information, consultation, réassurance), le dernier celui de la participation à proprement parler aux processus décisionnels (partenariat, délégation de pouvoir, contrôle citoyen). On remarque dès lors que la participation citoyenne recoupe plusieurs réalités où le rapport entre pouvoir public et société civile est plus ou moins équilibré. Thibault Tellier (2014) rappelle que la participation habitante est mise en place en France depuis la construction des grands ensembles dans les années 1950. Cette politique reste néanmoins jusqu'à aujourd'hui dans le registre de la « concertation » plus que dans la « participation active des habitants » à l'inverse du mouvement de l'empowerment outre-Atlantique (Tellier, 2014). Aujourd'hui, la plupart des processus de participation en France comme en Belgique restent de l'ordre de la consultation si l'on suit l'échelle d'Arnstein.

Pour autant, le tournant libéral dans la production du logement entraîne un impératif de participation des habitants dans une logique responsabilisante (Demoulin, 2014). Dans le cas de nos objets d'étude, cette participation est considérée sous un autre angle.

Différents niveaux de participation au CLTB et à l'OFSML

Dans le cas des CLT américains, comme leur nom l'indique, la communauté est l'un des principes essentiels. Cette communauté fondée sur un lien ethnique, religieux ou de proximité est le support de l'émancipation individuelle. Au CLTB, elle est formée autour d'un projet commun : la construction d'une copropriété. Nous avons déjà évoqué les procédés pour favoriser un vivre-ensemble plus durable dans les copropriétés, il s'agit ici de montrer comment et dans quelle mesure le CLTB donne le pouvoir de décision aux ménages dans le processus de production du logement. Lors de l'élaboration d'un projet, les futurs ménages propriétaires sont

impliqués très en amont. Lorsqu'un terrain est acheté, un groupe-projet suit une formation appelée « ateliers d'architecture » en six séances. Ces ateliers sont encadrés par un employé du CLTB en charge du projet et disposant d'une formation en architecture. L'objectif est de sensibiliser les futurs propriétaires à l'architecture afin qu'ils puissent ensemble rédiger un cahier des charges tenant compte des besoins de chaque ménage en termes de nombre et taille de chambres, de configuration spatiale, et d'espaces communs. Ce cahier des charges est ensuite transmis lors de l'appel d'offre aux cabinets d'architecture candidats au projet immobilier. Le rôle du chef de projet employé par le CLTB est donc d'assurer le lien entre les futurs occupants et les promoteurs immobiliers retenus pour construire les logements. L'objectif est de donner les outils aux ménages pour se saisir du pouvoir de décision qui leur est octroyé dans le processus de production du logement. Cette méthode mise en place par le CLTB s'inspire du travail de plusieurs CLT américains. Les promoteurs de cette méthode revendiquent une filiation avec les processus d'empowerment (Entretien n°180618(a), CLTB). « La société civile tente de montrer qu'une légitimité citoyenne partenaire du pouvoir représentatif peut être envisagée, en ce compris dans la production du logement social. » (Dawance, à paraître).

A Lille, la participation des ménages n'est ni mise en place, ni envisagée (Entretien n°180612(a), mairie de Lille). Cela s'explique par le fait que la municipalité s'estime garante de l'intérêt général et non de celui d'une communauté. A la place elle estime mener une politique de concertation à l'échelle de tous les ménages lillois (Observation n°180622). La question de l'émancipation est aussi envisagée par les acteurs lillois mais elle se fait dans une perspective individuelle à travers l'accession à la propriété. En effet, les ménages de l'OFSML issus du parc locatif changent de statut social en acquérant un logement OFS. Cela leur permet de capitaliser et de sécuriser leur parcours résidentiel (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Dans le cas de la première opération à Lille, il s'agit de loger des ménages issus des classes moyennes dans des espaces où ils n'auraient pas pu accéder sans aide financière à cause du prix du foncier.

A Lille comme à Bruxelles, on peut rapprocher les rationalités des acteurs au modèle de « ville inclusive ». Cette notion se définit « comme pratique d'une vie urbaine qui inclut la totalité de la population urbaine. Elle est conçue comme le rassemblement de vrais citoyens qui tous ont une voix pour exprimer leurs intérêts en même temps que la garantie d'accès à un niveau de vie qui permette la participation à la vie urbaine. » (Van der Wusten, 2016). Si cette notion est peu

employée par les acteurs du CLTB et de l'OFSML, elle permet de faire converger théoriquement leurs méthodes de travail.

Un empowerment teinté de néolibéralisme

Cette volonté de permettre aux ménages de s'émanciper est teintée d'une logique néolibérale, que cela passe par la simple accession à la propriété comme à Lille ou par l'intégration à une communauté comme à Bruxelles. Pour le cas de Bruxelles, nous avons déjà évoqué les travaux de Thomas Dawance qui situe la logique d'empowerment du CLTB dans une version social-libérale. Pour autant, il ajoute que « dans la pratique, la frontière entre ses différentes tendances n'est pas toujours étanche. La tendance néolibérale justifiant le désengagement de l'Etat cohabite bien souvent avec la volonté des porteurs du modèle d'en travailler la capacité à soutenir des formes communautaires d'empowerment. » Il est ainsi possible d'observer dans les pratiques du CLTB une forme de moralisation et une volonté de responsabiliser les futurs ménages. Par exemple, chaque ménage qui souhaite accéder à la propriété d'un logement CLTB doit épargner au moins dix euros par mois dans une banque partenaire. Cela permet de « leur apprendre à gérer leur argent avant de devenir des propriétaires » (Observation n°180510). Ce paternalisme est accompagné d'une dépolitisation par rapport à l'origine américaine des CLT. Dawance décrit une « participation et cohésion sociale qui vise davantage le maintien de la paix sociale que la construction d'un pouvoir. » et s'accompagne en France et en Belgique d'une « tradition d'un état social fort qui repose sur le consentement des administrés à la politique qui leur est destinée. » (Dawance, à paraître). La création d'une communauté n'est alors pas opposée à l'idéologie néolibérale. Selon Bob Jessop : « le néolibéralisme est lié à un éventail de sujets politiques plus large que celui du libéralisme orthodoxe. Il tend également à promouvoir la communauté [...] en tant que mécanisme d'accompagnement et de compensation des insuffisances du mécanisme de marché. » (Jessop, 2002).

Ainsi le projet néolibéral s'appuierait sur les initiatives de la société civile ou les municipalités telle que le CLTB ou l'OFSML pour répondre au défi du logement des plus modestes en milieu urbain.

L'émergence de la société civile comme acteur : un rapport négocié avec les pouvoirs publics

Cette émergence de la société civile dans les processus décisionnels (surtout pour le cas du CLTB) engendre une recomposition des rapports de force entre acteurs de la production du

logement et de la ville en général. Le changement vient autant d'une demande de la société civile que d'une stratégie des pouvoirs publics. Selon des chercheurs travaillant sur le paradigme de ville inclusive, « la société civile est et sera toujours complémentaire à l'Etat local et ne le remplacera jamais. Les droits et les garanties juridiques que seul un État peut accorder sont une condition préalable à une société civile inclusive. » (“According to our analysis, civil society is and always will be supplementary to the local state and will never replace it. The rights and legal guarantees which only a state can grant are a pre-condition for an inclusive civil society”, Gerometta et al., 2005).

Ainsi, la société civile ne se fait pas entendre en engageant une lutte contre l'autorité publique comme cela a pu être le cas lors de la création des New Communities Inc. A Bruxelles par exemple, la participation active des citoyens est encadrée par des professionnels dont les pouvoirs sont limités par la dépendance aux financements régionaux. Jessop parle de « néo-communautarisme » comme l'une des réformes du néolibéralisme à l'échelle locale. Le néo-communautarisme se définit comme « le rôle de la mobilisation économique et sociale selon un rapport bottom-up dans l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies économiques. » (Jessop, 2002). Cela permet « un lien entre l'économie, le développement de communautés et la mise en place de partenariats entre ces communautés, les pouvoirs locaux et les acteurs privés » La mise en place de solutions communautaires ne peut se faire que dans un contexte particulier où les pouvoirs aux échelons supérieurs laissent opérer les acteurs locaux (Gerometta et al., 2005). Cette recomposition des rapports suppose aussi une bonne connaissance des pratiques et objectifs de chacun. La qualité des relations est donc très importante car elle conditionne la réussite des projets. J. Cohen et J. Rogers (1993) théorisent plusieurs rapports entre la société civile (représentée par les associations) et le gouvernement. Selon leur typologie, le CLTB se situe plutôt dans un contexte « pluraliste égalitaire » (les associations sont intégrées comme acteur pouvant répondre aux défis sociaux) tandis que l'OFSML est dans un contexte « républicain civique » (les associations reproduisent les fondements de la démocratie définis par le gouvernement). En effet, le CLTB a réussi à se placer en tant qu'acteur capable de négocier avec les pouvoirs publics tandis que l'OFSML est un outil du pouvoir politique local. Dans cette perspective, le contexte belge où le gouvernement régional s'appuie sur la société civile et le secteur associatif semble favorable à l'émergence d'une structure donnant un grand pouvoir décisionnel aux habitants, à l'inverse du contexte français encore fortement centralisé et où les pouvoirs publics ont le monopole de l'intérêt général.

1.3. Travailler en partenariat avec les pouvoirs publics et le secteur privé

Si l'analyse précédente sur le rôle de la société civile dans les rapports entre acteurs tendait à montrer des différences de gestion entre le CLTB et l'OFSML, ce troisième temps de la réflexion sur la coordination entre acteurs permet surtout de faire ressortir des points communs.

L'origine des partenariats publics-privés dans la production de la ville

Les partenariats public-privé en aménagement urbain produisent de nouvelles formes de collaboration entre secteur public et secteur privé et font appel à de nouvelles méthodes de conduite d'opérations où les rôles de chacun sont redistribués (Menez, 2008). Ces partenariats s'expliquent pour deux raisons : (1) le besoin de trouver de nouvelles sources de financement pour construire les projets d'utilité sociale (Ascher, 1991) (2) « l'émergence de nouveaux besoins « méthodologiques » dans le champ de l'aménagement urbain » (Menez, 2008).

Dans le contexte de la production du logement, Matthieu Gimat et Julie Pollard expliquent comment les promoteurs immobiliers sont devenus des acteurs incontournables avec lesquels les pouvoirs publics travaillent régulièrement pour produire du logement social. Ils montrent ainsi que cette nouvelle gestion a des conséquences sur les « modes de faire opérationnels », « la régulation politique locale » ainsi que les « effets sociaux et urbains des opérations de construction. » (Gimat, Pollard, 2016). Cette recomposition des rapports entre acteurs a souvent été voulue et initiée par les pouvoirs publics, dans la mesure où ils ont gardé « un pouvoir d'orientation et de coordination [...] par le biais d'outils réglementaires » (Gimat, Pollard, 2016).

Selon Jérôme Dubois (1996), le partenariat public-privé se construit autour de trois modalités : un projet/objectif commun, des règles du jeu communes, un ou plusieurs groupes de décisions. Cette grille nous sert ici pour analyser les partenariats publics-privés mis en place par les acteurs lillois et bruxellois.

Mise en place des partenariats publics-privés à Lille et Bruxelles

Dans le cas de l'OFSML, le projet commun a été défini par les pouvoirs publics bien en amont. En effet, les réflexions autour de la nécessité de permettre aux classes moyennes de se loger en centre-ville sont menées par la députée Audrey Linkenheld dès la fin des années 2010. Après

la rédaction de la loi ALUR et des lois Macron, la municipalité de Lille s'empare du système OFS/BRS dans le but de « favoriser l'accès à la propriété des ménages des classes moyennes en centre-ville » (Entretien n°18612(b), mairie de Lille). Ce projet est clair et répond à un besoin concret, il permet aux pouvoirs publics de convaincre les acteurs privés d'y participer.

Par exemple, le Crédit Foncier (expert du financement du PSLA) estime que le système BRS s'adresse aux mêmes clients que celui du PSLA, que l'OFSML est un acteur permettant de sécuriser le parcours des ménages et le remboursement de leur prêt et que le modèle peut être rentable (Observation n°180522). La construction d'un projet commun entre acteurs publics et privés est possible si ce projet est clair et qu'il profite à tous. Pour cela, les initiateurs de l'OFSML se sont fondés sur des méthodes de travail et des objectifs préexistants afin de mieux fédérer les acteurs privés indispensables au projet par les financements qu'ils apportent.

Concernant les règles du jeu communes, Lille a mis en place une association de loi 1901 pour structurer les rapports entre acteurs. En effet, les décisions stratégiques sont prises dans le cadre du Conseil d'Administration dans lequel figure les six protagonistes présentés précédemment. Comme nous l'avons déjà évoqué, la volonté de la municipalité de Lille en créant l'OFSML est de construire une structure où le rapport de force entre acteurs publics et privés est équilibré. Cet équilibre est voulu par les pouvoirs publics qui estiment qu'aujourd'hui la production du logement ne peut se faire sans travailler avec les acteurs privés (Entretien n°18061255(c), mairie de Lille). Les acteurs privés peuvent négocier à force égale avec les pouvoirs publics dans une politique sociale de production du logement. Par exemple, lorsque la ville et la métropole de Lille ont proposé de mettre en place des logements dans le centre-ville de Roubaix, la fédération des promoteurs immobiliers s'y est fermement opposée (Observation n°180628). Cela s'explique par le fait que la ville de Roubaix mène une politique de gentrification particulièrement profitable aux promoteurs privés (Rousseau, 2008). Enfin selon la grille de Dubois, le groupe de décision à Lille est le Conseil d'Administration et la règle principale est l'équilibre des rapports de force entre les intérêts publics et privés.

Dans le cas du CLTB, les rapports de force entre pouvoirs publics et privés sont plus complexes à analyser. Il convient d'abord de clarifier le statut du CLTB. En tant qu'Association Sans But Lucratif, le CLTB est un organisme privé à but non lucratif. Par ses financements d'origine publique, il poursuit des objectifs à l'attention des « ménages en état de précarité sociale », comme le rappelle le code du logement bruxellois. Cela en fait une structure au statut ambigu, ne poursuivant pas l'intérêt général mais un intérêt communautaire. Le Conseil

d'Administration de l'ASBL permet de réunir des acteurs publics (le gouvernement de la région Bruxelles-Capitale) et privés (associations, habitants, etc). Selon la grille d'analyse de Dubois, le Conseil d'Administration est donc le groupe de décision, et la tripartie (qui induit une démocratie directe) la règle commune. Concernant le projet commun, celui-ci est bien défini par les initiateurs du CLTB et repris dans le code du logement : « acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif » (Code du logement, Titre 1^{er}, article 2, 27^o). Ce projet est défini clairement et approprié par les acteurs publics et privés. La gestion interne du CLTB ressemble donc fortement à celle de l'OFSML (à l'exception de la participation des habitants) dans sa capacité à concilier autour d'un Conseil d'Administration des intérêts publics et privés.

La complexité du CLTB et de l'OFSML réside aussi dans son rapport extérieur à d'autres acteurs publics et privés. Par exemple, les deux structures ont à négocier avec les communes pour acheter des terrains. Dans le cas de l'OFSML, les négociations des premiers projets ont été simples car les logements se situent sur la commune de Lille. Mais en voulant se donner une dimension métropolitaine, l'OFSML doit négocier avec les autres communes ce qui n'est pas toujours évident. « Certaines collectivités locales qui disposent de beaucoup de foncier mais ont de moins en moins de ressources vendent leur terrain au plus offrant » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille) ce qui entrave le développement de l'OFSML dans la métropole. En somme, les partenariats publics-privés se fondent sur une culture de la négociation. Si les règles du jeu sont encore définies par les pouvoirs publics, les promoteurs privés comprennent qu'ils ont intérêt à les respecter car cela leur permet entre autres « d'être en position favorable en cas de nouvelles opportunités de construction sur le territoire » (Gimat, Pollard, 2016). De leur côté les pouvoirs publics savent que les règles doivent satisfaire les acteurs privés car sans eux le projet n'est pas possible. Ce système paraît aujourd'hui quasiment indispensable pour tout pouvoir public voulant produire du logement, compte tenu de la faiblesse des finances publiques. Si ce mode de gouvernance paraît fiable pour les deux structures, le partenariat-public privé entraîne parfois des difficultés et complications.

Voici un schéma récapitulatif des rapports entre acteurs pour les deux objets d'étude (voir Figure 9). Malgré la différence de statut entre le CLTB et l'OFSML qui peut entraîner des différences d'objectifs, cette mise en perspective dans un jeu d'acteur plus vaste permet de montrer des points communs dans le mode de gouvernance mis en place. Le point divergent essentiel réside dans la place des futurs propriétaires dans le processus décisionnel.

Figure 9 : Schéma explicatif des rapports entre acteurs dans les opérations de logement CLT
(Réalisation personnelle)

Schéma d'acteur dans le cas du CLT Bruxelles

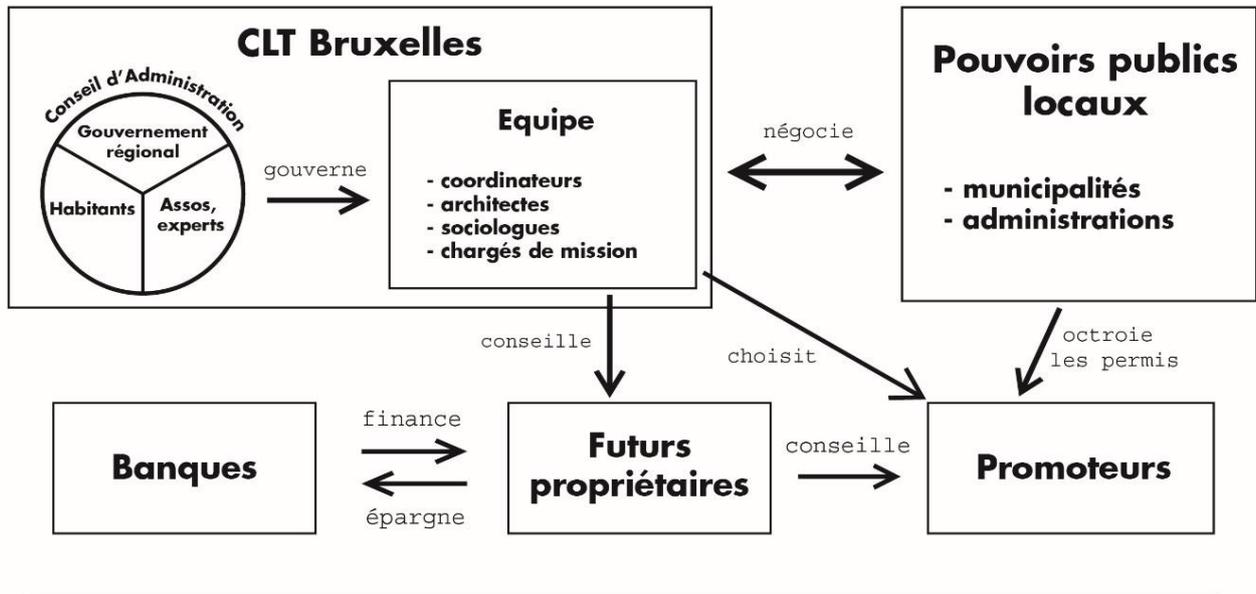
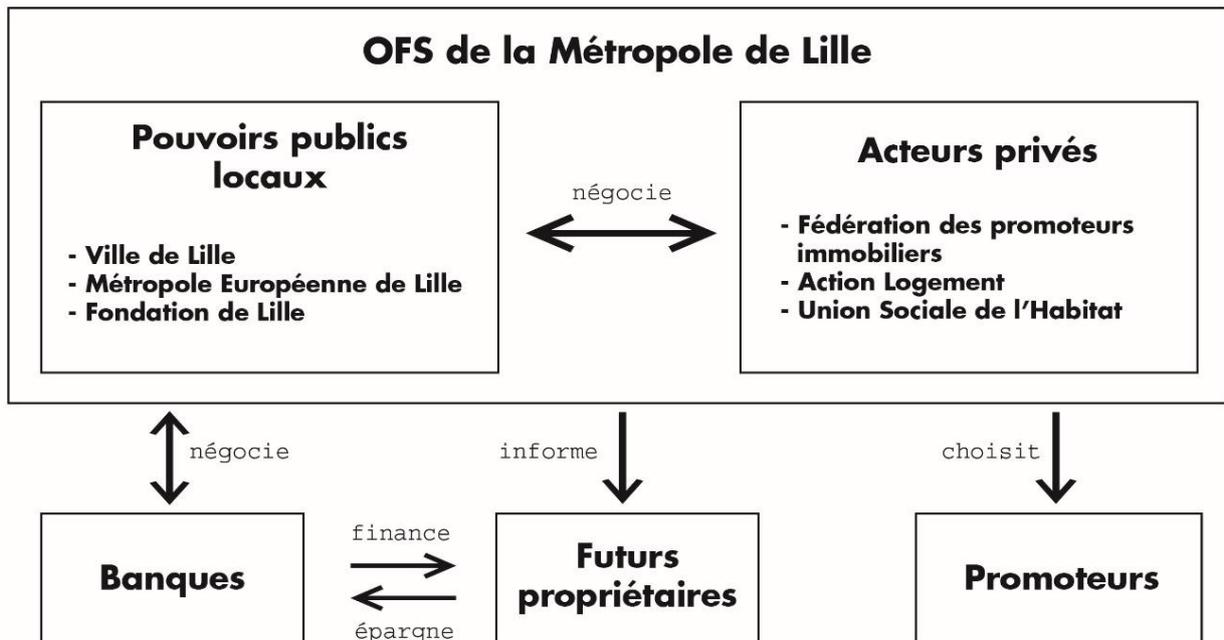


Schéma d'acteur dans le cas de l'OFSML



réalisation personnelle

Les limites du partenariat public-privé

A Lille, la stratégie principale a été de s'appuyer sur les ressources humaines déjà présentes au sein de la municipalité de Lille pour créer la structure, ce qui a facilité sa mise en place au niveau financier, opérationnel et en termes de positionnement dans les rapports de force. Au contraire, le CLTB a dû prouver sa légitimité face au gouvernement bruxellois par la rédaction de l'étude de faisabilité. Aujourd'hui encore ce dernier reste fortement fragile face à un éventuel changement de majorité politique. Si les initiateurs du CLTB avaient l'avantage d'être très bien insérés dans le secteur associatif bruxellois, ils ont dû aussi apparaître légitime auprès des acteurs de la production du logement en se professionnalisant (Entretien n°180618(b), CLTB). Quand les acteurs lillois ont décidé de s'appuyer sur des structures déjà existantes ayant un savoir-faire dans la production de logement social, les initiateurs du CLTB ont préféré construire une nouvelle structure nécessitant une professionnalisation des membres. Cela explique la diversité des montages financiers du CLTB pour les projets immobiliers, signe d'un « tâtonnement » pour trouver une formule efficace (Observation n°180603).

Malgré cette différence, les deux structures connaissent des complications du fait de partenariats avec des acteurs privés. Par exemple, l'obligation de désigner un maître d'ouvrage par la procédure de marché public oblige parfois le CLTB à désigner des promoteurs privés non fiables (Entretien n°180618(b), CLTB).

La difficulté principale du partenariat public-privé tient surtout à l'obligation de travailler avec des acteurs privés habitués à réaliser une plus-value et faire le jeu de la spéculation dans les opérations immobilières alors que le système CLT/OFS lutte contre cela. Comme le rappellent Gimat et Pollard, « l'introduction de logements sociaux dans les opérations de promotion, si elle ne modifie pas radicalement le processus de production, a néanmoins des conséquences du point de vue de la gestion et de la rentabilité pour les firmes de promotion. » (2016). Cela entraîne souvent une recherche de limitation des coûts de production qui peut entraîner une baisse de qualité des logements ou bien demander un effort de la part des acteurs privés pour diminuer leur plus-value. Dans le cas du CLTB, cette contrainte qui pèse sur le promoteur fait que peu d'entre eux répondent aux appels d'offre de la structure (Entretien n°180618(b), CLTB). A Lille, le choix d'intégrer les premiers logements OFS dans un projet immobilier plus large comprenant 210 logements permet de résoudre ce problème.

En somme, il semblerait que dans les deux cas d'étude, ce mode de gouvernance initié par les acteurs lillois et bruxellois se situe dans un nouveau paradigme qui pourrait se rapprocher de

celui de la ville inclusive. Il s'agit dans un premier temps de s'entendre sur un projet clair définissant un « cap de production de la ville » (Clément, Valegeas, 2017). Puis de répondre aux défis actuels en trouvant des solutions techniques et opérationnelles rapidement. Ainsi, l'on favorise la recherche du consensus et « une forme de pragmatisme local dépolitisé » (Clément, Valegeas, 2017). Ce consensus est clairement identifié comme une culture de la négociation et la recherche de compromis entre acteurs publics et privés (dont les habitants dans le cas du CLTB). La coordination est assurée par un chef du projet (dans notre cas le CLTB et l'OFSML soutenu par la municipalité de Lille) témoignant du nouveau rôle des acteurs locaux dans la production de la ville et du logement (y compris social). Si les villes gagnent en pouvoir décisionnel par rapport aux Etats centraux, il est intéressant de constater le développement de réseaux de villes à échelle internationale renforçant ce constat, ce que nous allons voir à présent.

2. De nouvelles méthodes de travail : un partenariat européen entre acteurs locaux

A travers cette partie sur l'organisation des acteurs du CLT/OFS, il s'agit d'analyser le projet SHICC (*Sustainable Housing for Inclusive & Cohesive Cities*) afin de comprendre en quoi ces méthodes de travail proposent une nouvelle manière de faire la ville, et témoignent d'une montée en puissance des acteurs locaux et de la société civile. Nous nous appuyons principalement sur les observations réalisées lors des différentes réunions autour du projet SHICC, auxquelles nous avons pu assister grâce à un stage au sein du CLTB. Des entretiens avec les responsables du projet du côté de Lille et Bruxelles ont également été réalisés.

2.1. Construire des objectifs communs pour développer les structures ensemble : le projet SHICC

Le programme INTERREG de l'Union Européenne

Le projet SHICC s'inscrit dans le cadre des partenariats européens INTERREG. Financé par le Fond Européen de Développement Régional, il est l'un des outils de l'Union Européenne pour venir en aide au développement économique et social des pays européens à l'échelle locale.

Comme le rappelle l'*Interreg Europe Program Manual*, « Grâce à sa politique de cohésion, l'Union européenne s'efforce de réduire les disparités en matière de développement, de croissance et de qualité de la vie dans les régions européennes. Il promeut des actions visant à rendre les territoires européens plus innovants, plus durables et plus inclusifs. Le programme propose aux autorités publiques régionales et locales volontaires, ainsi qu'à d'autres acteurs de pertinence régionale en Europe d'échanger des pratiques et des idées sur le fonctionnement des politiques publiques, et de trouver ainsi des solutions pour améliorer leurs propres méthodes de fonctionnement et manières de travailler.

L'Union Européenne adopte une logique managériale en demandant aux partenaires de produire des indicateurs de performance, en imposant des règles strictes en matière de financement et en se réservant le droit d'auditer les partenaires du projet quand elle le souhaite.

Le partenariat INTERREG est donc une démarche très encadrée qui nécessite au préalable la rédaction d'un dossier de candidature détaillant les partenaires, objectifs et méthodes de travail qui seront mises en place afin de produire des résultats positifs.

Genèse du projet SHICC

L'idée d'un projet partenarial entre différentes structures sur le concept des CLT en Europe germe d'abord dans l'esprit des acteurs bruxellois. Malgré la précocité des expériences de gestion commune du foncier au Royaume-Uni depuis les années 1980 (Observation n°180622), le CLT Bruxelles est considéré comme l'un des pionniers des CLT en milieu urbain en Europe. Dès 2015, le CLTB réunit le National CLT Network (le réseau des CLT en Angleterre et au Pays de Galle), le London CLT et le CLT Gent pour rédiger une candidature. Voyant que le travail législatif mettant en place le système OFS/BRS en France a bien avancé entre 2012 et 2015, le CLT Bruxelles propose aussi à l'OFS de la Métropole de Lille de participer (Entretien n°180618(b), CLTB). Comme l'explique l'un des initiateurs du projet SHICC, « c'est le fait d'une démarche transnationale et l'on a toujours trouvé que ce genre de coopération était bénéfique, on s'est donc lancé dans le projet en sachant que le CLTB avait déjà formalisé pas mal de points. » (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Afin d'appuyer politiquement le projet, les partenaires trouvent utiles de nommer comme chef de file une collectivité. Logiquement, on se tourne vers le gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale qui avait activement participé à la mise en place du CLTB. Entre temps, un nouveau gouvernement moins favorable aux actions du CLTB est élu en juillet 2014 (Entretien n°180608, CLTB). Peu avant le dépôt de candidature, le nouveau gouvernement bruxellois se retire du projet par désintérêt. « Le CLTB est venu vers nous en vitesse pour que la municipalité de Lille prenne le relais, et nous avons accepté » relate Audrey Linkenheld lors de son discours d'introduction de la première conférence du projet SHICC à Lille. La ville de Lille a donc été désignée comme chef de file pour porter la candidature des CLT/OFS devant l'Union Européenne. Comme l'évoque le responsable du projet SHICC au CLTB, « Nous avons surtout le souci d'avoir une grande structure avec nous pouvant appuyer le projet, avoir une grande collectivité à la manœuvre. A Lille, ils ont la chance d'avoir une politique qui s'est fortement engagée dans la mise en place des OFS, à la fois au niveau législatif, mais aussi opérationnellement. » (Entretien n°180608, CLTB).

Finalement, le projet SHICC est accepté par les instances directrices de la commission INTERREG. Entre septembre 2017 et septembre 2020, les partenaires du projet ont à leur disposition 1,75 million d'euros. La problématique posée par les acteurs de SHICC est résumée dans le dossier de candidature : « Le projet cible un problème présent dans de nombreuses villes européennes : comment loger les personnes à faible revenu alors que les prix des logements ne font qu'augmenter ? ».

Les partenaires du projet

Selon le dossier de candidature, « le projet SHICC réunit les principales organisations travaillant sur les CLT urbains dans la région. Ceci concerne les CLT établis ou émergents dans les trois pays de la région où le fondement des CLT est le plus fort (Angleterre et Pays de Galles, France, Belgique), mais aussi les associations mettant en réseau les CLT, les autorités locales et les ONG ». Avant de présenter plus en détails chaque acteur du projet, il convient de rappeler et clarifier le rôle de l'Union Européenne. L'UE n'a pas de compétence exclusive ni partagée avec les états membres en matière de logement, mais elle dispose de compétence en matière de cohésion économique, sociale et territoriale. Elle s'engage également dans l'innovation pour améliorer les politiques sociales des pays membres. Ainsi, même si les autorités européennes ne peuvent pas influencer les politiques de logement des Etats membres, elles peuvent aider certaines initiatives en la matière au niveau local.

Parmi les membres du projet, on retrouve quatre structures que nous pouvons qualifier de *Community Land Trust*, ou Organisme de Foncier Solidaire dans le cas français. Il n'est pas utile de présenter les deux premières qui sont le CLTB et l'OFSML. En ce qui concerne les deux autres, il s'agit du CLT Gent, et du London CLT. Le premier est créé en 2013 et vise à répondre à la demande de logement de personnes aux bas revenus dans la ville flamande de Gand. Le London CLT est lui créé dès 2007. Il cherche à répondre à la crise du logement abordable due à la forte hausse des prix de l'immobilier à Londres. L'objectif est de proposer des logements dont le prix est en lien avec les revenus des habitants du quartier. A ces quatre CLT, est associé le National CLT Network, le réseau des CLT anglais et gallois. Créée en 2014, cette association fournit des fonds, des ressources, des formations et des conseils aux CLT et travaille avec le gouvernement, les autorités locales et les bailleurs de fonds.

Du côté des pouvoirs publics, la ville de Lille est l'unique représentant et a été nommé chef de file du projet. Cette collectivité a été fortement impliquée dans la création de la nouvelle législation permettant la création du système OFS/BRS et a été la première ville à créer une telle structure. « En tant que leader des OFS en France et avec une longue expérience dans les partenariats et projets européens, Lille est l'organisme idéal pour mener le partenariat. » selon le dossier de candidature.

Enfin, le dernier partenaire impliqué dans le projet est le Fond Mondial pour le Développement des Villes (FMDV). Cette ONG soutient les autorités locales et régionales par l'expertise

technique, l'ingénierie financière et la recherche-action. Elle entend mettre en œuvre des stratégies de développement urbain à long terme.

Les objectifs définis par les partenaires

Il s'agit de soutenir la mise en place de nouveaux *Community Land Trust* dans les villes de la région de l'Europe du Nord-Ouest. La diffusion des CLT en Europe passe d'abord par un renforcement des structures existantes, soit les quatre CLT partenaires dits « pilotes ». Il s'agit de s'inspirer de ces CLT déjà établis pour tirer parti de leur expérience afin de soutenir de nouveaux CLT.

On recense aujourd'hui 33 CLT en Europe du Nord-Ouest (30 au Royaume-Uni, le CLTB, l'OFSML et le CLT Gent) comptabilisant 62 logements. Les partenaires se sont fixé l'objectif d'atteindre 66 CLT et un parc de logement cumulé de 250 logements d'ici septembre 2020. A long terme (c'est-à-dire en 2030), l'objectif est de 500 CLT, pour un parc de 7000 logements, soit 21000 individus. L'enjeu réside selon le dossier de candidature dans la reconnaissance du CLT comme « une option courante pour l'offre de logements et le renouvellement urbain dans tous les pays de la région de l'Europe du Nord-Ouest. ». Cet objectif principal se décline en sous-objectifs plus concrets :

- (1) Prouver la fiabilité et la pertinence du concept : Cela passe par le renforcement des quatre CLT « pilotes » qui feront office de vitrine des CLT en Europe, mais aussi de la mise en place de modèle financiers efficaces et un travail de communication à travers l'organisation d'évènements.
- (2) Créer un environnement politique, financier et réglementaire favorable pour les CLT : Sans soutien des pouvoirs publics dans chaque pays, et sans conviction des organismes de financement (banques, organismes de crédit), les CLT ne pourront pas se développer.
- (3) Construire un mouvement des CLT en Europe et s'assurer que chaque membre a les compétences, la capacité et les outils pour produire du logement abordable.

2.2. De nouvelles méthodes de travail entre acteurs locaux : logique managériale, échange de bonnes pratiques

Après avoir posé les jalons de la genèse et des objectifs du projet SHICC, il convient d'étudier les méthodes de travail observées lors de la présence aux réunions avec les différents acteurs. Notre analyse se fonde principalement sur deux réunions : l'une rassemblant tous les partenaires

du projet lors de la conférence de Lille les 22 et 23 mai 2018, la seconde lors d'une rencontre entre les partenaires principaux à savoir le CLTB et l'OFSML.

La logique managériale

Dans un premier temps, les méthodes de travail des partenaires du projet sont circonscrites à un cadre établi par les instances européennes. A titre d'exemple, les objectifs du projet doivent être clairement définis à l'avance, et rendus concrets à travers des « Work Packages » (WP). Un partenaire est désigné comme responsable de chaque WP et un budget précis lui est alloué. Ensuite, le WP est décliné en plusieurs activités qui doivent être décrites précisément. Ce sont ces activités qui rendent concrète l'action des membres. Par exemple, l'un des Work Packages consiste à « développer les quatre CLT-pilotes ». Au sein de ce WP, l'une des activités est de « renforcer et consolider l'action du CLTB qui dépend encore fortement du financement du gouvernement bruxellois. Il s'agit d'expérimenter de nouvelles formes de financement, impliquant des investisseurs privés et des membres de la communauté. »

On remarque que cette séparation des tâches imposée par les fonctionnements des projets européens, ainsi que la nature rigide des budgets associés, permet un encadrement des actions des partenaires. Ces derniers se plaignent parfois des contraintes imposées par l'Union Européenne. Par exemple, les membres de SHICC n'ont le droit qu'à trois changements majeurs dans leur budget, ce qui limite largement leur capacité à s'adapter au contexte évolutif du projet. De plus, un détail des actions réalisées par chacun des membres doit figurer dans un compte-rendu réalisé une fois tous les six mois. Ces procédures « alourdissent le travail des partenaires » (Entretien n°180612(a), mairie de Lille).

Cette méthode de travail imposée par l'Union Européenne empreinte aux techniques de gouvernance managériale. Concrètement, il s'agit de définir des objectifs clairs, atteignables et quantifiables, et de produire des indicateurs pour se rendre compte de l'avancée des actions, et du bénéfice obtenu. La logique sous-jacente est la rationalisation des efforts humains et financiers. Il s'agit de faire mieux, plus vite avec un minimum de moyens. Dans un article sur les nouvelles méthodes managériales Anne Salmon rappelle que « la nouvelle organisation implique des formes de management par objectifs individualisés assortis de l'évaluation quasi permanente des résultats individuels. » (Salmon, 2015). Ces méthodes qui incitent à l'obtention de résultats à court terme peuvent « être un frein au travail en groupe » (Observation n°180523).

Echange de bonnes pratiques et construction d'un mouvement

Au-delà de cette logique imposée par l'Union Européenne, les méthodes de travail des membres du projet SHICC se rapprochent de celles décrites dans la première partie de ce travail, concernant les échanges de bonnes pratiques. L'organisation de la conférence de Lille en est un bon exemple. Dans le programme des deux journées, un échange entre pairs est programmé afin que différents experts se rencontrent et discutent des méthodes, idées, actions mises en place en Europe. Ce sont des chercheurs, membres du milieu associatif ou encore employés dans des municipalités. Leur champ d'action les rassemble puisque ce sont tous des acteurs au niveau local, ce qui facilite les échanges de bonnes pratiques. Le projet se fonde également sur des personnes ressources capables de diffuser le modèle dans d'autres événements sur le logement. « Il s'agit à la fois de créer les outils mais aussi le mouvement, de communiquer, de parler du modèle un peu partout. On peut mettre en place un certain nombre d'outils mais à un moment rien ne remplace le contact direct. Il faut prendre son bâton de pèlerin et parler aux gens, faire les rencontres. » explique un membre du CLTB (Entretien n°180608, CLTB). La volonté de créer un mouvement s'inspire largement de l'expérience des CLT aux Etats-Unis et rentre dans les logiques d'échanges de bonnes pratiques. Ainsi, certains acteurs locaux privilégient aujourd'hui les discussions avec des structures étrangères plutôt qu'avec les acteurs d'un même territoire. Comme l'explique un employé de la mairie de Lille : « C'est aussi parfois plus facile de parler avec d'autres pays que sur notre propre territoire sur lequel il y a des antagonismes, des approches et visions différentes. » (Entretien n°180618(c), mairie de Lille). Ces échanges se structurent plus facilement dans le cadre de mouvement qui facilitent les rencontres dans un « esprit de collégialité » (Observation n°180702).

Ces méthodes de travail engendrent aussi des difficultés. Au cours des réunions du projet SHICC, des incompréhensions entre partenaires ont été constatées, notamment liée au fait des différences de statut des membres du projet (association, réseau, pouvoir public) (Observation n°180523). Ces statuts induisent des méthodes de travail et une culture organisationnelle différente. De plus, la diversité des contextes politique, législatif, idéologique, et la barrière linguistique sont autant d'éléments rendant plus difficile la communication et le travail en commun. La volonté de faire des études de cas des structures existantes (comme s'applique à le faire ce mémoire), mais aussi le choix des thèmes de discussion lors des conférences (« Comment inclure la communauté dans la production de logement ? », « Le CLT est-il un modèle adapté aux plus défavorisés ? ») favorise la comparaison entre CLT et fait ressortir les

différences de chacun. Pour donner une cohérence au projet SHICC, l'un des chargés du projet a rédigé une définition générale de ce que serait un CLT « européen » à partir des points communs : « Les CLT sont des organisations communautaires démocratiques qui adoptent une approche novatrice pour développer et gérer des logements abordables pour les ménages à revenu faible et moyen et qui restent abordables à long terme, créant ainsi des quartiers durables, cohésifs et prospères. »

Ce travail constitue-t-il les prémices de la création d'un modèle CLT adapté au contexte européen au même titre que la production de manuels aidant à la mise en place des CLT sur le plan opérationnel et financier, comme le prévoit le projet SHICC ? En d'autres termes, y a-t-il à travers le mouvement des CLT/OFS la production d'un référentiel commun pouvant faire office de modèle urbain ? C'est ce que nous interrogeons dans l'ultime partie de ce travail.

3. Production d'un référentiel commun et limites

Dans cette ultime sous partie, il s'agit de revenir sur l'un des questionnements qui a servi de fil directeur tout au long de ce travail : Peut-on analyser l'arrivée des CLT/OFS en Europe comme l'émergence d'un nouveau modèle urbain et/ou paradigme dans la production de la ville ? Dans un premier temps il s'agit de voir que les CLT/OFS, dans leurs objectifs et modes de gouvernance, participent d'une reconfiguration de la production de la ville qui peut s'apparenter à un nouveau paradigme. Dans un second temps, il convient de comprendre les blocages à la fois politiques, idéologiques et techniques qui peuvent remettre en cause le CLT/OFS en tant que nouveau mode de production du logement.

3.1. L'émergence d'un nouveau modèle urbain ?

On entend ici par modèle le terme définit par Françoise Choay dans son ouvrage *La Règle et le Modèle : Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme (1980)*. Selon elle, le modèle urbain est « une projection spatiale », « une image de la ville » « exemplaire » et « reproductible ».

Si aux Etats-Unis l'appellation de modèle semble convenir au Community Land Trust qui compte aujourd'hui près de 300 structures, la question se pose pour le mouvement européen. A partir de notre comparaison entre ce qui nous semble être aujourd'hui les deux expériences les plus représentatives, à savoir le CLT Bruxelles et l'OFS de la Métropole de Lille, peut-on témoigner de l'émergence d'un modèle ?

Le tableau ci-dessous (voir Figure 10) compile les comparaisons réalisées tout au long de ce travail, que ce soit en termes de contexte, d'action publique et de mode de gouvernance entre les deux objets d'étude.

Figure 10 : Les contours du modèle urbain du CLT européen (Réalisation personnelle)

	CLTB	OFML
	Contexte	
Contexte urbain	Grande métropole attractive, prix du foncier élevé	Grande métropole attractive, prix du foncier élevé
Contexte politique	Etat fédéral, grande légitimité de la société civile	Etat centralisé, grande légitimité des pouvoirs publics
Enjeu de départ	Loger les personnes les plus démunies et évincées du marché libre du logement	Permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété privée

Rapport au logement		
Statut du foncier	Source de plus-value à capter collectivement	Source de plus-value à capter collectivement
Propriété du bâti	Sécurise les parcours résidentiels, à l'origine de l'empowerment	Sécurise les parcours résidentiels
Rapports sociaux	Solidarités inter et intragénérationnelles	Solidarités intergénérationnelles
Gouvernance urbaine		
Statut des acteurs principaux	Association locale, société civile	Collectivité locale
Principe supérieur de coordination	Démocratie directe	Equilibre public-privé
Support de coordination	Conseil d'Administration	Conseil d'Administration
Instrument de coordination	Négociation	Négociation
Vision de la ville		
Espace	Inclusion des personnes les plus démunies, lutte contre la gentrification, ouverture au quartier	Inclusion des personnes modestes, lutte contre la gentrification
Temps	Temps long et durable	Temps long et durable
Répartition du capital	Ancrage du capital dans le foncier pour neutraliser son coût	Ancrage du capital dans le foncier pour neutraliser son coût

De façon générale, on observe que le CLTB comme l'OFSML s'implantent dans des contextes similaires avec des objectifs proches. Le rapport au logement dans le cas du CLTB met plus l'accent sur le volet social de gestion de copropriété alors que l'OFSML se contente de mettre en place l'optimisation des ressources. Concernant la gouvernance, le statut des acteurs centraux diverge et explique les rationalités et objectifs différenciés. Néanmoins notre schéma précédent sur le rapport entre les acteurs impliqués dans les deux cas permet de relativiser l'importance des acteurs principaux qui s'inscrivent tout deux dans une gestion de la production de logement similaire, représentée par la négociation entre intérêts publics et privés. La vision de la ville est quasiment identique si ce n'est l'aspect communautaire qui est fortement développé à Bruxelles et inexistant à Lille.

En reprenant la définition du modèle urbain selon Choay, il semblerait que l'OFSML et le CLTB entendent proposer une certaine image de la ville. Même si le cœur du modèle semble être le logement, la théorie développée par les deux protagonistes propose une vision de la justice sociale, mais aussi de l'organisation entre les individus (notamment via le système de gouvernance). Le système CLT/OFS dispose aussi d'une dimension spatiale à travers le rapport au foncier dont la valeur est redéfinie. Il se veut exemplaire et durable dans la production de la ville et entend lutter pour le maintien des personnes défavorisées dans les centres-villes, en

proposant une gestion des logements fondée sur l'accessibilité économique de très long terme. En cela, il propose un idéal, caractéristique des modèles urbanistiques analysés par Choay. Enfin, à travers le projet SHICC, les CLT/OFS en Europe se veulent reproductibles. Tout cela amène à penser que l'on puisse parler d'une nouvelle manière de produire et concevoir le logement, qui empreinte d'ailleurs au modèle de la ville durable dans les modes de gouvernance ou celui de la ville inclusive dans les objectifs sociaux. Pour autant, l'utopie sociale proposée par les CLT/OFS semble moins importante que la volonté d'apporter une réponse à un problème concret.

Ainsi, peut-on parler d'un modèle alors que le CLT en Europe constitue aujourd'hui un ensemble d'expérimentations diverses aux résultats plus ou moins convaincants cherchant à se coordonner ? Par comparaison, cette genèse ne s'apparente pas à la constitution de la plupart des modèles urbains du XX^{ème} siècle, à l'image du modèle corbuséen. Si la théorie dicte la pratique dans le cas du mouvement moderne, la pratique précède et supplante la théorie pour les promoteurs du CLT en Europe. Pour autant, la théorie du mouvement moderne a aussi su se réformer à l'épreuve de la pratique (notamment grâce au groupe Team X) (Pinson, 2010).

Un modèle peut-il donc être déformé, adapté, amélioré par la pratique ? Peut-on parler du CLT en Europe comme d'un « modèle perpétuellement en chantier » comme il est fait à propos du CLT américain ? (Davis, 2014) Il semble aujourd'hui plus judicieux de parler de « règle » plutôt que de « modèle » selon la typologie de Choay (1980) : la règle est un ensemble de principes fournissant des solutions urbaines s'adaptant à des situations territoriales et sociales spécifiques. Tandis que le modèle impose ses principes, la règle suggère, elle répond au contexte local. Les contours de la règle sont donc plus flous que ceux du modèle. Cette description correspond mieux aux conclusions que nous avons tiré de la comparaison entre le CLTB et l'OFSML. Dans ce cas, les écarts et divergences des deux objets d'études semblent aujourd'hui définir les contours de cette règle, un avis partagé par les initiateurs du projet SHICC, conscients de traiter un problème similaire avec des approches équivalentes, et ce malgré les différences de méthodes (Observation n°180522). Il convient pour finir d'exposer les multiples blocages au développement des CLT/OFS en Europe.

3.2. Blocages politiques et idéologiques chez les acteurs classiques du logement

Le rééquilibrage des rapports de force entre acteurs locaux et gouvernements régionaux et nationaux dans la production de logement entraîne des blocages politiques et idéologiques.

A Lille, ces blocages sont le fait de plusieurs acteurs à différents niveaux. Du côté des politiques, l'accession à la propriété privée est généralement bien acceptée, comme nous l'avons vu dans l'analyse de l'idéologie générale concernant la propriété du logement en Occident. Pour autant, la complexité technique des CLT/OFS, notamment les enjeux autour de la propriété collective du foncier ne sont pas toujours bien compris (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). De plus, l'émergence d'un nouvel acteur et d'une nouvelle manière de travailler sur un marché déjà fortement encombré par de nombreuses formules et modes de production ne facilite pas sa diffusion. En se présentant comme la « troisième voie dans la production du logement » (Observation n°180522), en référence au modèle du logement social et celui de l'accession libre, le modèle OFS tente de s'immiscer dans un marché déjà bien rodé. « Le PSLA bénéficie d'un environnement extrêmement favorable : TVA réduite, exonération de TFPB, des conditions de plafond de ressources qui sont relativement correctes, mobilisation du PTZ... » estime l'un des initiateurs de l'OFSML (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Cela nuit à l'implantation du modèle CLT/OFS qui n'est pas toujours avantageux par rapport aux autres outils d'accession à la propriété déjà mis en place. « Le législateur n'a pas cadré les choses et n'a pas voulu voir qu'il y a peut-être un modèle plus à aider que l'autre et ce modèle c'est l'OFS/BRS. » estime-t-on (Entretien n°180612(c), mairie de Lille).

La prudence des législateurs de ne pas réformer complètement le marché de l'accession aidée à la propriété ne facilite donc pas la mise en place des OFS. Au sein de la métropole de Lille, plusieurs communes ne sont pas encore favorables à un tel mécanisme (Entretien n°180612(c), mairie de Lille). Pourtant l'objectif de la métropole à terme est de remplacer le PSLA par le système OFS/BRS pour toutes les opérations d'accession aidée. (Entretien n°180612(b), mairie de Lille).

A Bruxelles, le CLTB souffre d'un manque de soutien politique, notamment depuis le changement de gouvernement de la région Bruxelles-Capitale. Par exemple, pour l'obtention d'un permis de construire, en général délivré par le gouvernement régional, le CLTB attend parfois plus d'un an alors que les délais de traitement des dossiers n'excèdent jamais six mois en principe. En général, « les procédures d'attribution des permis de construire reposent sur des

règles formelles, mais également sur la maîtrise de règles informelles proprement locales – qui doivent souvent avoir été intégrées par les promoteurs dans leur projet en amont du dépôt de permis de construire » (Gimat, Pollard, 2016), ce qui explique les difficultés du CLTB.

Comme le rappelle l'un de ses membres : « beaucoup de politiques disent comprendre les enjeux du CLT lorsqu'on leur expose, mais ensuite les subsides sont donnés à d'autres » (Entretien n°180618(b), CLTB). Les travaux du CLTB dépendent largement du calendrier électoral et la faible reconnaissance au niveau de l'échelon régional est souvent évoquée comme un handicap. Par exemple, la région de Bruxelles-Capitale propose une réduction de TVA de 21% à 6% pour tout acteur participant à la production de logement social. Or aujourd'hui, le CLTB n'en bénéficie pas. Pour obtenir cette réduction, il doit encore convaincre les acteurs politiques régionaux afin d'être reconnu comme promoteur de logement social. Ce manque de reconnaissance s'explique par plusieurs facteurs : (1) le CLTB s'inscrit parmi un grand nombre d'acteurs du logement social déjà bien établis (2) le modèle complexe ne facilite pas sa compréhension et son approbation (3) la recombinaison du rapport de force symbolisée par la tripartie du Conseil d'Administration est un mode de gouvernance nouveau qui peut entraîner des réticences de la part des pouvoirs publics.

Malgré tout, la complexité de la formule CLT/OFS peut permettre de convaincre : quand les pouvoirs publics s'intéressent à la question de l'accession à la propriété, les associations y voient le moyen de loger des personnes aux revenus modestes. A ce sujet, certains mettent en garde contre la récupération de la formule et son travestissement : « Certaines structures se font appeler des CLT alors que la formule de revente ne permet pas de reloger des individus aux revenus faibles » (Entretien n°180618(b), CLTB). La grande souplesse du modèle entraîne aussi un risque de perte de cohérence, et donc de perte de capacité à convaincre de sa pertinence.

En somme, il convient de rappeler que le CLTB n'est aujourd'hui qu'un outil secondaire dans la production de logement abordable à Bruxelles. Son potentiel de développement et ses ambitions incitent à penser que son statut évoluera dans les prochaines années. En ce qui concerne l'OFSML, l'objectif est de remplacer à terme le système de PSLA par le Bail Réel Solidaire, ce qui en fait aussi un modèle prometteur. Le projet SHICC en tant qu'outil principal de développement et essaimage du modèle en Europe se donne pour ambition de faire des CLT/OFS un modèle classique de la production de logement en centre-ville. Dans ce projet l'OFSML et le CLTB sont encore des laboratoires dont le but est de perfectionner le modèle et devenir les vitrines du mouvement.

CONCLUSION GENERALE

Tâchons pour aboutir de reprendre les principaux éléments établis dans ce travail avant de terminer sur les perspectives de développement des CLT/OFS en Europe en tant que nouvelle manière de produire le logement abordable en ville.

En premier lieu, nous avons établi que les initiatives de type CLT en Europe s'implantent dans des villes où l'on observe une crise du logement abordable. Cela n'exclut pas que des CLT peuvent se développer en milieu rural mais les structures du mouvement SHICC répondent à un problème urbain de hausse des prix fonciers. Pour autant, les contextes institutionnel, législatif et politique des pays influent sur le type d'acteur s'emparant d'un tel outil. Cela entraîne des divergences dans les formes et objectifs de chacun, dont les plus évidentes sont le type de population logée et le pouvoir plus ou moins important donné aux habitants dans les processus décisionnels.

Ensuite, par ses influences multiples, les CLT/OFS en Europe se nourrissent des deux modèles classiques du logement abordable : le logement social de type HLM et l'accession aidée à la propriété. Du premier modèle, on retient le principe de mise en commun des espaces, du second la sécurité économique de la propriété privée. Pour autant, les CLT/OFS tentent aussi de se prémunir des dérives de ces deux modèles. En réaction à l'enclavement des grands ensembles, les logements CLT/OFS sont construits en centre-ville. En réaction à la dégradation des grandes copropriétés, la solidarité entre ménages est largement encouragée. Enfin en réaction aux difficultés financières de certains dans le modèle d'accession, le système CLT/OFS sécurise et facilite l'achat des ménages.

La troisième remarque concerne la recomposition des rapports entre acteurs. Quel que soit leur statut, les initiateurs des projets CLT/OFS agissent tous à l'échelon local, ce qui relativise le rôle des Etats, jusqu'ici central dans la production de logement abordable. Si les CLT/OFS n'échappent pas à la tendance générale du partenariat entre les acteurs publics et privés, ils développent aussi d'autres manières de travailler, fondées sur les échanges de bonnes pratiques à l'échelle européenne.

Enfin, ce mémoire avance la constitution d'un modèle urbain à l'échelle de l'Europe occidentale, représentant une troisième voie dans la production de logement abordable et dont nous avons tenté de définir les contours en comparant ce qui nous semble être deux exemples types, à savoir le CLTB et l'OFSML.

A présent, quelles sont les perspectives d'avenir de ce modèle en Europe occidentale ?

Nous avons vu que le projet SHICC se donne pour ambition de faire grandir le mouvement au sein des pays partenaires (France, Belgique, Royaume-Uni) mais aussi dans les autres pays d'Europe occidentale. Les éléments semblent réunis pour que les structures existantes se consolident et servent d'exemples aux futures initiatives.

En France, la mise en place d'un cadre législatif national et le caractère moteur du projet lillois semblent être deux arguments pour le développement des OFS. Aujourd'hui déjà, plusieurs OFS ont été créés (notamment à Rennes, Saint-Malo, Paris et le Pays Basque) tandis qu'une dizaine d'autres sont à l'étude. Selon le statut des acteurs (collectivités locales, Etablissements Publics Fonciers et organismes HLM), l'OFS est tantôt perçu comme un outil de politiques publiques à l'image de l'OFSML, tantôt une manière durable de produire et gérer le logement abordable dans la tradition du CLT américain.

En Belgique, le CLTB a un rôle moteur dans les autres initiatives qu'il aide pour leur mise en place. C'est le cas du CLT Gent qui devrait accueillir des habitants en 2022 ou de la ville de Louvain. Par son discours et son exemplarité, le CLTB influence les nouvelles structures qui ont tendance à prendre exemple sur lui.

Au Royaume-Uni, il existe déjà de nombreuses initiatives en milieu rural plus ou moins proches des CLT qui disposent d'un environnement favorable pour se développer. Bien intégré au projet SHICC, le London CLT devrait servir de moteur pour des CLT en milieu urbain.

Dans les autres pays d'Europe occidentale, on peut imaginer la création de telles structures dans la mesure où des pays comme l'Allemagne ou la Suisse sont représentés dans les conférences du projet SHICC. Leur réussite sera conditionnée par la capacité à convaincre les gouvernements locaux et nationaux de laisser les collectivités ou la société civile s'occuper de la question du logement abordable en accession à la propriété.

De manière générale, le modèle CLT/OFS semble avoir les qualités requises pour devenir un outil de la rénovation urbaine dans les zones exposées à la hausse des prix fonciers, à condition qu'il bénéficie d'un portage politique conséquent. Les indicateurs développés dans le cadre du projet SHICC devraient confirmer ou infirmer cette tendance dans les prochaines années.

BIBLIOGRAPHIE

ARCHAMBAULT, E., 1999, « Le secteur associatif en France et dans le monde », *Faire Société*.

ARNSTEIN, S., R., 1969, "A Ladder of Citizen Participation", *Journal of the American Planning Association*, n°35, pp. 216-224

ASCHER, F., 1991, "Projet public et réalisation privée. Le renouveau de la planification des villes", *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 51, pp. 5-16.

ATTARD, J.-P., 2013, « Un logement foncièrement solidaire : le modèle des Community Land Trusts », *Mouvements*, 2013/2 n° 74, p. 143-153.

AUTHIER, J.-Y., BIDOU-ZACHARIASEN, C., 2008, « La question de la gentrification urbaine », *Espaces et Sociétés*, n°132-133, pp. 13-21.

AVELINE-DUBACH, N., et al., (à paraître), « Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville » in P. Coutard, S. Barles et N Blanc (dir.) *Prospective Nationale de la Recherche Urbaine*.

BACQUE, M.-H., BIEWENER, C., 2013, « L'empowerment, un nouveau vocabulaire pour parler de participation ? », *Idées économiques et sociales*, n°173, pp. 25-32.

BERNARD, N., 2008, « Les mutations du logement en région bruxelloise », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n°1993, pp. 7-49.

BOURDIEU, P., SAINT MARTIN, M. (de), 1990, « Le sens de la propriété : la genèse sociale des systèmes de préférence », *Actes de la recherche en sciences sociales*, pp. 52-64

CARRIOU, C., 2014, « Propriété privée, propriété de soi, et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, 2014, pp. 213-227

CLEMENT, G., VALEGEAS, F., 2017, « De quoi la « ville inclusive » est-elle le nom ? Exploration d'un concept émergent à partir de discours scientifiques et opérationnels », *Métropoles*, n°20, <http://journals.openedition.org/metropoles/5469> [Dernière consultation le 03/09/2018]

CLERVAL, A., 2013, *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*, La Découverte, 280 p.

CHOAY, F., 1980, *La Règle et le Modèle : Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, 384 p.

CITRON, P., 2016, « Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains. Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense. », 450 p.

- COHEN, J., RODGERS, J., 1993, "Associations and Democracy", *Social Philosophy and Policy*, Vol. 10, n°2, pp. 282-312.
- DAVIS, J., 2007, "The diverse world of Community Land Trusts", in *Starting a CLT: Organizational and Operational Choices*, pp. 1-7.
- DAVIS, J., 2010, « The Community Land Trust Reader », *Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy*, 604 p.
- DAVIS, J., 2010, « Origines and Evolution of the Community Land Trust in the United States » in DAVIS, J., 2010, « The Community Land Trust Reader », *Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy*, 604 p.
- DAVIS, J., 2014, *Manuel d'antispéculation immobilière*, Ecosociété, 216 p.
- DAWANCE, T., à paraître, « L'empowerment au cœur de la fabrique de l'habitat. Le modèle de Community Land Trust », 14 p.
- DEMOULIN, J., 2014, « Du locataire au client, tournant néolibéral et participation dans la gestion des HLM », *Participations*, n°10, pp. 13-37.
- DENEFFLE, S., 2015, « L'habitat participatif comme exemplum des évolutions socio-politiques récentes », *Socio-anthropologie*, N°32, pp. 155-167.
- DENEFFLE, S., et al., 2016, « La propriété, axe essentiel des évolutions idéologiques récentes », introduction à *Repenser la propriété*, Presses universitaires de Rennes, 11 p.
- DEVISME, L., DUMONT, M., ROY, E., 2007, « Le jeu des « bonnes pratiques » dans les opérations urbaines, entre normes et fabrique locale », *Espaces et sociétés*, n°131, pp. 15-31.
- DOREL-FERRE, G., 2002, « Godin, à la rencontre de l'innovation sociale et de l'innovation technologique », *Communication et organisation* [En ligne], N°21
- DRIANT, J.-C., « Vertus et vices du développement de l'accession à la propriété », *Métropolitiques*, 2010
- DUBOIS, J., 1996, « Le "partenariat" ou la difficile construction de règles du jeu entre partenaires aux statuts multiples : L'aménagement d'un nouveau quartier à Aix-en-Provence », *Pôle Sud*, n°4, pp. 45-64.
- ERNST, P., 2015, « Normalisation de l'endettement comme mode de vie », *Pensée plurielle* n°37, pp. 15-25.
- ESPING-ANDERSON, G., 1990, *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Princeton University Press, 264 p.
- FOURIER, C., 1822, *Théorie de l'unité universelle*, Tome 1, 560 p., Tome 2, 790 p.
- FOUCAULT, M., 1979, « *Naissance de la biopolitique* », Cours donné au Collège de France, Hautes Etudes, 368 p.

FROUARD, H., 2012, « Tous propriétaires ? Les débuts de l'accès sociale à la propriété », *Le Mouvement social*, pp. 113-128

GENESTIER, P., 2010, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », *Espaces et Sociétés*, n°140, pp. 21-35.

GEORGE, H., 1879, *Progress and Poverty*, 406 p.

GEORGE, H., 1883, *Social Problems*, 268 p.

GEROMETTA, J. ET AL., 2005, “Social Innovation and Civil Society in Urban Governance: Strategies for an Inclusive City”, *Urban Studies*, n°42, pp. 2007-2021.

GHEKIERE, L., 2008, « Le développement du logement social dans l'Union européenne », *Recherches et Prévisions*, n°94, pp. 21-34.

GIMAT, M., POLLARD, J., 2016, « Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers », *Géographie, Economie, Société*, pp. 257-282.

GIRAUD, C., « Structurer la comparaison par l'expérience de l'écriture », *Revue internationale de politique comparée*, n°19, pp. 95-113.

HARDIN, G., 1968, « Tragedy of the Commons », *Science*, n°162, pp. 1243-1248

HARVEY, D., 1982, *The Limits to Capital*, 512 p.

HARVEY, D., 2011, *Le capitalisme contre le droit à la ville : Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, 93 p.

HAYEK, F., 1944, «*The Road to Serfdom* », 266 p.

HOWARD, E., 1898, *Tomorrow a Peaceful Path to Real Reform*, 198 p.

JESSOP, R., 2002, “Liberalism, Neo-Liberalism and Urban Governance: A State Theoretical Perspective”, *Antipode*, Vol. 34, n°3, pp. 452-472.

JOBERT, B., 1994 (sous la dir. de), *Le tournant néo-libéral en Europe*, 180 p.

KADI, J., RONALD, R., 2014, « Market-based housing reforms and the ‘right to the city’: the variegated experiences of New York, Amsterdam and Tokyo », *International Journal of Housing Policy*, Vol. 14, n°3, pp. 268-292.

LE ROUZIC, V., 2014, *Le Community Land Trust, un modèle pour l'accès sociale à la propriété dans les villes globales ? Étude de cas du Cooper Square à New York*, 101 p.

LE ROUZIC, V., 2017, « L'organisme de foncier solidaire, un nouvel acteur ? », *Actes pratiques & ingénierie immobilière*, n° 3, Juillet-Août-Septembre 2017.

LE ROUZIC, V., 2018, « Community Land Trust, V. Habitat participatif, Propriété foncière, Sol, Terre. » In: *Dictionnaire des communs*.

LEFEBVRE, H., 1968, *Le droit à la ville*, 135 p.

LEFEBVRE, R., 2006, *Le socialisme français et la « classe ouvrière »*, Nouvelles Fondations, 176 p.

LEROY, T., 2014, *Les Community Land Trust : un outil innovant pour concrétiser le droit à un logement décent ?*

MADDEN, D., MARCUSE, P., 2016, *In defense of housing – The politics of crisis*, London : Verso Books, 230 p.

MARCUSE, P., 2009, « La justice spatiale : à la fois résultante et cause de l'injustice sociale », traduction : Sonia Lehman-Frisch, *Justice Spatiale/Spatial Justice*, <http://www.jssj.org> [Dernière consultation le 03/09/2018]

MARCUSE, P., 2013, "Community Land Trusts: Empty, Moderate, and Full-bodied", Blog #38: <http://pmarcuse.wordpress.com> [Dernière consultation le 03/09/2018]

MENEZ, F., 2008, *Le partenariat public privé en aménagement urbain : évolution et métamorphose de la maîtrise d'ouvrage urbaine des années 1960 à nos jours*, 296 p.

MILL, J.-S., 1848, *Principes d'économie politique*, 450 p.

MORANGE, M., FOL, S., 2014, « Ville, néolibéralisation et justice », *Justice Spatiale/Spatial Justice*, <http://www.jssj.org> [Dernière consultation le 03/09/2018]

OSTROM, E., 1990, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, 295 p.

PINSON, D., 2010, « La théorie au risque de la doctrine dans le Mouvement moderne, ou comment Sert et Écochard ont fait vivre la première contre la seconde », *Les Cahiers d'EMAM*, n°20, pp. 23-31.

POLLARD, J., 2018, *L'Etat, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement*, Les presses de Sciences Po, 212 p.

RICARDO, D., 1817, « De la rente de la terre », chapitre II des *Principes de l'économie politique et de l'impôt*, 584 p.

RONALD, R., 2008, *The Ideology of Homeownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*, Palgrave Macmillan, 295 p.

ROSANVALLON, P., 1981, *La crise de l'Etat-Providence*, 192 p.

ROUSSEAU, M., 2011, « Vendre la ville (post)industrielle. : Capitalisme, pouvoir et politiques d'image à Roubaix et à Sheffield (1945-2010) ».

SALMON, A., 2015, « Néolibéralisme, nouveau management et plaisir », *Connexions*, n°103, pp. 21-38.

TELLIER, T., 2014, « L'empowerment au regard de l'histoire française de la participation des habitants », *Recherche sociale*, n°209, pp. 14-24.

VAN DER WUSTEN, H., 2016, « La ville fonctionnelle et les modèles urbains qui lui ont succédé », *EchoGéo*, n°36, <http://journals.openedition.org/echogeo/14634>
[Dernière consultation le 03/09/2018]

VORMS, B., 2009, *Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise*, Informations Sociales, n°155, 152 p.

BIBLIOGRAPHIE GRISE

Actes pratiques et ingénierie immobilière, n°3, « Bail Réel Immobilier et Bail Réel Solidaire : nouveaux dispositifs pour de nouveaux logements », 2017

ADIL, 2017, « Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2016 ».

ANIL, 2011, « Le bail emphytéotique : une voie pour aider l'accession dans les zones les plus chères ? », 17 p.

Etude de faisabilité des Community Land Trust dans la région de Bruxelles Capitale, 2012, <http://www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/5.%20faisabilite%20CLT%20BXL/EtudeFaisabiliteCLTBruelles.pdf>
[Dernière consultation le 03/09/2018]

Observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise, « Résultats de l'enquête loyer 2016 », <https://www.observatoires-des-loyers.org/observatoires-locaux/actualites-et-publications/fiche/agglomeration-de-lille-resultats-2016.htm>
[Dernière consultation le 03/09/2018]

Observatoire de la Santé et du Social à Bruxelles, « Baromètre Social 2017 », <http://www.cbcs.be/Barometre-social-2017> [Dernière consultation le 03/09/2018]

Revue Projet, « Sortir le foncier des logiques de marché », 2018

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Le réseau national des CLT aux Etats-Unis en 2014 (Sources : CLT Network)

Figure 2 : Fonctionnement dans le temps d'un bail de longue durée

Figure 3 : Redistribution de la plus-value au Champlain Housing Trust (Source : www.getahome.org/)

Graphique 1 : Population de la Région Bruxelles-Capitale entre 1992 et 2017 (Source : Statistique IBSA)

Figure 4 : Revenu médian en 2011 par quartier de la région de Bruxelles (Source : IBSA)

Graphique 2 : Nombre de logements du parc social de la région bruxelloise et nombre de demandes de logement social entre 2005 et 2015 (Source : Société du Logement de Bruxelles - 2015)

Graphique 3 : Evolution des loyers médians des logements de la Région Bruxelles-Capitale entre 2004 et 2016 (Source : Baromètre des loyers 2017)

Graphique 4 : Evolution de la population totale de la Métropole Européenne de Lille entre 1982 et 2014 (Source : INSEE)

Figure 5 : Revenu médian en 2014 par commune de la Métropole Européenne de Lille (Source : INSEE)

Figure 6 : Le bâtiment « L'écluse », premier projet habité du CLT Bruxelles (Source : Marc Detiffe)

Figure 7 : Plan masse du projet « Cosmopole ». En rouge l'emplacement des logements OFS (Source : OFSML)

Figure 8 : Coursives qui seront réalisées dans le projet de logement « Arc-en-ciel », images d'architectes (Source : CLTB)

Figure 9 : Schéma explicatif des rapports entre acteurs dans les opérations de logement CLT (Réalisation personnelle)

Figure 10 : Les contours du modèle urbain du CLT européen (Réalisation personnelle)

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	4
INTRODUCTION	5
PARTIE I : Les CLT/OFS : des structures diverses en fonction du contexte dans lequel elles s’implantent	13
1. Retour sur l’expérience américaine	13
1.1. “All power comes from the land” : un modèle prenant racine dans la lutte des Afro-Américains pour leurs droits civiques	13
1.2. Les trois principes du « classic CLT » : la construction d’un modèle	15
1.3. Une structure aux multiples facettes : la mise en place d’un mouvement CLT transforme le « classic model »	20
2. Le logement abordable en France et en Belgique : perspectives idéologiques, politiques et juridiques	22
2.1. Structure de la population et situation du logement dans la région de Bruxelles-Capitale et dans la Métropole Européenne de Lille	22
2.2. Contextes institutionnels et politiques comparés	27
2.3. Contexte juridique : la nécessaire mise en place d’une nouvelle législation ?	32
3. Genèse des modèles bruxellois et lillois	35
3.1. Premières initiatives via des échanges de bonnes pratiques	35
3.2. Réflexion préliminaire à la mise en place des structures de CLT	38
PARTIE II : Vers un changement de paradigme dans la production du logement en milieu urbain ?	44
1. Construire un nouveau rapport au foncier : d’un droit de propriété à un droit d’usage	44
1.1. Retour sur l’idéologie capitaliste et son rapport à la propriété privée du sol	44
1.2. Un nouveau rapport à la propriété du sol	46
1.3. La propriété privée du bâti : entre compromis et volonté politique	48
2. Proposer une nouvelle manière plus durable de cohabiter dans l’espace et dans le temps à moindre prix	51
2.1. Des opérations de logement intégrées à leur quartier	51

2.2. Construction de nouvelles formes de solidarité entre les ménages	54
2.3. Optimisation des ressources publiques dans la gestion de long terme des logements : produire du logement moins cher	61
3. Permettre aux ménages modestes d'accéder à la ville et ses services urbains	64
3.1. Quel type d'habitant cherche-t-on à loger ?	64
3.2. Une volonté de contrôler la spéculation foncière dans les grandes villes : un modèle contre la gentrification ?	66
3.3. Aller plus loin que la production de logement social : le droit d'accéder aux services urbains	69
PARTIE III : Restructuration des rapports entre acteurs : une « troisième voie » dans la production du logement ?	72
1. De nouveaux rapports de force pour une gouvernance plus démocratique ?	72
1.1. Montée en puissance des acteurs locaux et relatif désengagement de l'Etat dans la production du logement	72
1.2. Impliquer les habitants pour les rendre maître de leur trajectoire résidentielle : entre accession aidée à la propriété et empowerment	76
1.3. Travailler en partenariat avec les pouvoirs publics et le secteur privé	80
2. De nouvelles méthodes de travail : un partenariat européen entre acteurs locaux	86
2.1. Construire des objectifs communs pour développer les structures : le projet SHICC	86
2.2. De nouvelles méthodes de travail entre acteurs locaux : logique managériale, échange de bonnes pratiques	89
3. Production d'un référentiel commun et limites	93
3.1. L'émergence d'un nouveau modèle urbain ?	93
3.2. Blocages politiques et idéologiques chez les acteurs classiques du logement	96
CONCLUSION GENERALE	98
BIBLIOGRAPHIE	100
TABLE DES ILLUSTRATIONS	106
TABLE DES MATIERES	107
ANNEXES	109

ANNEXES

Liste des observations	110
Exemple d'une grille d'observation	111
Liste des entretiens	114
Exemple d'une grille d'entretien	115
Compte rendu de la conférence de lancement du projet SHICC les 22 & 23 mai 2018 à Lille	116

LISTE DES OBSERVATIONS

REMARQUES : Par la réalisation d'un stage de trois mois au sein du CLT Bruxelles en tant qu'assistant du responsable du projet SHICC, les observations constituent une partie capitale de notre travail de recherche. Ces observations sont de deux sortes : (1) les observations lors d'évènements propices, qui ont nécessité l'utilisation d'une grille d'observation préalablement définie (2) les observations libres au quotidien, répertoriées dans un carnet de terrain tenu au jour le jour. Par souci de clarté, nous avons attribué un numéro à chaque observation correspondant au jour de ladite observation. Les observations réalisées au cours des réunions d'équipe hebdomadaires du CLTB étant nombreuses, elles n'ont pas fait le cas de grille mais ont été utilisées dans ce travail. Dans la liste suivante sont énumérées uniquement les observations réalisées à l'aide de grilles d'observation.

- Observation 180510, réalisée le 10 mai 2018 lors d'une réunion de présentation du CLTB auprès de futurs ménages acquéreurs. Etaient présent deux membres du CLTB qui ont présenté les modalités de participation à une quarantaine de personnes intéressées par le principe
- Observation 180522, réalisée le 22 mai 2018 lors de la conférence de lancement du projet SHICC à Lille. Etaient présents des représentants politiques, juridiques et experts du CLT et OFS. La conférence a attiré près de 300 visiteurs. La journée se déroulait sous la forme d'une conférence en plénière puis d'ateliers thématiques
- Observation 180523, réalisée le 23 mai 2018 lors d'un échange entre experts du CLT à Lille. Etaient présents une vingtaine d'experts européens ainsi que John Davis.
- Observation 180631, réalisée le 31 mai 2018 lors d'une rencontre en John Davis et les membres du CLTB. Etaient présent une dizaine de personnes travaillant au CLTB ainsi que l'expert américain John Davis.
- Observation 180613, réalisée le 13 juin 2018 lors du Conseil d'Administration de la Fondation CLTB. Etaient présents deux représentants de la région Bruxelles-Capitale, deux représentants des habitants des logements du CLTB, deux représentants des associations partenaires du CLTB et un coordinateur du CLTB.

- Observation 180628, réalisée le 28 juin 2018 lors de la réunion mensuelle entre les membres-pilotes du projet SHICC à Lille. Etaient présents les deux responsables du projet SHICC lillois et bruxellois.

Exemple d'une grille d'observation utilisée pour les observations sous forme de réunions entre personnes

A – MODALITES PRATIQUES

1. INFORMATIONS SUR LA REUNION

Date/heure/lieu	
Objet de la réunion	
Organisateur	
Méthode de travail	
Moyens de communication	

2. INFORMATIONS SUR LA SALLE DE REUNION

Lieu de réunion	
Configuration spatiale	

3. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPANTS

Types de participants	
Nombre de participants	
Moyens d'informations sur la tenue de la réunion	
Diversité/homogénéité de l'assemblée	

B – FORMES D'INTERACTIONS

1. SUJETS DEBATTUS

Sujets/Projets abordés	
Hiérarchie des sujets	
Qui propose les sujets ?	
Quels sujets (dés)intéressent ?	
Points de tensions, sujets écartés	
Contenu des interventions, arguments	
Ambiance générale	

2. PRISE DE PAROLE

Qui s'exprime ? Qui intervient ?	
Quel temps de parole ?	
Comment se présentent les intervenants ?	
Teneur du propos	
Registre de parole	
Intérêt personnel, collectif	

3. SAVOIRS MOBILISES

Type de savoirs (usage, bon sens, professionnel, militant)	
Type d'arguments (politique, technique)	
Stratégie d'argumentation	
Y a-t-il des propositions,	

alternatives proposées ?	
Vocabulaire employé	

4. AMBIANCE GENERALE

Comportement (coopératif/conflictuel)	
Manière de communiquer	
Tentative de convaincre	
Consensus, conflits ?	
Atmosphère générale	

Autres remarques	
------------------	--

LISTE DES ENTRETIENS

REMARQUES : L'ensemble des entretiens réalisés ont été obtenus dans le cadre d'un stage de trois mois au sein du CLT Bruxelles en tant que subordonné à l'un des responsables du projet SHICC. Les entretiens viennent donc compléter le travail d'observation préalablement décrit. Les grilles d'entretien ont été réalisées en fonction de l'interrogé, elles sont donc toutes personnalisées, notre travail cherchant un résultat qualitatif et non quantitatif. Les entretiens ont une durée de 30min jusqu'à 1h30min. Le dernier a été réalisé par téléphone, faute de possibilité de déplacement.

- Entretien n°180608, réalisé le 8 juin 2018 auprès d'un chargé de mission au CLTB, responsable du projet SHICC ;
- Entretien n°180612(a), réalisé le 12 juin 2018 auprès d'un chargé de mission à la municipalité de Lille en charge du projet SHICC ;
- Entretien n°180612(b), réalisé le 12 juin 2018 auprès d'un employé de l'OFSML ;
- Entretien n°180612(c), réalisé le 12 juin 2018 auprès d'un chef de service au pôle Habitat de la municipalité de Lille ;
- Entretien n°180618(a), réalisé le 18 juin 2018 auprès d'un chef de projet au CLT Bruxelles ;
- Entretien n°180618(b), réalisé le 18 juin 2018 auprès d'un membre fondateur du CLTB et ancien attaché au cabinet ministériel du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Entretien n°180710, réalisé le 10 juillet 2018 auprès d'un coordinateur au CLTB, responsable administratif et financier ;
- Entretien n°180722, réalisé le 22 juillet 2018 par téléphone auprès d'un chef de projet au sein du cabinet Espacité.

Exemple d'une grille utilisée lors de l'entretien numéro 180608

A – Informations sur l'individu

1. Quelle est votre formation professionnelle ?
2. Depuis quand travaillez-vous dans votre structure ?
3. Quelles sont vos activités au sein du CLTB ?

B – La vision sur le Community Land Trust

1. Pouvez-vous me donner une définition du CLT ? A quoi sert-il ?
2. Comment avez-vous entendu parler du CLT pour la première fois ? Par qui ?
3. Quelles valeurs véhicule et porte le CLT selon vous ?
4. Qu'est-ce qui pour vous différencie le CLT de la copropriété ou de l'habitat participatif ou du logement social ?
5. Quels sont selon vous les avantages et inconvénients de la propriété privée ? Même question pour la propriété collective ?
6. Questions sur la communauté ? Qu'est-ce pour vous ? En quoi cela consiste ? Comment l'envisager ? Comment est-elle construite au CLTB ?
7. Quelle importance à la terre dans le CLT ?

C – Le projet SHICC

1. Pourquoi s'être engagé dans un tel projet personnellement et au nom du CLTB ?
2. Quelles sont les différences et points communs de votre structure avec les autres ?
3. Comment se fait la coordination des acteurs ? Y a-t-il volonté de produire un référentiel commun ?
4. Pouvez-vous me rappeler la genèse du projet SHICC ?
5. Pensez-vous que le CLT peut passer d'un modèle de niche à un outil répandu ? Si oui, comment ?
6. Comment se fait la communication avec les autres partenaires du projet ?
7. Comment voyez-vous le mouvement SHICC dans 10 ans ?

Le projet SHICC cible un problème présent dans la plupart des villes européennes : comment loger les personnes à faible revenu alors que les prix des logements ne font qu'augmenter ? Quatre villes d'Europe du Nord - Ouest : Bruxelles, Londres, Gand et Lille expérimentent un nouveau modèle de logement innovant appelé Community Land Trust (CLT) pour répondre à cet enjeu. Les CLT ont vocation à promouvoir du



Session plénière lors de la conférence du 22 mai 2018 à Lille en présence des principaux acteurs du développement des CLT en Europe

logement durablement abordable grâce à une dissociation entre le foncier et le bâti, et en s'appuyant sur la participation des habitants. La période est favorable pour passer d'un modèle de « niche » à un mode commun pour produire une offre et un stock de logement abordable à tous.

1. PROPOS INTRODUCTIFS

*Audrey Linkenheld (Conseillère municipale de Lille, rapporteur de la loi ALUR créant les OFS),
Frédéric Roussel (Notaire honoraire) & An Descheemaeker (Présidente du CLTB)*

(1) Un constat d'échec pour loger les ménages modestes et les classes moyennes en ville

Dans les grandes villes, la hausse des prix conduit certains ménages modestes à s'installer de plus en plus en périphérie. Par exemple, la ville de Lille connaît des prix du logement parmi les plus chers de France, alors que le revenu moyen de ses habitants est parmi les plus bas. La réponse à cette hausse des coûts du logement peut venir de l'échelon local.

(2) La genèse du Community Land Trust à la Française

Les acteurs de Lille ont fait le déplacement jusqu'à Bruxelles pour s'inspirer du modèle CLT. Il a ensuite fallu le transposer en droit français, faisant de l'OFS un système différent de celui du CLT classique. Les CLT sont des organisations communautaires démocratiques qui adoptent une approche novatrice pour développer et gérer des logements abordables dans le temps long pour les ménages à revenu faible et moyen, créant ainsi des quartiers durables, cohésifs et prospères.

L'objectif était d'en faire un outil souple, le texte législatif est donc le plus court possible.

(3) Les objectifs visés par le système OFS/BRS

Les Français semblent être attachés à la propriété privée. C'est donc un pari culturel que de porter l'attention sur l'usage du bien foncier plutôt que sa propriété. Le CLT peut être un outil efficace dans la régénération de la ville sur elle-même. Fonctionnant aussi pour le bâti ancien, l'intérêt de l'OFS est de pouvoir réaliser une mixité sociale plus fine en intégrant le système dans des lots de copropriété.

(4) L'exemple de l'OFS Métropole de Lille

Le prix de vente du m² pour la première opération de l'OFSML est de 2000€ au m² (contre 3000 € du m² dans le marché libre). Les futurs résidents OFS à Lille viennent du secteur locatif social et privé. Pour pérenniser l'activité des OFS, un réseau national va être créé dans les prochains mois.

2. LE MODELE CLT : ORIGINES ET EVOLUTIONS

John Davis (Ecrivain et expert du mouvement des CLT aux Etats-Unis), Yves Cabannes (Professeur émérite, University College London) & Audrey Linkenheld

(1) Les origines du mouvement aux Etats-Unis (J. Davis)

Le mouvement CLT est né aux Etats-Unis dans les années 1970. La première initiative a eu lieu dans l'Etat de Géorgie en 1969, dans un contexte politique marqué par le mouvement des Droits Civiques des Afro-Américains. Cette histoire est relatée à travers le film *Arc of Justice*, co-produit par John Davis. Le mouvement CLT s'inspire de travaux tels que ceux d'E. Howard ou de mouvements tels que le Land Reform en Inde. Aujourd'hui il y a environ 280 CLT aux USA, recouvrant des organisations très diverses. Pour John Davis, le modèle classique du CLT est fondé sur trois piliers :

(1) **la communauté** : elle est créée autour d'une association à but non lucratif qui possède les terres, n'importe qui habitant dans une aire géographique définie peut intégrer cette association. Les pouvoirs publics, habitants et voisins du CLT ont un pouvoir au sein du Conseil d'Administration.

(2) **le foncier** : La communauté possède la terre de façon collective, les maisons sont achetées individuellement par les familles. L'objectif est de gérer la terre équitablement et durablement.

(3) **l'organisation** : Son objectif est de préserver le caractère abordable des logements à long terme. Cela passe par la promotion de l'accès aux logements CLT pour les ménages à faibles revenus, la préservation de la qualité des logements et leur consommation énergétique, la préservation de la stabilité économique des habitants.

(2) Les leçons à tirer de l'expérience américaine (J. Davis)

Ce qui a été bien fait :

- Le CLT est d'abord une réponse efficace à la demande de logement d'une classe moyenne oubliée par les politiques publiques. A long terme, les CLT cherchent à produire du logement pour les plus démunis.
- Le système de gouvernance intègre à part égale les habitants, pouvoirs publics, et autres personnes de la communauté (voisins, commerçants, etc.) au sein du Conseil d'Administration.
- Des CLT modèles tel que le New Communities Inc., ou le Champlain Housing Trust se sont développés et font la promotion du modèle aux Etats-Unis, des chercheurs et activistes diffusent le modèle via des articles et conférences.
- Le modèle CLT américain n'est pas rigide, il évolue constamment, s'adapte et se développe au contexte local, politique, juridique. Par exemple, certains CLT intègrent maintenant du logement locatif, développent des services tels que des magasins coopératifs, des partenariats avec des hôpitaux.
- Le réseau des CLT est bien développé, un mouvement national a été mis en place, permettant de s'entre-aider, d'échanger des idées, des façons de faire.

Ce qui n'a pas été bien fait :

- La plupart des CLT se concentrent uniquement sur la production de logement, et oublient les autres possibilités de développement d'un CLT
- Le développement de la communauté est souvent négligé : l'engagement et l'empowerment de la communauté sont souvent mis en retrait par rapport à la production de logement abordable.
- Les CLT ont besoin d'une nouvelle génération de leaders pour continuer à développer le mouvement et l'étendre en Europe.
- L'aire géographique des CLT a tendance à s'étendre avec le temps, cela limite la possibilité de construire une communauté avec de forts liens de solidarité.
- Les CLT ont parfois du mal à tenir dans le temps, un phénomène d'érosion se produit, les liens entre la terre, la communauté, et l'organisation du CLT peuvent se perdre.

(3) Le mouvement récent au Royaume Uni (Y. Cabannes)

Au Royaume-Uni la question du foncier s'est posée à trois moments fondateurs pour le modèle CLT :

(1) le mouvement des diggers en 1649 : face à la privatisation des terres communales au Royaume-Uni, les diggers ont réagi en créant des communautés partageant la propriété des terres agricoles. C'est l'un des premiers exemples de collectivisation des terres.

(2) Thomas Spence écrit « La nationalisation de la terre » en 1775 où il dénonce la transformation des parishes en corporations. Il promeut l'établissement de communautés paroissiales autonomes, et s'érige contre la nationalisation des terres agricoles qui prive les communautés de la plus-value.

(3) Ebenezer Howard écrit en 1898 son ouvrage sur les cités-jardins, un système permettant de capturer à perpétuité les plus-values pour la communauté. Les questions de durabilité, de gouvernance collective, et de terre comme bien commun sont au cœur de cet ouvrage. La terre est considérée comme un bien commun, sa gestion collective est un moyen de capturer la plus-value générée par le travail de la communauté.

La communauté est au cœur de l'histoire des CLT et autres formes de collectivisation des terres au Royaume-Uni. Ce sont aux membres de définir leur communauté.



De gauche à droite : Yves Cabannes, John Davis et Audrey Linkenheld

(4) La genèse du CLT Français (A. Linkenheld)

En France, ce sont d'abord des initiatives autour de l'habitat participatif qui ont vu le jour. Face à cette demande nouvelle de certains habitants vis-à-vis des pouvoirs publics, la réflexion autour de la mise en commun du foncier a commencé. Dans le modèle OFS, la place de l'utilisateur dans la gouvernance n'a pas été rendue obligatoire.

L'avantage du CLT est son modèle souple qui permet des adaptations aux contextes locaux. L'adaptation en France, via la mise en place des Organismes de Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire, nécessite de se conformer à la Constitution, qui est la signature d'une culture. Si l'on est assez éloigné du modèle participatif à Lille, c'est parce que cette réflexion se fait à l'échelle de la municipalité. Le modèle des OFS intègre alors la question de la mixité sociale et fonctionnelle.

3. LES CLT/OFS URBAINS EN EUROPE

Ville de Lille, Tom Chance (Réseau National des CLT d'Angleterre et du Pays de Galles), Keith Cowling (CLT de Bristol)

(1) Les objectifs du projet INTERREG

Le projet SHICC a été retenu pour l'innovation sociale qu'il souhaite apporter dans le domaine de la production de logement en milieu urbain. Les objectifs fixés par les partenaires sont les suivants : (1) prouver l'efficacité du modèle en Europe (2) créer un environnement politique favorable à sa diffusion (3) essaimer le modèle dans les pays d'Europe du Nord-Ouest.

(2) Un aperçu du développement des CLT urbains en Angleterre et au Pays de Galles

L'un des premiers CLT urbains anglais, Granby 4 Streets, est né à Liverpool. Dans un quartier en décroissance et face à la vacance d'anciens logements ouvriers, des habitants se sont mobilisés et ont choisi le modèle CLT pour créer une communauté durable. Aujourd'hui, des initiatives telles qu'un marché collaboratif sont mises en place. La relation avec les pouvoirs publics est essentielle pour le bon fonctionnement de ce projet.

(3) Présentation des quatre CLT-pilotes du projet SHICC

CLT GENT

Créé en 2013, le CLT Gent vise à répondre à la demande de logement de personnes aux bas revenus. Leur modèle financier est à améliorer car il n'y a pas de fond durable provenant d'aides publiques qui permettrait aux acteurs de Gent de produire du logement. D'ici 2022, un premier projet en CLT devrait voir le jour, composé de 34 logements, et disposant d'un supermarché coopératif et d'un jardin communautaire.

LONDON CLT

Créé en 2007, le London CLT cherche à répondre à la crise du logement abordable due à la forte hausse des prix de l'immobilier à Londres. L'objectif est de proposer des logements dont le prix est en lien avec les revenus des habitants du quartier. La première opération en CLT comporte 23 logements. Le London CLT cherche aussi à développer une action plus large à l'attention des quartiers dans lesquels se développent les opérations de logement.

Cet OFS émerge de la constatation que les prix de l'immobilier à Lille sont parmi les plus chers de France, pour un revenu moyen des habitants inférieur à la moyenne nationale. Fort de cette constatation, l'OFS est créé en 2017 pour diminuer les mécanismes de spéculation foncière. Le projet se monte avec les partenaires publics et privés. La première opération CLT comporte 15 appartements et s'insère dans un projet de 210 logements.

Fondé en 2012, fruit de l'action de plusieurs associations de quartier, le CLTB bénéficie de subsides de la région Bruxelles-Capitale pour acquérir les terrains. La structure gouvernante met l'accent sur la participation des habitants dans le processus décisionnel. Les candidats à un logement sont éligibles au logement social et classés en quatre niveaux de revenus. Aujourd'hui, le CLTB compte un projet de 9 logements habités, trois projets en construction et cinq à l'étude.

4. LE MODELE FRANÇAIS : L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature, Florence Caumes (Fédération des coopératives HLM), Christelle Beurienne (Crédit Foncier de France), Romain Paris (Cabinet Rouge Vif Territoire)

(1) Explication du modèle OFS/BRS

Le modèle OFS/BRS est un outil pour produire du logement, une nouvelle manière de proposer une accession sociale à la propriété pour les ménages modestes.

En tant qu'héritage de la révolution Française, le droit de propriété privée est sacré. L'objectif est donc de créer un parc de logement en accession abordable au plus grand nombre via le système OFS. En France, le système OFS connaît un succès que personne n'attendait. De nombreuses villes se sont déjà lancées dans la création d'une telle structure et beaucoup sont dans une phase de réflexion. C'est un dispositif innovant et souple qui doit pouvoir se développer en zone tendue du marché du logement.

(2) Un acteur portant son intérêt sur les OFS : Les Coop'HLM

Les COOP'HLM se retrouvent dans l'esprit du modèle CLT. Leur objectif est de promouvoir la participation habitante, en sécurisant le parcours résidentiel des ménages. L'objectif est de donner à la société civile les moyens de s'emparer de cet outil. Il s'agit donc d'intervenir là où le foncier est cher : dans les villes, et sur les zones côtières où le développement des résidences secondaires menace le marché du logement abordable.

Ce système de dissociation de la propriété a besoin d'être réfléchi à long terme, car dans 60 ans les OFS devront être en mesure de rénover leur parc de logement qui arrivera en fin de cycle. Il faut donc qu'ils se dotent dès maintenant de moyens financiers pour pallier cette difficulté.

(3) L'investissement du Crédit Foncier

Le Crédit Foncier accompagne les collectivités, c'est un expert du financement du Prêt Social de Location-Accession. Les questions que se sont posés le Crédit Foncier sont les suivantes : (1) les futurs clients du BRS sont-ils les actuels clients du PSLA ? Pour eux, oui (2) Quelle est la garantie apportée par le BRS ? l'OFS accompagne et conseille les familles ce qui est une bonne garantie de leur solvabilité (3) Le modèle va-t-il rapporter à la banque ?

(4) Perspective critique du modèle OFS par comparaison avec le CLT américain

En observant le mouvement américain des CLT, on remarque que l'aspect communautaire prime sur la production du logement. Certains CLT aux Etats-Unis se sont créés dans un esprit utopique autour d'une communauté autonome.

En France, ce modèle est passé par le filtre du logement social, ce qui a conduit à une relative perte de souplesse. L'innovation majeure reste la création du Bail Réel Solidaire qui permet dans le droit français de dissocier la propriété foncière et bâtie.

Voici quatre enseignements de la comparaison du modèle OFS et CLT :

- L'étude du contexte américain de production de logement abordable montre à quel point le système du logement social français est efficace et précieux. A titre de comparaison, les Etats-Unis ne produisent plus de logement social depuis les années 1970.

- Aux Etats-Unis, la fabrique du logement abordable se fonde sur un mécanisme public-privé complexe et coûteux. C'est aussi le cas en Europe, ce qui n'est pas optimal pour le développement des CLT/OFS.
- Des mécanismes de contraintes du marché du logement tels que l'Inclusionary Zoning et les Deed Restrictions permettent aux Etats-Unis la production de logement abordable dans le temps.

En somme, le CLT est une alternative intéressante et un modèle adaptable dans ce contexte de crise du logement. Les CLTs à succès se sont en général fondés autour du Community Organizing, pour développer socialement les quartiers et renforcer le pouvoir des communautés (Cincinnati, Boston). D'autres CLT se présentent comme des outils fonciers pour une politique locale de logement abordable (Burlington). Enfin certaines structures se spécialisent dans l'offre d'une expertise à des groupes locaux pour développer l'habitat participatif.

5. ATELIERS

Comment financer les CLT/OFS ?

Un mapping des potentielles sources de financement a été réalisé par le Fond Mondial du Développement des Villes. Ce travail a permis de remarquer que chaque CLT arrive à trouver des ressources financières de différentes façons. Néanmoins, chaque CLT souffre d'un manque de financement pour l'achat de terrains, et est bien souvent dépendant des subventions publiques. Voici trois exemples inspirants de modèles de financement :

(1) Le Community Housing Fund (Angleterre) : l'objectif est de diminuer le montant des sources de financement pour lancer un projet. Ce fond permettrait de produire des maisons communautaires, et la structuration d'un marché pérenne pour le développement des CLT. Ce projet cherche aussi à répertorier les sources de financement en créant un site internet unique pour le développement de communautés.

(2) L'investissement social est aussi un outil de développement des CLT au Royaume-Uni. Il vise à investir du capital à des fins sociales. Aujourd'hui, l'investissement social finance près de 3000 organisations.

(3) Le prêt hypothécaire social en Flandres : ce type de financement est destinée aux personnes à bas revenus. Pour ces ménages, il faut trouver un prêt hypothécaire couvrant 100% du prix du logement. Deux fonds du logement proposent un tel prêt.

En somme, il y a deux problèmes de financement : (1) il faudrait réussir à réduire les coûts de production du logement (2) tout en réussissant à convaincre les banques d'investir dans les CLT.

Enfin, les ressources non-matérielles, et l'auto-construction peuvent être un moyen de produire du logement moins cher. Il s'agit aussi de solliciter les gouvernements locaux et leur faire comprendre le bien fondé des CLT.

Comment favoriser l'engagement des citoyens dans les CLT/OFS ?

L'objectif de ce workshop est de partir des exemples du London CLT et Heart & Hastings CLT, composés tous deux de communautés actives qui font partie intégrante de la production de logement. Le premier propose à des communautés de produire du logement abordable et d'influencer positivement le quartier. Le second fonde son travail sur la production d'espaces abordables, en créant des copropriétés de long terme.

On retrouve des similarités dans la volonté de faire prendre possession du terrain aux futurs acquéreurs. Pour cela, un accès au site est organisé. Des workshops et événements pour réunir la communauté sont organisés tout au long de l'année. Le London CLT organise ces événements avant même la sélection des candidats à l'obtention d'un logement, tandis que le Heart & Hastings CLT attend d'avoir sélectionné les candidats pour les impliquer. Les deux entités proposent du community organizing mais aussi un développement à partir des individus.

La principale différence est que le Heart & Hastings CLT promeut l'auto-construction des logements.

Il s'agit de porter une réflexion collective dans l'élaboration d'un CLT et d'une communauté. Essayer de faire les choses différemment est parfois compliqué, et prend du temps. C'est pour cela qu'il convient de susciter de l'espoir chez les familles.

A Lille, la participation se fait de façon plus top-down : des réunions d'informations sur les avancées des travaux, la nature des logements sont organisées.

A Gent, la création d'un supermarché coopératif soude les familles autour d'un projet commun et répond au besoin des habitants d'avoir accès à un supermarché proche de chez eux.

Globalement, il est rappelé qu'il n'est pas évident de créer des communautés soudées.



John Davis intervient dans le workshop concernant le logement des plus démunis

CLT/OFS, un outils adapté aux plus démunis ?

Le nombre de personnes vivant en situation de mal logement est croissant dans la plupart des pays européens. Le modèle du CLT peut-il être une solution à ce problème qui touche de plus en plus de jeunes personnes ?

Le Champlain Housing Trust, le CLT le plus développé aux Etats-Unis n'a pas tenté directement de loger les plus démunis. Sa première stratégie a été de s'adresser aux populations des classes moyennes. Aujourd'hui, la plupart des habitants du CHT ont des revenus situés entre 60% et 80% du revenu médian à Burlington. 70% du parc de logement géré par le CHT est composé de logements locatifs, permettant de loger des personnes parmi les plus démunis. Aujourd'hui, le CHT a créé un partenariat avec les hôpitaux de Burlington permettant de loger des patients.

En France, depuis la mise en place progressive d'un contexte juridique favorable, il y a 5 moyens d'avoir un impact social pour l'OFS : (1) le BRS permet de capter la plus-value dans un but social (2) les logements coûtent moins cher pour les ménages (3) Le CLT peut acheter des terrains en prévention d'une spéculation foncière (4) Les impôts peuvent être mis à disposition de l'achat de foncier (5) Le CLT peut être un outil d'amélioration de la qualité des logements dans les villes en décroissance.

A Bruxelles, la création du CLTB a été permise par la présence d'un budget de la région Bruxelles-Capitale pour la création de logements sociaux qui n'est pas saisi par les bailleurs. La vulnérabilité n'est pas uniquement économique, elle est aussi sociale. Le CLTB s'emploie donc à la sécurité économique et sociale de ses membres. Il cherche en priorité à répondre aux besoins des plus démunis.

Ainsi, le modèle CLT est-il destiné à tout le monde ? Est-il possible de créer un CLT dans le seul but d'aider les personnes sans logement ?



Visite du chantier des premiers logements OFS à Lille

CONCLUSION DE LA PREMIERE JOURNEE

L'histoire du mouvement CLT est liée avant tout à la terre. Ce mouvement a une approche alternative du marché du foncier qu'il ne voit pas comme un bien marchand mais comme un bien commun, duquel le pouvoir des individus peut s'exercer.

Il s'agit donc de ne pas confondre la production de logement abordable et la constitution d'une communauté dont le pouvoir vient de la possession du sol.

John Davis pose alors deux questions : (1) Quelle est la bonne façon pour faire un CLT ? (2) Quel est le bon moment pour commencer un CLT ? Selon lui il est toujours temps de créer un CLT.

La plupart des CLT aux Etats-Unis sont à l'initiative des habitants, dans une approche bottom-up. D'autres sont issues d'une volonté des pouvoirs publics, mais dans les deux cas, la construction d'un fondement communautaire est nécessaire à son bon fonctionnement.

Toute initiative est bonne à prendre, et il n'est jamais trop tard pour commencer à travailler ensemble démocratiquement.

6. ECHANGES ENTRE PAIRS

Les sujets évoqués par l'assemblée

- Quel modèle financier peut-on développer ?
- Comment produire des solidarités dans la communauté CLT ?
- Quelle est la bonne échelle pour développer un CLT ?
- Le CLT comme réponse à l'habitat informel ?
- Quel est le rôle du CLT dans les projets de rénovation urbaine ?
- Comment trouver des partenaires pour développer un CLT ?
- Quels critères d'allocation mettre en place ?
- Comment développer la vision de la terre comme bien commun ?
- Comment les CLT peuvent être un rempart à la gentrification ?
- Comment les CLT peuvent créer de nouvelles façons de vivre ensemble ?
- Comment obtenir des soutiens des pouvoirs publics locaux ? des investisseurs privés ?

Les sujets traités

- Comment développer la communauté ?

L'une des questions posées est comment impliquer au projet une communauté de personnes handicapées mentalement ? Des workshops et des jeux peuvent être des moyens intéressants, tout comme le développement d'un marché coopératif.

A Gand, des questionnaires adressés aux futurs habitants ont permis de savoir ce qui leur manquait : un jardin et un supermarché.

La question de l'échelle de la communauté est également posée : si la communauté de résidents peut être forte, le lien avec les habitants du quartier est souvent difficile.

L'objectif final est que la communauté se développe organiquement. Pour cela, la parole est le meilleur moyen de créer des solidarités. Le rôle des CLT est de donner des outils aux individus tout en les écoutant.

- Quelles innovations dans le logement peuvent apporter les CLT ?

Pour que le CLT soit un outil innovant, il doit ouvrir ses horizons et ne pas se contenter de produire du logement. La question essentielle lors de la création d'un CLT est : de quoi a besoin le quartier ? Aujourd'hui, on se focalise surtout sur les questions juridiques ce qui nuit à l'innovation.

Pour certains, l'objectif du CLT n'est pas seulement de se loger pour moins cher, c'est en vivant différemment que le logement sera moins cher (en partageant des espaces communs par exemple). A Gand, on envisage la création d'un jardin communautaire, ainsi qu'un supermarché coopératif.

L'échelle de développement d'un CLT est très importante. Plus le CLT est local, plus le pouvoir des habitants est important. Plus le CLT est large, plus il y a d'opportunités d'acquisition de foncier.

L'objectif du CLT est d'aider les gens à vivre différemment, pour le bien de la communauté. Car aujourd'hui, le mode de vie classique coûte trop cher et exclue une certaine partie de la population.

- Quel modèle de financement peut être développé ?

On constate que le problème n'est pas un manque d'argent, mais d'accès à cet argent. Le mapping peut être une solution pour identifier ces sources de financement. Il s'agit d'être créatif dans la levée de fonds, et de solliciter autant les investisseurs privés que publics.

Comment construire un CLT dans la durabilité alors qu'au commencement on se concentre sur un ou deux projets ? Il faut essayer de voir le plus loin possible, et s'inspirer des CLT américains qui pour certains ont plus de 30 ans d'expérience. Certains instruments peuvent répondre aux questions de fonctionnement des CLT et de développement de nouveaux projets. Parmi eux (1) les Community Shares peuvent être un bon moyen de développer de nouveaux projets (2) les formules de revente peuvent dégager une plus-value pour le CLT (3) les baux de long terme sont des outils efficaces pour développer un CLT.
