

Introduction aux
Community land trusts
Organismes de foncier solidaire

7 avril 2017

Vincent Le Rouzic,
Président de Community Land Trust France
06 81 04 65 65
vincent.le.rouzic@gmail.com

Marie Cunnac
Architecte-Urbaniste – membre de CLT France
06 64 32 29 69
marie.cunnac@gmail.com

COMMUNITY LAND TRUST FRANCE

pour un foncier solidaire

Sommaire de la présentation

I. Présentation de l'association CLT France

II. Introduction aux *community land trusts*

- A. Premiers éléments de définition
- B. Approche historique et généalogique
- C. Implantation et diffusion du modèle

III. Etudes de cas

- A. Champlain Housing Trust (Burlington, USA)
- B. Cooper Square CLT (New York City, USA)
- C. Bruxelles CLT (Belgique)

IV. Transposition en France

- A. Les organismes de foncier solidaire (décret 12/09/2016)
- B. Le bail réel solidaire (ordonnance du 20/07/2016)

Présentation de l'association Community Land Trust France

Objet

L'association Community Land Trust France a été fondée en 2013 pour promouvoir en France les principes, les valeurs et le modèle des Community Land Trusts et d'en diffuser une compréhension commune.

Ses actions

- **Contribuer au travail de rédaction du décret** d'application des Organismes de foncier solidaire et **de l'ordonnance** sur le bail réel solidaire
- **Produire et favoriser la production de connaissances** sur les Community Land Trusts et en assurer la diffusion aussi largement que possible

Une double préoccupation

- Devenir les artisans de la réflexion, de l'expérimentation et de l'appropriation par tous d'une approche solidaire du foncier dans les territoires ;
- Agir comme un trait d'union, une passerelle entre les acteurs de la société civile, du monde politique et institutionnel, du monde intellectuel et du monde artistique et culturel qui partagent notre horizon.

Les partenaires et soutiens de CLT France



Sommaire de la présentation

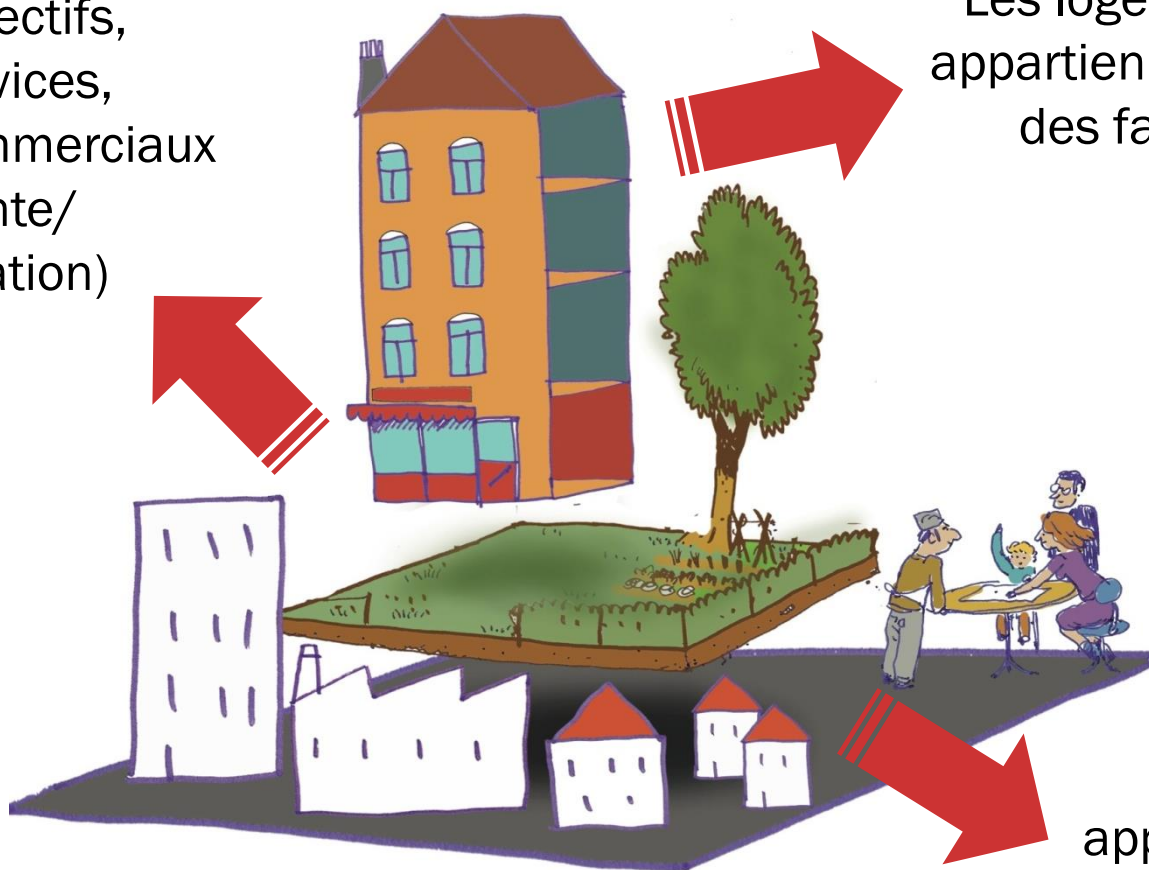
- I. Présentation de l'association CLT France
- II. Introduction aux *community land trusts*
 - A. Premiers éléments de définition
 - B. Approche historique et généalogique
 - C. Implantation et diffusion du modèle
- III. Etudes de cas
 - A. Champlain Housing Trust (Burlington, USA)
 - B. Cooper Square CLT (New York City, USA)
 - C. Bruxelles CLT (Belgique)
- IV. Transposition en France
 - A. Les organismes de foncier solidaire (décret 12/09/2016)
 - B. Le bail réel solidaire (ordonnance du 20/07/2016)

I. Introduction aux community land trusts

Le démembrement de propriété bâti-foncier

Espaces collectifs, services, commerciaux (vente/ location)

Les logements appartiennent à des familles

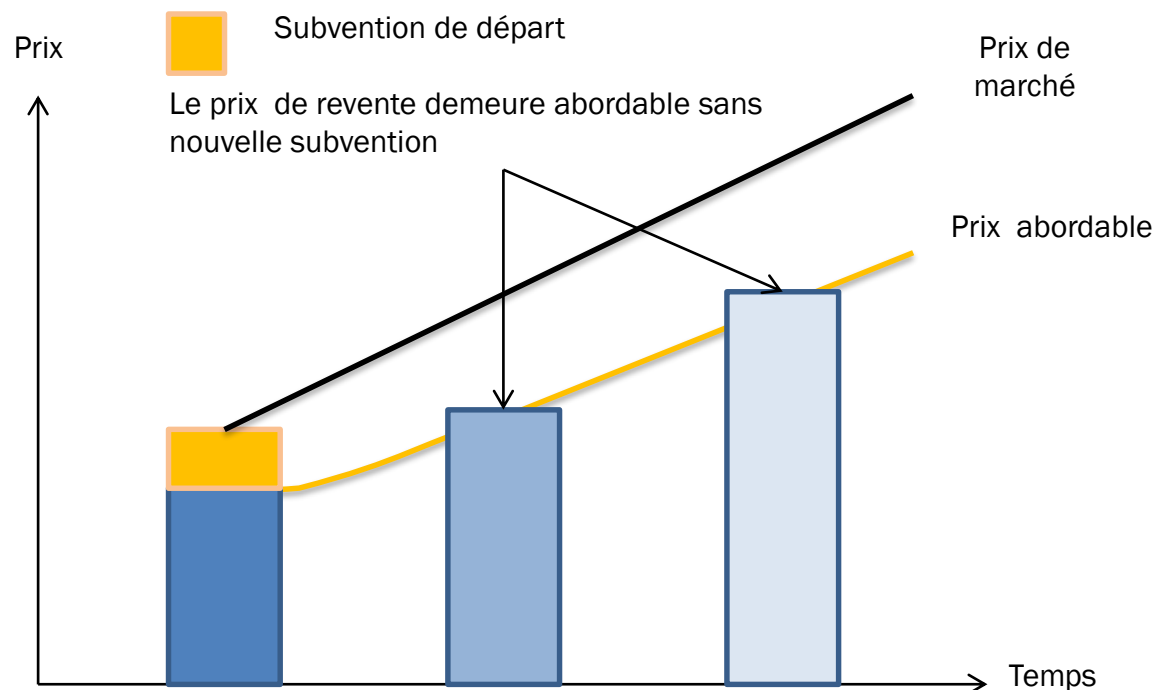


© CLT Bruxelles

Le sol appartient au Community Land Trust

I. Introduction aux community land trusts

L'immobilisation des subventions



Seul un effort au départ pour l'acquisition du foncier (subvention, donation, prêt de long terme) permet d'aider plusieurs générations de ménages à accéder à la propriété dans des conditions favorables.

I. Introduction aux community land trusts

Les formules de revente

La formule fondée sur le prix du marché (49%*) :

Prix d'acquisition initial + une fraction de la plus-value du logement

La formule indexée (26%*) :

Le prix du bien évolue en fonction des variations d'un indice prédéterminé

ex : l'indice des prix et pouvoir d'achat

La formule à taux fixe (19%*) :

Le prix du bien évolue en fonction d'un % annuel fixe

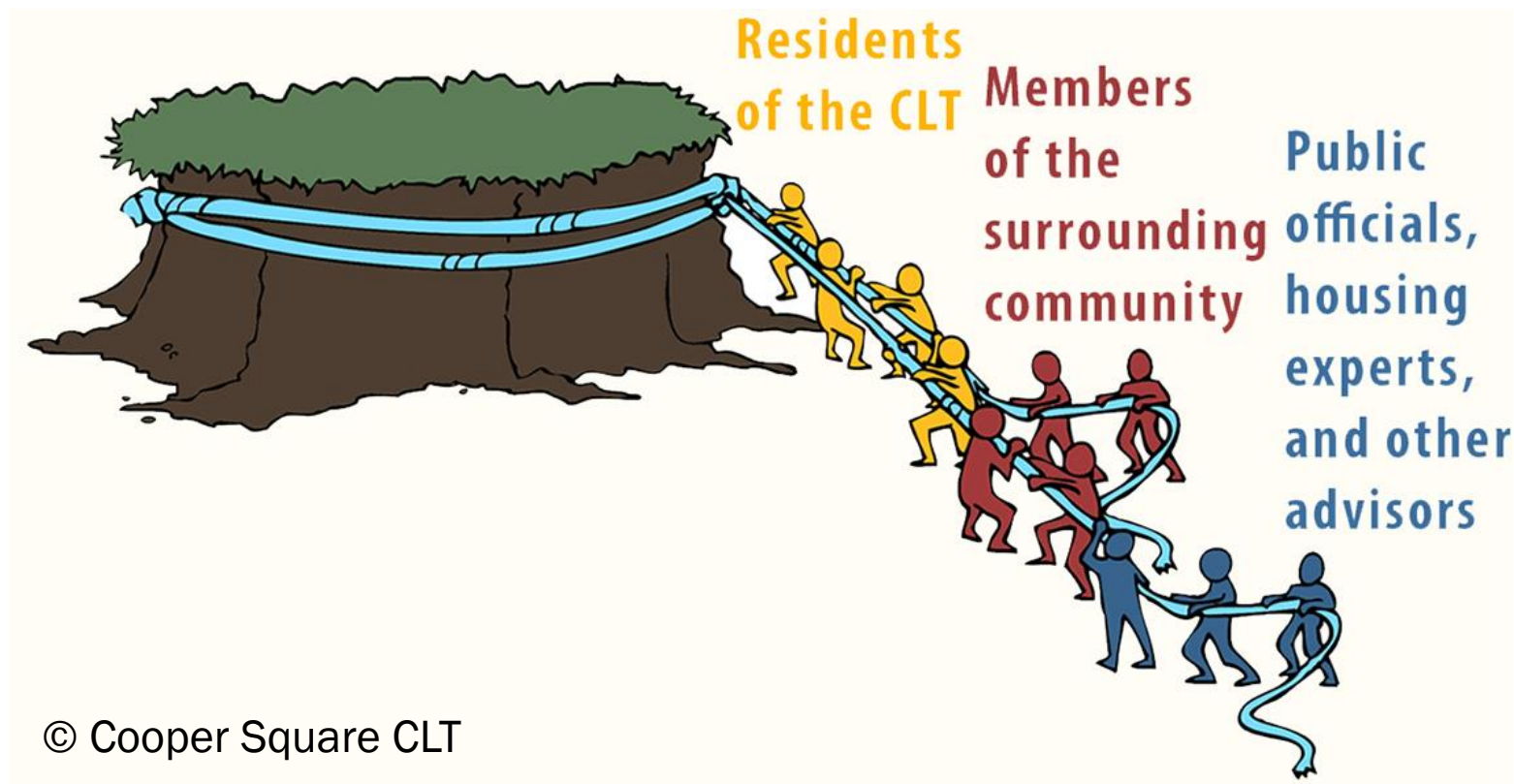
Ces formules peuvent également prendre en compte les travaux d'amélioration réalisés par les ménages :

Prix de vente + la valeur des travaux (investissements nets) du propriétaire

**Part d'utilisation des différentes formules dans les CLTs américains (autres : 6%)*

I. Introduction aux community land trusts

Une gouvernance tripartite



Le modèle du CLT inclus dans *le Livre Blanc de l'Habitat participatif*, 2011.

I. Introduction aux community land trusts

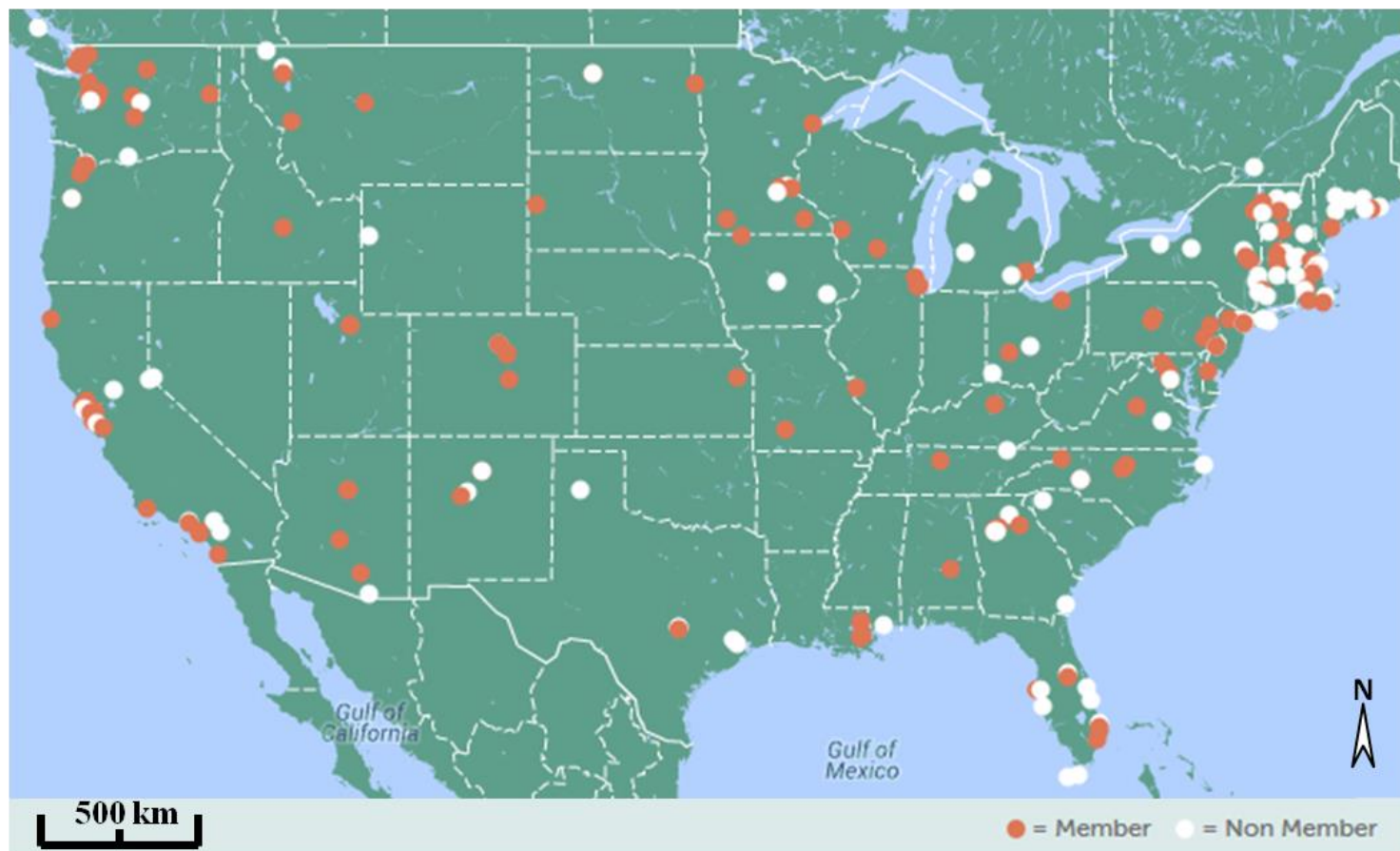
La diffusion du modèle

- **Etats-Unis** : 260 organisations. Expérience phare du Champlain Housing Trust (500 logements) et du Cooper Square CLT (328 logements)
- **Canada** : fiducie foncière communautaire à Toronto, et bientôt à Montréal
- **Royaume-Uni** : 150 initiatives locales
- **Belgique** : CLT Bruxelles et initiatives dans d'autres villes
- **Italie** : projet à l'étude à Turin
- **France** : création de l'association Community land trust France, organisme de foncier solidaire (loi ALUR, décret 12/09/2016), bail réel solidaire (ordonnance du 20/07/2016),

I. Introduction aux community land trusts

Le réseau des CLT américains

Carte 1 – Le réseau national des *community land trusts* aux Etats-Unis



Source : CLT Network.

Sommaire de la présentation

- I. Présentation de l'association CLT France
- II. Introduction aux *community land trusts*
 - A. Premiers éléments de définition
 - B. Approche historique et généalogique
 - C. Implantation et diffusion du modèle
- III. Etudes de cas
 - A. Champlain Housing Trust (Burlington, USA)
 - B. Cooper Square CLT (New York City, USA)
 - C. Bruxelles CLT (Belgique)
- IV. Transposition en France
 - A. Les organismes de foncier solidaire (décret 12/09/2016)
 - B. Le bail réel solidaire (ordonnance du 20/07/2016)

II. Etudes de cas

Le Champlain Housing Trust (Vermont)



Dates clefs :

1984 : Création du Burlington Community Land trust

2006 : Fusion du Burlington CLT et de Lake Champlain Housing Development Corporation

2009 : Prix Mondial de l'Habitat des Nations Unies

Portefeuille :

1 800 logements locatifs sociaux

500 logements d'accession

Formule de prix utilisée : l'évaluation du bien

25% de la plus-value sur l'ensemble de la propriété



II. Etudes de cas

Le Champlain Housing Trust (Vermont)



En 1983, Bernie Sanders, candidat à l'investiture démocrate à la l'élection présidentielle des Etats-Unis en 2016, créait à Burlington le premier CLT municipal des Etats-Unis.

Lire l'article « Bernie Sanders, pionnier du CLT aux Etats-Unis » sur www.communitylandtrust.fr

II. Etudes de cas

Le Champlain Housing Trust (Vermont)

Hyde Street, Burlington



Address:

3 Hyde Street
Burlington, VT 05401

Bedrooms: 3

Market Value: **\$189,000**

CHT Investment: **\$54,000**

Buyer's Price: **\$135,000**

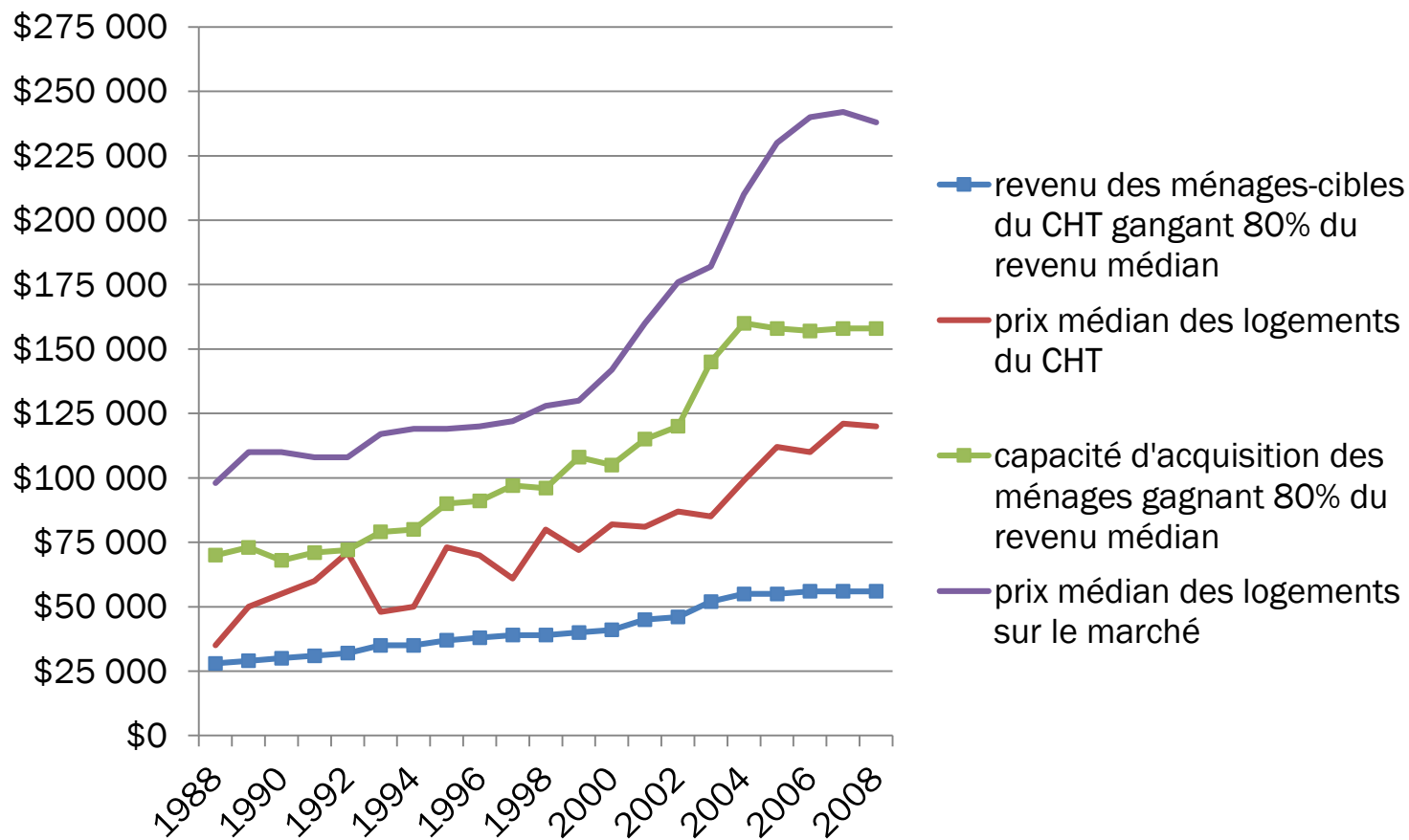
Property Taxes: \$3,080/ year

Household Size	Maximum Income
1 person	\$58,800
2 persons	\$67,200
3 persons	\$75,600
4 persons	\$84,000

II. Etudes de cas

Le Champlain Housing Trust (Vermont)

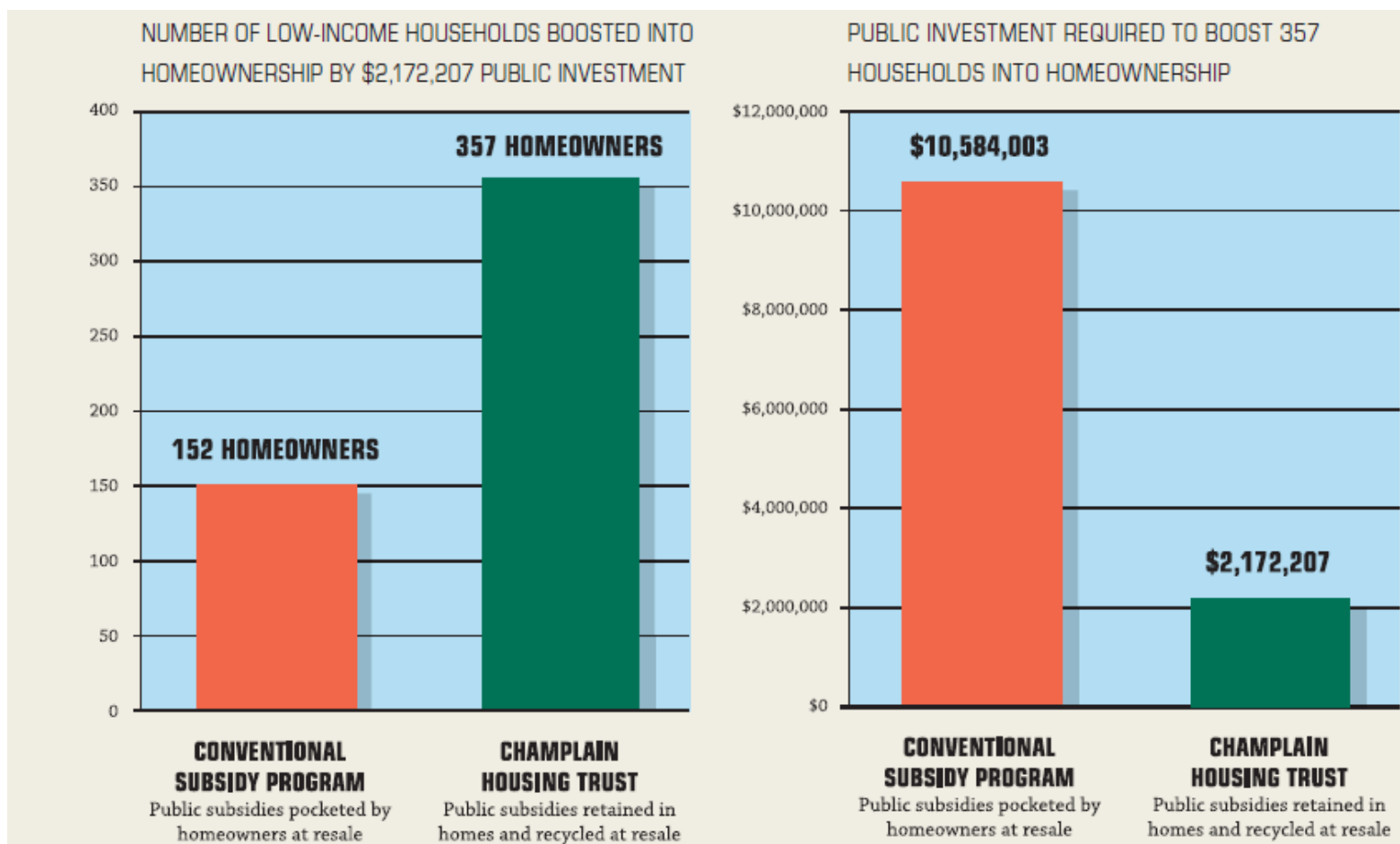
Amélioration de l'accessibilité



Source : Davis & Stokes, *Lands in Trust; Homes that Last: A Performance Evaluation of the Champlain Housing Trust*

II. Etudes de cas

Le Champlain Housing Trust (Vermont)



Source : Davis & Stokes, *Lands in Trust; Homes that Last: A Performance Evaluation of the Champlain Housing Trust*

II. Etudes de cas

Cooper Square CLT (New York)

Dates clefs :

1950's : Plan de rénovation urbaine de Robert Moses pour le Cooper Square

1959 : création du Cooper Square Committee

1961 : réalisation d'un plan d'aménagement alternatif

1986 : Plan révisé avec introduction du CLT

1990 : *Memorandum of Understanding* signé avec l'administration Dinkins

1996 – 2004 : rénovation des bâtiments

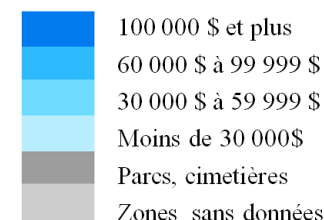
2012 : les locataires peuvent accéder à la propriété

Portefeuille :

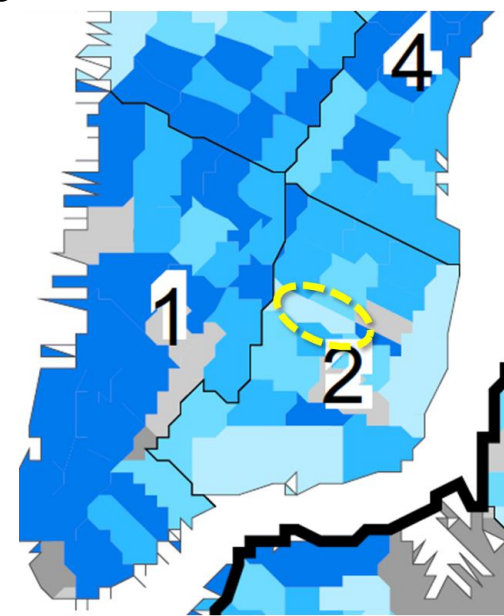
328 unités dans 21 immeubles

Une expérience combinant CLT et coopérative.

Revenu médian par ménage



2 km



II. Etudes de cas

Bruxelles CLT

Contexte

40% ménages ~ conditions logement social

39.000 logements sociaux (<10% du parc immobilier)

50.000 ménages sur liste d'attente log. social

Doublement du prix des logements en 10 ans

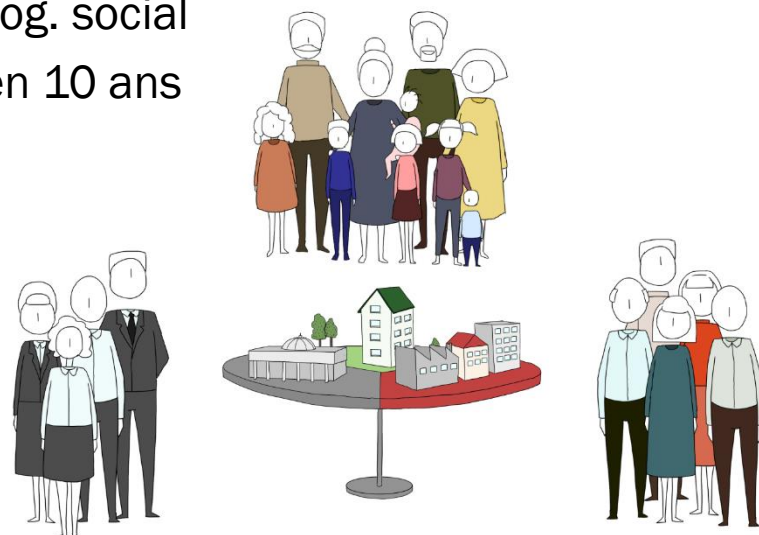
Bruxelles CLT créé en 2012

Financé par la Région Bruxelloise

Equipe de 7 travailleurs en 2015

30 logements par an

4 projets-pilotes en cours en 2015



II. Etudes de cas

Bruxelles CLT



Projet L'Espoir

Construction de 14 logements passifs

Ménages primo-arrivants

Propriétaires

Construit en 2012

Rue Fin à Molenbeek

Partenaires : Fonds du Logement, Maison de Quartier Bonnevie, CIRE

Mariemont

Chaussée de Ninove 1, Molenbeek

9 logements (0 PMR)

Statut: Construit

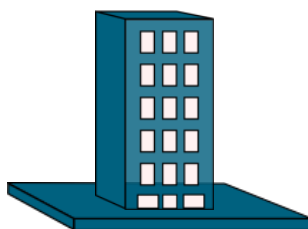
Emménagement: 2015



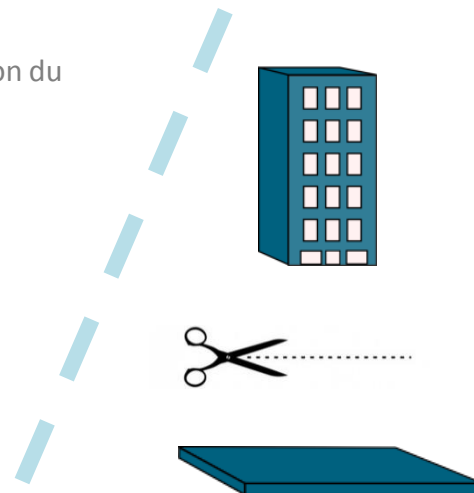
Sommaire de la présentation

- I. Présentation de l'association CLT France
- II. Introduction aux *community land trusts*
 - A. Premiers éléments de définition
 - B. Approche historique et généalogique
 - C. Implantation et diffusion du modèle
- III. Etudes de cas
 - A. Champlain Housing Trust (Burlington, USA)
 - B. Cooper Square CLT (New York City, USA)
 - C. Bruxelles CLT (Belgique)
- IV. Transposition en France
 - A. Les organismes de foncier solidaire (décret 12/09/2016)
 - B. Le bail réel solidaire (ordonnance du 20/07/2016)

Les outils incompatibles de l'accèsion aidée



Clause de prédétermination du prix de revente
Obligation de résidence principale
Clause d'agrément de l'acquéreur
Clause d'inaliénabilité



Bail emphytéotique
Bail à construction
Bail à réhabilitation
Division en volume

« le droit de libre cession constitue un caractère essentiel de ces baux constitutifs de droits réels »
Cass. 3e civ., 29 avril 2009; CA Paris, 16e ch., 12 mars 2009; Cass. 3e civ., 7 avr. 2004; Cass. 3e civ., 28 nov. 1972

Une double innovation législative condition d'une innovation sociale dans l'habitat

Organismes Fonciers Solidaires

L.329-1 CU – Décret du 12/09/2016

- ✓ Non lucrativité
- ✓ Approche non rentière du sol
- ✓ Foncier inaliénable



Bail réel solidaire

Ordonnance du 20/07/2016

- ✓ Extraction définitive de la charge foncière
- ✓ Préservation des investissements publics



- ✓ Régulation des prix de l'immobilier sur le long terme
- ✓ Bénéficiaires = ménages modestes

Les organismes fonciers solidaires (article L. 329-1 du Code de l'urbanisme)

Décret d'application paru le 12 septembre 2016

Objet de l'OFS: « d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non » en BRS (L.329-1) et « peut également avoir pour objet l'accompagnement des bénéficiaires des baux réels solidaires qu'il consent » (Décret 12/09/2016)

La personnalité : « une personne morale de droit public ou de droit privé ayant cet objet doit être en mesure de garantir la pérennité des baux accordés dans le cadre de l'exercice de cette activité. »

Une gestion sans partage de bénéfices, réintégrés dans la gestion des BRS et le développement

Le décret précise ce que les statuts doivent préciser, et le contenu du dossier d'agrément.

Il prévoit les modalités d'action en cas de suspension ou retrait de l'agrément.

Le bail réel solidaire

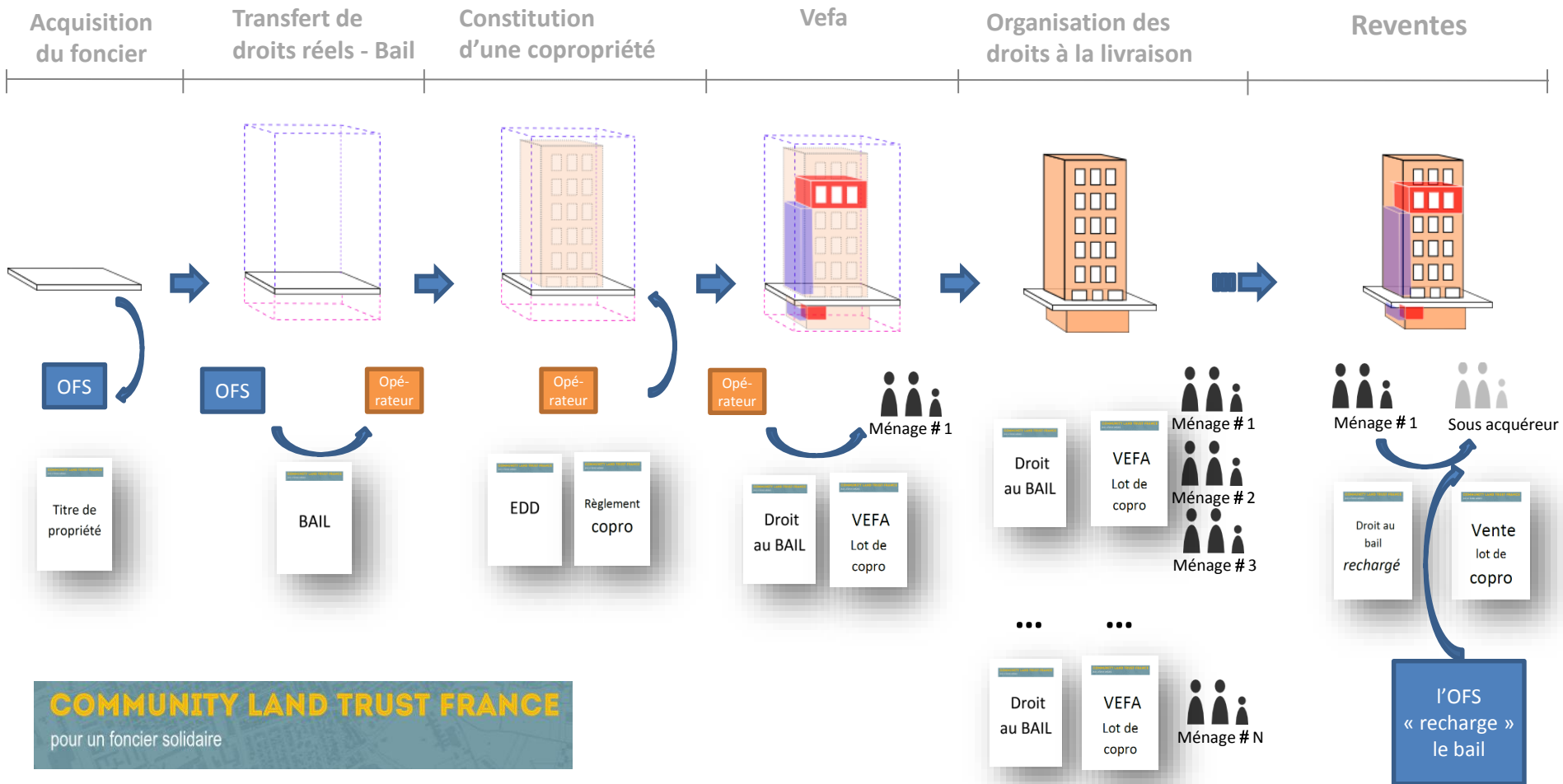
(ordonnance du 20 juillet 2016)

Le bail réel solidaire créé par l'ordonnance du 20 juillet 2016 présente trois innovations principales :

- une **formule de prix** permettant de maintenir dans la durée le prix de vente des logements abordable pour plusieurs générations d'accédants sans coût supplémentaire pour la collectivité, tout en assurant une certaine plus-value au propriétaire des murs à chaque revente ;
- les baux étant limités à 99 ans en droit français, pour rendre la dissociation bâti / foncier perpétuelle, un mécanisme de « **rechargement** » du bail permet de repousser le terme du bail à chaque mutation et de conserver ainsi la valeur économique des droits réels pour les ménages ;
- un **bail divisible** pour individualiser la propriété dans le logement collectif

Proposition de mécanisme du bail « rechargeable » des OFS

Voir l'ordonnance du 20 juillet 2016 sur le bail réel solidaire



La finalisation du dispositif OFS-BRS

Les acquis de la transposition du modèle en France :

Ordonnance sur le bail réel solidaire du 20 juillet 2016

Décret sur l'organisme de foncier solidaire du 12 septembre 2016

Mesures adoptées dans la loi de finances rectificative 2016

- TVA à taux réduit à 5,5%
- Exonération de 30% de taxe foncière si délibération de la collectivité locale
- Prêt à taux zéro
- Droits de mutation

Mesures adoptées dans le projet de loi Egalité et Citoyenneté

- Participation / prestation des organismes HLM
- Vente HLM aux OFS

Prochaines étapes :

Décret sur le bail réel solidaire

- Plafonds de ressources / prix
- Formule(s) de prix
- Calcul de la redevance foncière

Décret rectificatif de l'OFS

Clarification du régime de copropriété

Prochaines étapes pour finaliser le cadre national

Décret sur le bail réel solidaire (sortie courant 2017)

Ordonnance du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire

Les contours du modèle économique précisés par décret d'application de l'ordonnance BRS :

Pour l'accession :

- Plafonds de ressources (PSL-A)
- Plafonds de vente initiale (PSL-A)
- Formule de revente (volonté de laisser les choses ouvertes pour l'OFS en contrepartie de plafonds définis au niveau national)
- Pas d'encadrement de la redevance foncière

Pour la location :

- Plafonds de ressources (PLUS)
- Plafonds de loyers (PLUS)
- Possibilité d'interdire la location.

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds PSL-A 2016	
	Zone A	Zone B et C
1	31 388 €	23 792 €
2	43 942 €	31 727 €
3	50 220 €	36 699 €
4	57 125 €	40 666 €
5 et plus	65 161 €	44 621 €

Merci pour votre attention !

Vincent Le Rouzic,

Président de Community Land Trust France

06 81 04 65 65

vincent.le.rouzic@gmail.com