

DES COMMUNITY LAND TRUST (CLT) AUX ORGANISMES FONCIERS SOLIDAIRES (OFS)

POINT DE VUE DE L'ASSOCIATION COMMUNITYLANDTRUSTFRANCE

Échanges avec Vincent LE ROUZIC et Mehdi HUMEZ-BOUKHATEM,
respectivement Président et trésorière de CLT France

4 mai 2017

En 1984, Bernie SANDERS crée un *Community Land Trust* pionnier et municipal à Burlington, ville dont il est maire, dans le Vermont. Les OFS français s'inspirent largement de cette expérience américaine.

POUR UN FONCIER SOLIDAIRE

Telle est la "signature" de l'association *Community Land Trust France*, fondée fin 2013, par des personnes issues de différents milieux – personnes œuvrant dans le domaine du logement, chercheurs, personnes ayant travaillé dans des CLT à l'étranger.

- Un constat commun : le décalage entre les prix et les capacités des ménages à accéder à la propriété ;
- Une idée commune : promouvoir le modèle des 260 CLT américains, leurs principes et leurs valeurs, et examiner comment le transposer en droit français.

L'association fédère aujourd'hui une trentaine de membres¹. Elle a contribué au travail de rédaction du décret d'application des organismes fonciers solidaires (OFS) et de l'ordonnance sur le bail réel solidaire (BRS). Ces deux textes, publiés entre juillet et septembre 2016 constituent les fondations des *community land trusts* à la française.

L'association entend également faire le lien entre la société civile et les collectivités de façon à développer les OFS. Elle mène une réflexion au-delà du seul champ du logement : elle s'intéresse ainsi à l'extension du modèle CLT à la location de locaux professionnels abordables et au domaine agricole. Elle renoue en cela avec les origines des CLT américains qui ont permis aux Noirs américains des états du Sud de se porter acquéreur de domaines agricoles pour échapper à la ségrégation.

¹ dont les Coop'Hlm, l'association des EPFL, la fédération française des coopératives d'habitants (Habicoop), Habitation familiale, groupe Arcade, les Robins des Villes, HESPère21, le COL, Plateau Urbain, CLT Bruxelles, National CLT Network, Grounded Solutions Network

LA DISSOCIATION FONCIER-BÂTI, CŒUR DU DISPOSITIF

Pour CLT France et son président, Vincent LE ROUZIC, "*la dissociation foncier-bâti occupe le cœur du dispositif américain qui s'est développé aux Etats-Unis, puis au Canada, en Grande Bretagne, en Belgique et maintenant en France. Le sol appartient au CLT, les logements appartiennent aux familles*". Dans les CLT, comme dans les OFS, ce "*démembrement de la propriété foncière et de la propriété immobilière*" permet d'introduire les clauses anti-spéculatives et de rendre plus abordable l'accès à la propriété du logement.

La pérennisation des aides publiques.

Dans le dispositif CLT, une seule subvention de départ (ou une donation ou encore un prêt long terme) permet de maintenir - sur plusieurs générations de ménages - l'écart entre le prix du marché et le prix abordable. Grâce à la clause anti-spéculative introduite dans le bail, on "protège" le bien vis-à-vis des variations de prix sur une durée beaucoup plus longue que celle prévue dans les contrats classiques d'accession à la propriété, en général limitée à une dizaine d'années.

Le calcul du prix de revente occupe une place importante dans le dispositif CLT-OFS.

Aux Etats-Unis plusieurs formules coexistent.

- La plus utilisée - dans 49 % des cas - repose sur l'évaluation du prix du marché. Elle consiste à ajouter une fraction de la plus-value du logement au prix d'acquisition initial. Cette fraction est généralement de l'ordre de 25 %.
- La "formule indexée" permet de faire varier le prix du bien selon les variations d'un indice déterminée au départ. Par exemple, cela peut être l'indice des prix et/ou l'indice des coûts de la construction.
- La troisième formule, indexée elle aussi, permet de faire évoluer le prix du bien selon un pourcentage annuel fixe prédéfini dans le bail : par exemple un taux de croissance de 1 % par an quelle que soit la conjoncture).

Ces deux autres formules représentent 26 et 19 % des cas.

Un organisme non lucratif propriétaire du foncier.

L'autre élément clé du dispositif, c'est le CLT lui-même - l'OFS en France - en tant qu'organisme non lucratif propriétaire du foncier. Il a vocation à acquérir le foncier, à le conserver

► dans la durée et à le faire sortir définitivement de la logique des marchés et de la spéculation. Bien évidemment, la durée de détention du foncier doit être supérieure à la durée du bail ! Dans la pratique, aux Etats-Unis, la durée de la détention peut être perpétuelle, sans rechargement. En France, dans les *OFS*, le caractère rechargeable du bail constitue une astuce juridique pour aboutir sensiblement au même résultat. Cela s'explique par le fait que, aux Etats-Unis et dans de nombreux autres pays, il est possible de signer des baux de 99 ans avec tacite reconduction ou avec des dispositifs d'indemnisation des détenteurs de droits réels. Ni la tacite reconduction, ni l'indemnisation n'est possible en droit français.

Un équilibre entre pouvoirs et contre-pouvoirs

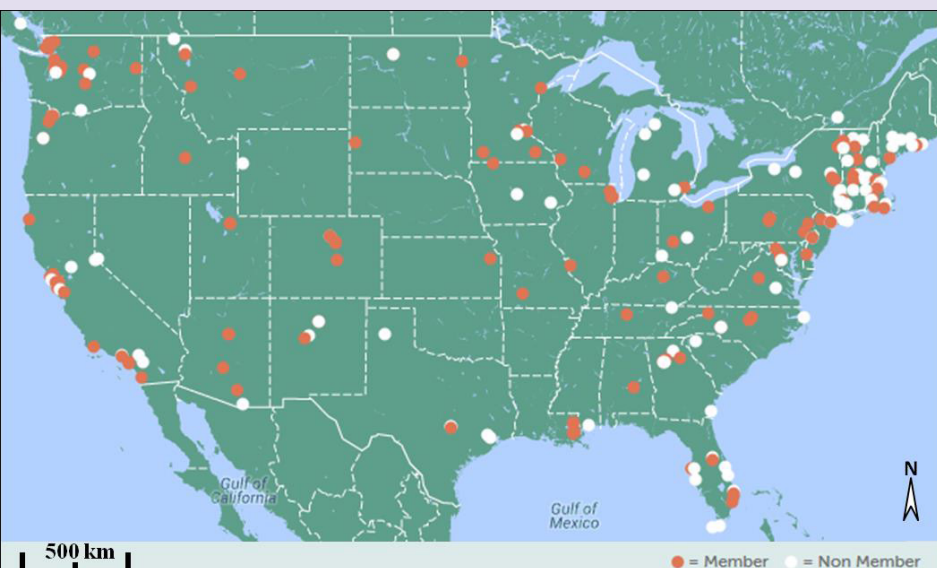
Trois collèges composent la gouvernance partenariale des *CLT* américains : le collège des collectivités locales, le collège des habitants et le collège de la société civile, composé des partenaires privés et notamment les mécènes. Cette structure découle de la tradition américaine des *checks and balances*² dans la mesure où elle équilibre pouvoirs et contre-pouvoirs. Ainsi, si des habitants voulaient s'affranchir des règles de revente, ils ne le pourraient pas et, si des collectivités, en cas d'alternance politique, souhaitent s'affranchir d'un tel dispositif, elles ne le pourraient pas non plus, sauf, évidemment, à trouver des alliances au sein de la gouvernance !

Réseau américain des *CLT* : une implantation à dominante littorale

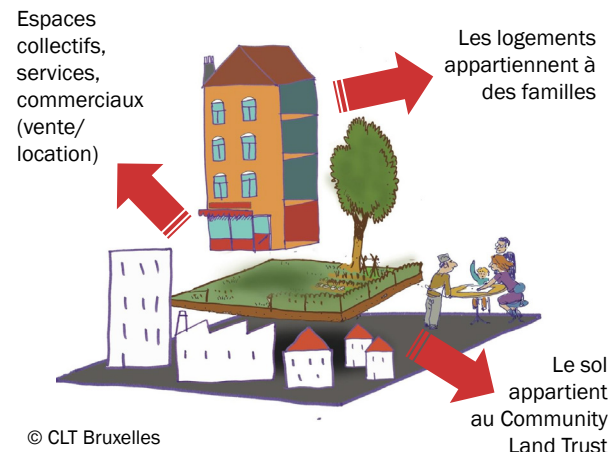
Les *CLT* américains se distinguent souvent des organismes français par la modeste de leur taille. Sur les 260 organismes existants, nombreux sont ceux qui ne dépassent pas la dizaine de logements. Les plus importants sont ceux qui sont soutenus par des collectivités ou des États. Les *CLT* produisent de l'accession sociale durablement abordable, mais aussi des logements en locatif social. Quand on examine la carte d'implantation des *CLT* aux Etats-Unis, on constate une forte présence dans les états littoraux de l'est et de l'ouest, et généralement à dominante démocrat.

² Ce principe de l'équilibre des pouvoirs, théorisé par Locke et Montesquieu a largement inspiré les rédacteurs de la constitution américaine en 1787.

▼ Carte du réseau national des *CLT* aux USA. Source : *CLT Network*.



Le démembrement de propriété bâti-foncier



TROIS EXEMPLES ÉTRANGERS

1. Le Champlain Housing Trust, le pionnier

Ce *CLT* pionnier a été créé en 1984 par Bernie SANDERS alors maire de Burlington, ville de 40 000 habitants et capitale de l'État du Vermont. Ce *CLT* possède en 2017 un portefeuille de 1 800 logements locatifs sociaux et 500 logements en accession durablement abordable. Cette offre complémentaire résulte de la fusion en 2006 avec un organisme local, la *Lake Champlain Housing Development Corporation*. En 2017, le *Champlain Housing Trust* intervient dans trois comtés au-delà de Burlington et fonctionne comme une sorte de *CLT* d'agglomération. D'autres collectivités ont d'ailleurs intégré le conseil d'administration. Comme les *CLT* sont régis selon le principe de la libre adhésion, des citoyens ont rejoint le *CLT*. Ils sont aujourd'hui 6 000 adhérents relevant soit du collège habitants, soit du collège société civile.

Selon Vincent LE ROUZIC, "*cette situation montre bien que les CLT produisent une véritable dynamique à l'échelle d'un territoire, avec un empowerment des différentes parties prenantes*". Le *CLT* de Burlington est devenu ainsi, au fil du temps, le bras armé de la politique du logement, dans toutes ses dimensions, sur un territoire élargi.

Le *Champlain Housing Trust* se préoccupe de l'efficacité de l'investissement public. Il s'est donc livré à un calcul simple. Avec 2,2 millions de \$ d'investissements publics dans le cadre du *CLT*, il a pu loger 357 propriétaires sur 20 ans. Dans un dispositif

classique de subventions-donc sans clause anti-spéculative -, la collectivité n'aurait pu loger que 152 propriétaires. Inversement, si la collectivité avait voulu loger les 357 bénéficiaires en ayant recours à un dispositif classique, elle aurait dû dépenser 10,5 millions \$. L'expérience du *Champlain Housing Trust* a reçu en 2009 le prix mondial de l'habitat des Nations-Unies. Le *CLT* de Porto Rico, a reçu également ce prix mondial en 2015.

2. Le *CLT* de Cooper Square à New-York et son terrain à 1 \$

Le *CLT* de Cooper Square présente l'originalité de combiner le système *CLT* avec le système coopératif. Issu d'une lutte sociale, ce *CLT* a pu acquérir en plein cœur de Manhattan du foncier au prix de 1 \$ symbolique, expérience difficile à dupliquer. C'est une coopérative qui détient l'ensemble des biens et les ménages sont propriétaires de parts sociales de la coopérative. Pour 1 600 \$, prix de la part sociale, des ménages ont ainsi pu devenir propriétaire d'un logement en plein centre de Manhattan. L'ensemble comporte aujourd'hui 328 unités réparties dans 21 immeubles.

3. Le *CLT* de Bruxelles, une approche très sociale et très aidée.

Ce *CLT* présente des caractéristiques très sociales et très participatives. Plusieurs opérations sont sorties de terre ces dernières années, notamment à Molenbeek. Une bonne partie des logements proposés sont sous les plafonds *PLAI*. En France, c'est plutôt le *PSLA* qui sert de référence. Dans le *CLT* de Bruxelles, la solvabilisation des ménages est essentiellement assurée par de nombreuses aides publiques. Il y a d'abord des subventions très fortes pour permettre au *CLT* de remplir sa mission sociale et ensuite un système proche des *APL* à la française pour que les ménages puissent rembourser leurs prêts bancaires dans de bonnes conditions. Cette approche très sociale permet également de favoriser les primo-accédants. Il n'y a pas, en raison des visées très sociales du *CLT* bruxellois, le même équilibre que dans les *CLT* américains.

UN TREMLIN POUR L'ACCESSION EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Dans un dispositif *CLT*, la durée de détention moyenne d'un bien est de 6,5 ans. Ce chiffre très faible s'explique par la situation particulière des États-Unis. L'absence de taxation sur les transactions immobilières encourage fortement la mobilité. Pour les biens qui ne bénéficient pas d'une accession aidée, la durée de détention est d'ailleurs à peine plus importante puisqu'elle s'établit à 7,5 ans ! 60% des habitants qui revendent leur logement vont le faire pour acheter ensuite en pleine propriété, 20% vont acheter à nouveau dans un autre *CLT* et 20% redeviennent locataires.■

Comment se présente une offre ?

Une offre du *CLT* se présente de façon très simple (cf ci-contre ►) :

- Une photo du bien, son adresse et le nombre de chambres
- La valeur du bien sur la marché du logement : dans le cas présent, 189 000 \$
- L'investissement du *CLT* pour acquérir le foncier : 54 000 \$
- Le prix de vente pour le bénéficiaire : prix du marché – l'investissement foncier, soit 135 000 \$. La décote est donc très sensible.
- Le coût des taxes foncières, soit 3 080 \$/an, sachant que cette taxe inclut des taxes qui sont payées séparément en France.
- Les seuils de ressources à respecter pour se porter acquéreur : 58 800 € pour une personne, etc. Ces seuils peuvent paraître élevés, mais correspondent à 80 % du revenu médian local, sachant que les disparités de revenus sont plus importantes aux États-Unis qu'en France.

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

Source : *CLT France*

► LES CLT À LA FRANÇAISE

Pour transposer le dispositif des CLT en France, deux outils ont été créés : les organismes fonciers solidaires (OFS, article L. 329 du Code de l'urbanisme) et le bail réel solidaire (BRS, ordonnance du 20 juillet 2016).

Le statut d'organisme à but non lucratif offre des avantages fiscaux importants

Les OFS ne sont pas d'assujettis aux impôts commerciaux puisque les excédents doivent être réinvestis et les dons sont défiscalisés.

Certains statuts permettent de bénéficier directement de la non-lucrativité au sens fiscal (fonds de dotation et fondation) mais, dans le cas de l'association, pour bénéficier de la défiscalisation des dons, il faut qu'elle soit reconnue d'intérêt général. Pour les autres statuts, notamment pour les coopératives, il faudra sans doute argumenter auprès des services de l'État pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation. Cette dimension fiscale complexifie la situation actuelle. Des ajustements restent à opérer.

Bail réel solidaire (BRS) : trois innovations.

L'ordonnance du 20 juillet 2016 qui complète la loi Macron de 2015, présente trois innovations :

- La formule de prix –clause anti-spéculative - permet de maintenir sur la durée du bail le prix de vente (soit entre 18 et 99 ans).
- La possibilité de « recharger » le bail pour 99 nouvelles années à chaque mutation (vente, donation, legs) permet d'opérer de fait le démembrement perpétuel foncier/bâti.
- Le caractère divisible du bail permet d'individualiser la propriété dans un logement collectif. Cette clause permet au ménage de revendre son bien dans une relation directe avec l'OFS. En cas de décès du conjoint, le survivant reste dans le logement sans conditions de ressources. Pour les ascendants ou les descendants, ils peuvent occuper le logement à condition de respecter les plafonds de ressources sinon ils doivent le revendre en bénéficiant ainsi de la formule de rachat inscrite dans le bail.

Des avancées conséquentes pour les acquéreurs et les organismes Hlm négociées en 2016

Dans les discussions menées en 2016 pour donner un cadre aux OFS et BRS, certains avantages ont été obtenus par CLT France, dans le cadre de la loi de finances rectificative (LFR) 2016 :

- Le taux de TVA est réduit à 5,5 % ;
- Les ménages acquéreurs sont exonérés à hauteur de 30% de la taxe foncière si la collectivité a délibéré en ce sens (donc sans compensation de l'État) ;
- Le prêt à taux zéro est mobilisable pour l'achat ;
- Les droits de mutation sont supprimés pour le premier bail entre l'OFS et l'opérateur, afin de pas renchérir inutilement le prix du logement.

D'autres avancées ont été obtenues dans de la loi *Égalité et Citoyenneté*. Les organismes Hlm peuvent ainsi participer directement à la gouvernance des OFS et/ou apporter des prestations, mais aussi vendre du parc Hlm aux OFS. Ce potentiel recyclage devra néanmoins respecter des conditions de vente fixées par les Domaines.

Deux décrets fort attendus

Le [décret](#) rectificatif permettant d'agréer en OFS des structures existantes et celui fixant les plafonds de ressources sont parus le 10 mai 2017.

Pour l'accession, le plafond *PSLA* a été retenu. S'agissant de la location, le plafond *PLUS* est envisagé avec la possibilité pour l'OFS d'interdire la location. La formule de revente serait laissée au choix des OFS (avec le prix neuf du *PSLA* comme référence). Une seule formule indexée aurait davantage fermé le marché.

Tendances actuelles

En termes d'objectifs, s'il est trop tôt pour afficher des chiffres, les collectivités les plus engagées aujourd'hui révèlent cependant des tendances. À Rennes et Lille, par exemple, on constate un désir de faire basculer vers les BRS une grande partie des candidats au *PSLA*. À Rennes, ceci représenterait environ 400 logements par an. En Ile-de-France, on estime également qu'un objectif de 200 logements par an, d'ici 2020, serait aisément atteignable. ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2017

Une production du *Groupe de Travail Politiques territoriales*

Co-pilotes du groupe: Claire DELPECH, Dominique BRESARD
et Jean-Sébastien SAUVOREL

Rédaction: Patrick Wolf Consultants

Direction, conception et réalisation: Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 16 membres

www.forumhabitatprive.org