

05

CHAMPLAIN USA

Résumé

Le Champlain Housing Trust (CHT) est l'un des principaux représentants du modèle des Community Land Trusts (CLT) qui vise à extraire le foncier du marché et à le gérer en tant que communauté.

- CHT : 6'000 résidents, 2'120 unités de locations et de coopératives et 530 unités de propriétés partielles, 10'684 m² d'espace commercial
- Un réseau de 220 CLT aux États-Unis



Dans quel contexte le Champlain Housing Trust a-t-il été créé ?

Le CHT trouve son origine dans le mouvement pour les droits civils des années 1960, visant la fin de l'exclusion et de la marginalisation de la population noire dans la société nord-américaine, notamment en ce qui concerne la ségrégation spatiale et l'accès au logement. Le CHT a ainsi été créé en 1984 dans la ville de Burlington en se basant sur le modèle des Community Land Trusts. Il vise à 'démarchandiser' le foncier pour lutter contre les problèmes de pauvreté et d'exclusion.

Dans les années 1980, suite à des coupes budgétaires et à des coûts du logement élevés, la ville de Burlington a cherché à améliorer ses quartiers centraux sans déplacer ses habitants, à augmenter le taux d'accès à la propriété et à engager les citoyens dans des initiatives de développement communautaire. Le modèle du Community Land Trust a bien atteint cet objectif et a suscité l'émergence d'une grande coalition formée de groupes de citoyens et de leaders sociaux. Ces derniers se sont engagés dans une lutte contre la hausse des prix du logement et pour le renforcement des droits des locataires et de la protection contre les évictions dans un contexte de gentrification et de spéculation.

Champlain a été le premier CLT à recevoir un soutien municipal sous forme de contribution financière (200'000 USD) et de support politique. Cette expérience a servi d'exemple à de nombreux partenariats similaires et a contribué à la consolidation du mouvement des CLT aux États-Unis.



Comment le CHT est-il organisé aujourd'hui ?

#community_land_trust

Tous les habitants sont membres du CHT et représentés au Conseil des directeurs. Ce dernier est composé de trois types de groupes d'intérêts dans des proportions égales : les habitants des logements, les voisins du quartier qui soutiennent la mission du CHT sans habiter ses logements et des représentants du

gouvernement local. Tous les habitants dans le secteur peuvent joindre le CHT qui compte actuellement 1'000 membres non-résidents.

Pour devenir habitant à Champlain, les personnes intéressées doivent suivre une formation couvrant tous les aspects concernant l'achat, l'entretien et la responsabilité liée à la propriété, les conseils de crédit et les qualifications d'hypothèque. Les potentiels acheteurs doivent, avant tout, comprendre qu'en échange du bas prix d'achat, ils doivent accepter la restriction des prix de revente pour assurer la continuité d'un accès abordable au logement pour les futures générations futures.



Comment le CHT accède-t-il aux terrains ?

#achat_collectif

Champlain est un CLT traditionnel, c'est-à-dire une société à but non-lucratif qui extrait la terre du marché spéculatif. Le foncier est ainsi accessible aux populations à faibles et très faibles revenus, y compris aux personnes handicapées et aux personnes sans-abris, à travers l'établissement de divers logements multifamiliaux. En gérant les terrains, le CHT s'engage donc à fournir un logement abordable, sécurisé et de qualité pour une grande diversité de personnes.

Plus concrètement, le CHT loue ses terrains aux propriétaires des logements. Le prix abordable des logements est garanti à long terme grâce à la restriction des prix de revente qui permet leur transmission à d'autres personnes à bas revenus.

Le CHT travaille étroitement avec les gouvernements et les groupes communautaires locaux pour accéder à la terre et choisir ses futures propriétés. Dans certains cas, ce sont les promoteurs immobiliers qui présentent des opportunités, en proposant par exemple une portion d'un projet plus large, qui est ensuite évalué pour correspondre aux plans de développement de la communauté en question. Il existe de plus à Burlington une ordonnance exigeant que les nouveaux plans de développement incluent des unités de logements

abordables, créant ainsi des opportunités pour le CHT. Ce dernier intervient également dans des situations de crise, par exemple suite à des incendies, à l'abandon de propriétés ou à la saisie de propriété, dans le but d'aider la ville à réutiliser les bâtiments vacants. Il existe en outre des avantages fiscaux pour les propriétaires qui donnent ou vendent une propriété au CHT à des prix inférieurs à ceux du marché. L'ensemble de ces spécificités permet au CLT d'offrir un accès à la propriété à des citoyens à faibles revenus.

Mais il faut aussi souligner que les CLT doivent surmonter une forte culture du droit à la propriété privée qui s'oppose à la sortie de la terre du marché privé. Ce modèle se heurte également à une pratique consistant à inclure la propriété du sol dans les prêts immobiliers aux États-Unis.



Comment les projets du CHT sont-ils planifiés ?

#professionnels_mandatés

Chaque projet doit remplir les critères de développement durable : le projet doit être localisé dans une ville ou dans un village, permettre la plus haute densité possible, être localisé à proximité des transports, des services publics et des opportunités d'emploi. Le CHT construit ainsi à des densités supérieures à celles des promoteurs privés, restaure des bâtiments historiques et développe ses projets en accord avec des standards d'efficacité énergétique élevés.

Bien que le CHT engage des architectes, des ingénieurs et des entreprises de construction dans le processus de planification des projets, il reste à la tête du processus et gère la demande de permis de construire, la collecte de fonds et le financement.

Les résidents du quartier sont également inclus dès le début de la planification et leurs souhaits sont incorporés au projet dans la mesure du possible. Certains résidents du CHT sont eux-mêmes très engagés dans la conception des projets et ils sont responsables de l'entretien des logements. Le CHT peut aussi les

soutenir avec des prêts abordables et, dans certains cas, des subventions.



Comment le CHT se finance-t-il ?

#fonds_propres_mutualisés, #fonds_rotatif_faitier, #prêts_externes, #fonds_de_garantie, #subventions

Les CLT pionniers comme Champlain ont dû trouver des banques locales et des bailleurs concernés par des missions d'utilité publique pour mettre en œuvre cette expérience. La démarche a ainsi consisté à faire accepter le modèle de propriété partagée et à l'incorporer au sein du secteur financier et du marché hypothécaire secondaire. Ceci a été accompli dans une certaine mesure mais, suite à la crise financière, de nouvelles stratégies doivent être mises en place.

Plus de la moitié du revenu annuel du CHT est constitué par les revenus locatifs du terrain et par les frais payés par les résidents. L'organisation dépend aussi financièrement de subventions, d'aides financières et d'investissements à des taux inférieurs au taux du marché pour produire des logements abordables. Le CHT a recours à des sources de financement provenant du gouvernement fédéral et municipal et il collecte des donations de fondations et d'individus. Le CHT profite de plus de l'inflation de la valeur du sol pour la capturer en faveur de la communauté dans la formule de revente. Le bail du terrain établit en effet les spécificités de la revente de la façon suivante : quand l'acheteur revend son habitation, il reçoit 100% de son versement dans son hypothèque, 100% du coût de toute amélioration qu'il apporte au logement, mais seulement 25% de sa valeur marchande.

Cette formule a bien fonctionné durant trois décennies dans un marché dynamique qui a maintenu les logements abordables (au minimum 20% moins chers que sur le marché) pour des populations aux revenus modestes (68-70% du revenu moyen). Cette méthode a également garanti un retour exceptionnel sur investissement pour les vendeurs (en général plus de 7'000 USD

en capital net) ; en effet, leur investissement initial a été très faible, parfois nul, et aucun instrument d'épargne ne peut fournir de tels avantages. 68% des propriétaires des CLT qui vendent leur logement ont ensuite fait des achats dans le marché privé, libérant ainsi un logement abordable. Par conséquent, ce modèle est un outil de production de richesse et offre une résilience contre les chocs externes, tels que les crises financières, pour les ménages à faibles revenus. Une étude du National CLT Network a démontré que, dans les CLT, les propriétaires avaient une probabilité de voir leur propriété saisie après la dernière crise financière dix fois plus faible que s'ils étaient propriétaires dans le marché classique.

Au total, le CHT administre un capital d'environ 300 millions USD et a servi plus de 950 familles grâce au programme de propriété partagée. De surcroît, environ dix nouveaux locataires deviennent propriétaires chaque année à travers ce programme. Les acheteurs ont aussi bénéficié d'environ 90 millions USD provenant de 41 donateurs différents au cours de ces trois dernières décennies.



Comment les unités de logement sont-elles gérées ?

**#gouvernance_multi-acteurs, #fonds_de_solidarité,
#mécanismes_anti-spéculatifs, #mixité,
#gestion_écologique, #activités_culturelles**

Le CLT a vocation à être propriétaire terrien à perpétuité, de sorte que toutes les transactions requièrent l'approbation du Conseil. Certaines décisions demandent une votation par ses membres, notamment en cas de changement des termes de revente ou de vente d'une parcelle de terre. Plus de 50 des 84 employés de CHT travaillent dans le maintien et la gestion des propriétés en location et des coopératives. Le CHT est minutieux quant au maintien en état de ses propriétés et il les améliore constamment, notamment au niveau de l'efficacité énergétique des bâtiments.

Des travailleurs sociaux assistent également des locataires handicapés et des personnes âgées, ainsi que

tout autre résident ayant des besoins spéciaux. Le CHT offre aussi des formations pour l'entretien des maisons, la budgétisation et toutes les qualifications relatives au succès d'une bonne gestion de la propriété. Elles sont devenues des services essentiels largement fournis aux membres par trois employés à temps plein.



Quelle est la stratégie de partage de l'expérience développée aux niveaux national et international ?

**#documentation_systématisée,
#échanges_in_situ, #réseaux_faitiers,
#médias_et_événements, #prix_thématique**

Il existe aujourd'hui plus de 200 CLT aux États-Unis. Parmi eux, les 130 CLT les plus actifs sont réunis dans le National CLT Network (NCLTN), un réseau soutenu par la Fondation Ford et par le Lincoln Institute of Land Policy. Le CHT est un membre actif de ce réseau et il contribue à son financement. Sa directrice générale occupe actuellement la présidence du Conseil de directeurs du NCLTN qui subventionne l'assistance technique aux nouvelles initiatives et il fournit des ressources d'accès libre sur sa page web. Le NCLTN mène en outre des recherches, des plaidoyers, des formations et des conférences sur les CLT et les modèles d'habitat abordable permanents.

Le CHT a également encouragé le NCLTN à s'engager dans la promotion de sa mission à l'international. Par conséquent, au cours des dernières années, le modèle du CLT s'est diffusé dans beaucoup d'endroits à travers le monde. On soulignera d'abord que des communautés rurales en Grande-Bretagne se basent fortement sur l'expérience nord-américaine. Cette reprise s'explique du fait des similitudes en matière de droit de propriété et de financement immobilier entre les deux pays. Le CLT de l'Est de Londres est aussi la première expérience urbaine de ce type en Angleterre. Le CLT de Bruxelles démontre en outre un dynamisme similaire avec ses premières résidences inaugurées tout récemment. La France et l'Australie ont enfin repensé le droit

de propriété afin de pouvoir établir des CLT à Paris et à Sydney.

Il faut relever que les échanges internationaux ont considérablement contribué à l'enrichissement du travail des CLT aux États-Unis. Dans ses efforts de soutien à l'adaptation du modèle dans plusieurs pays, le NCLTN a découvert différentes formes de gestion de la terre et de distribution de l'habitat. Le réseau en a ainsi profité pour améliorer ses capacités à modifier le modèle en fonction des disparités entre les différents États des USA.

Finalement, le CHT a gagné le World Habitat Award des Nations Unies en 2008 et a reçu une visite d'étude de son équipe l'année suivante. Ces événements ont initié la création de plusieurs nouveaux CLT que le CHT soutient sur demande.

* * *

Entretien avec :

- Brenda TORPY : directrice générale de Champlain Housing Trust. Elle s'engage depuis 34 ans en faveur du droit au logement abordable à Burlington.
E-Mail : btorpy@champlainhousingtrust.org

Editrice :

- Léa Oswald, urbaMonde

Pour aller plus loin :

- THADEN Emily (2011), 'Stable home ownership in a turbulent economy', Lincoln Institute of Land Policy.
- HARPER David (2007), 'Community Land Trusts: Protecting the Land Commons', Green Revolution. A school of living publication, Vol. 64, N.3.
- PETERSON Tom (1996), 'Community Land Trusts: an introduction', Planners Web.
- DAVIS John & STOKES Alice (2009), 'Lands in Trust, Homes that Last', Champlain Housing Trust, Burlington VT.
- cltnetwork.org
- www.getahome.org
- www.burlingtonassociates.com
- www.communitylandtrusts.org.uk
- www.lincolnst.edu/pubs/1936_Stable-Home-Ownership-in-a-Turbulent-Economy
- plannersweb.com/1996/07/community-land-trusts-an-introduction