

Community Land Trust

La circulation globale d'un modèle alternatif de gestion du foncier (États-Unis, Kenya, Belgique)



Claire Simonneau
Postdoctorante, Université
Catholique de Louvain, Belgique

19e Rencontres internationales en urbanisme APERAU
Byblos, 24 mai 2017

Circulation des modèles urbains

>> néolibéralisation généralisée?

La fabrique de la ville contemporaine

Contexte de mondialisation/métropolisation

- circulation accrue des modèles
- échanges entre métropoles (Nord)

=> néolibéralisation et homogénéisation des villes?



La fabrique de la ville contemporaine

Contexte de mondialisation/métropolisation

- circulation accrue des modèles
- échanges entre métropoles (Nord)

=> néolibéralisation et homogénéisation des villes?



Positionnement

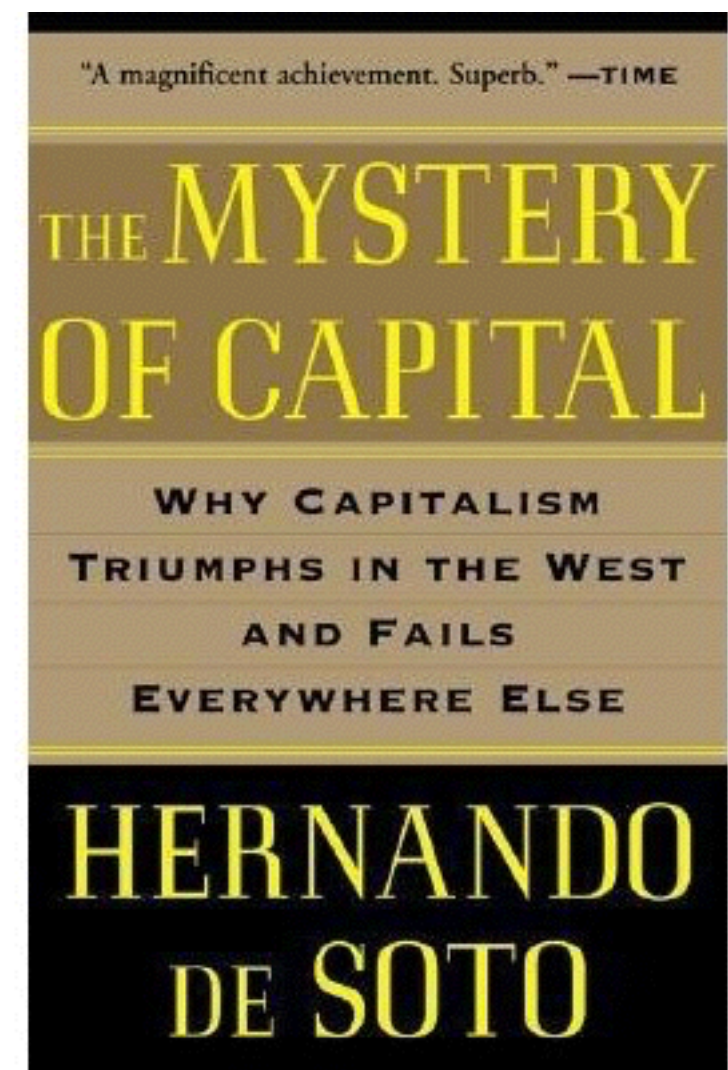
- inclure le « Sud global » dans la réflexion
- modèle à rebours des théories néolibérales?



Le cas de la tenure foncière (propriété/détention)

- Modèle de la propriété privée individuelle
—> système Etat-marché (néolibéral)
- Tenure foncière communautaire
—> Community Land Trust (CLT)

> Etude de la « mobilité » du modèle CLT



Community Land Trust

>> un modèle à contre courant

4 principes du CLT

- > Un terrain détenu par une entité collective (*Trust*)
- > Séparation de la propriété du sol et celle du bâti
- > Des conditions à la revente
- > Une gestion commune du territoire et du projet

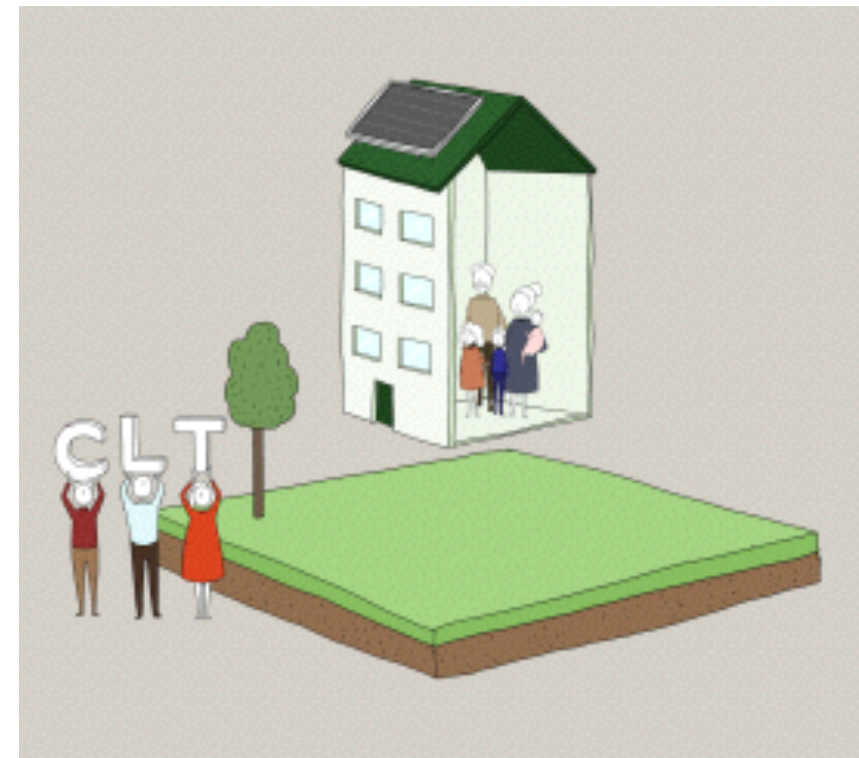
4 principes du CLT

- > Un terrain détenu par une entité collective (*Trust*)
- > Séparation de la propriété du sol et celle du bâti
- > Des conditions à la revente
- > Une gestion commune du territoire et du projet



4 principes du CLT

- > Un terrain détenu par une entité collective (*Trust*)
- > Séparation de la propriété du sol et celle du bâti
- > Des conditions à la revente
- > Une gestion commune du territoire et du projet



4 principes du CLT

- > Un terrain détenu par une entité collective (*Trust*)
- > Séparation de la propriété du sol et celle du bâti
- > Des conditions à la revente
- > Une gestion commune du territoire et du projet

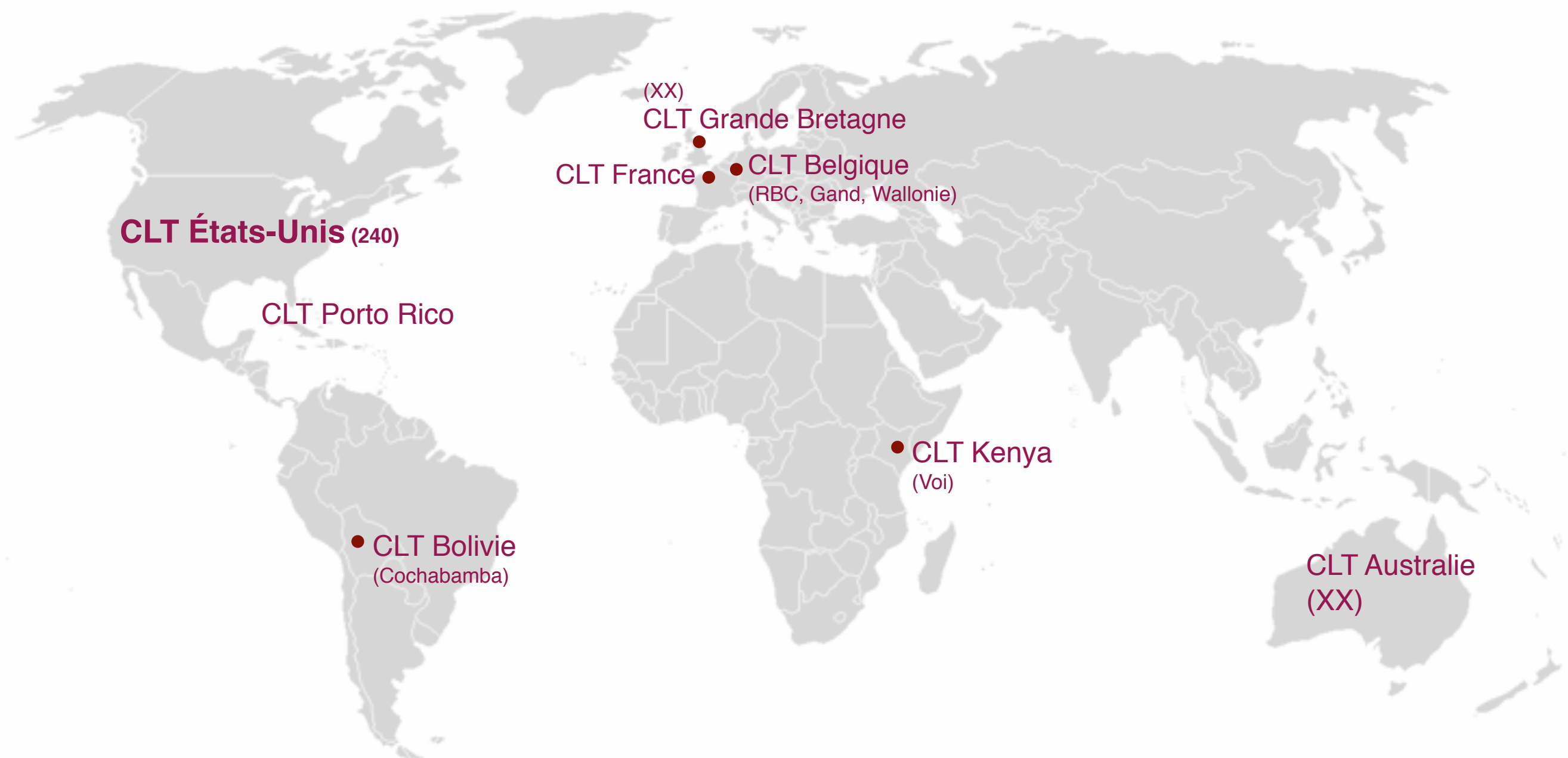
4 principes du CLT

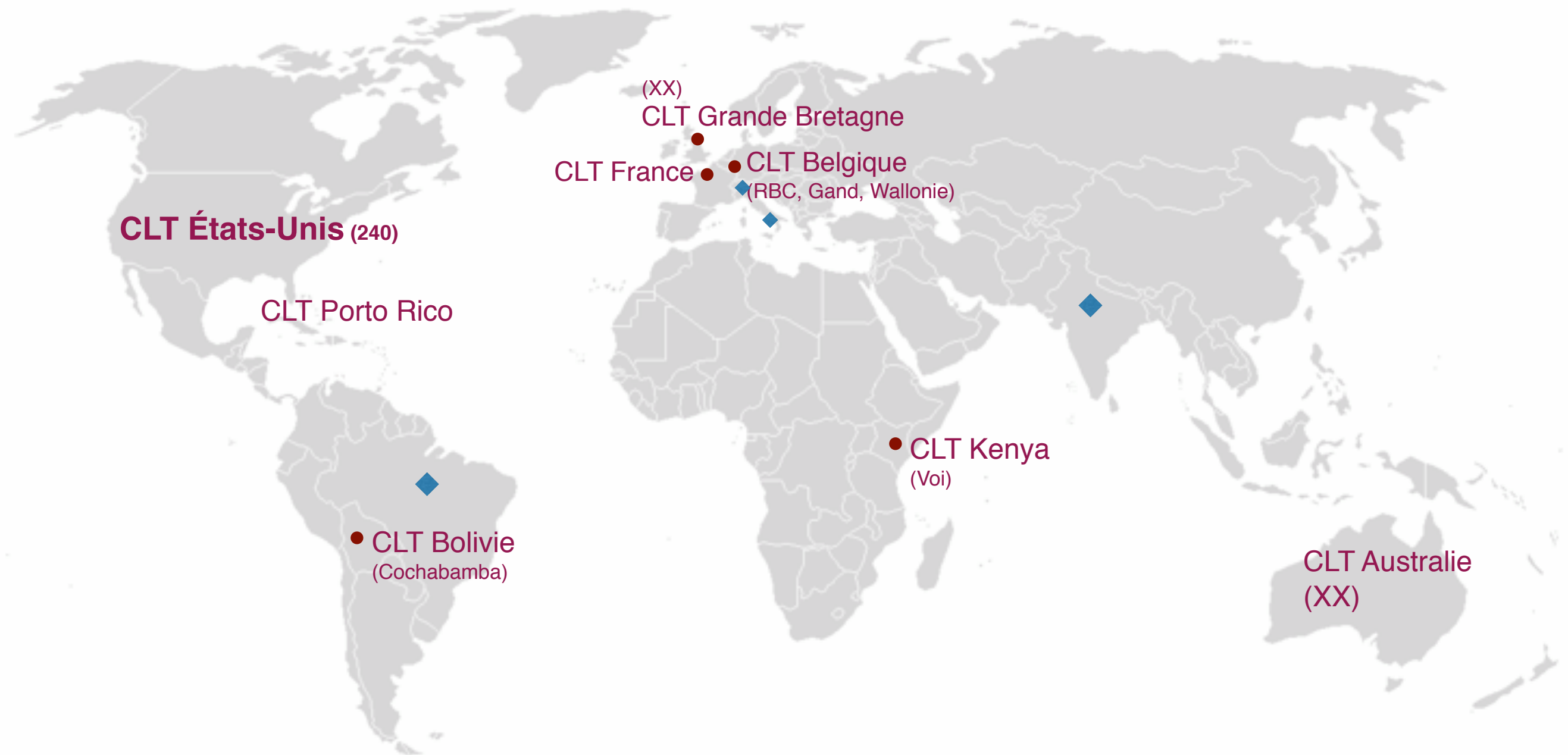
- > Un terrain détenu par une entité collective (*Trust*)
- > Séparation de la propriété du sol et celle du bâti
- > Des conditions à la revente
- > Une gestion commune du territoire et du projet





CLT États-Unis (240)







CLT États-Unis (240)

● **CLT Belgique**
(RBC, Gand, Wallonie)

● **CLT Kenya**
(Voi)

Circulation du modèle CLT

>> États-Unis, Kenya, Belgique

États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

Ebenezer Howard

- Racines : théories alternatives du foncier / socialisme utopique

Henry George

États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

Ebenezer Howard

- Racines : théories alternatives du foncier / socialisme utopique

Henry George

- 1960 : lutte contre la ségrégation raciale
par l'accès au foncier agricole / mouvement des droits civiques

Inspirations: Cités Jardins (Royaume-Uni), Kibboutz (Israël), tenure coutumière (Afrique), Mouvement Grandam (Inde)

États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

- Racines : théories alternatives du foncier / socialisme utopique
- 1960 : lutte contre la ségrégation raciale
par l'accès au foncier agricole / mouvement des droits civiques
Inspirations: Cités Jardins (Royaume-Uni), Kibboutz (Israël), tenure coutumière (Afrique), Mouvement Grandam (Inde)

Ebenezer Howard

Henry George



Voyage d'études en Israël (à gauche : Slater King et Bob Swann). Crédits: Davis, 2014

États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

- Racines : théories alternatives du foncier / socialisme utopique
- 1960 : lutte contre la ségrégation raciale
par l'accès au foncier agricole / mouvement des droits civiques
Inspirations: Cités Jardins (Royaume-Uni), Kibboutz (Israël), tenure coutumière (Afrique), Mouvement Grandam (Inde)
- 1969 : Première expérience « New Communities Inc. »

Ebenezer Howard

Henry George



Voyage d'études en Israël (à gauche : Slater King et Bob Swann). Crédits: Davis, 2014

États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

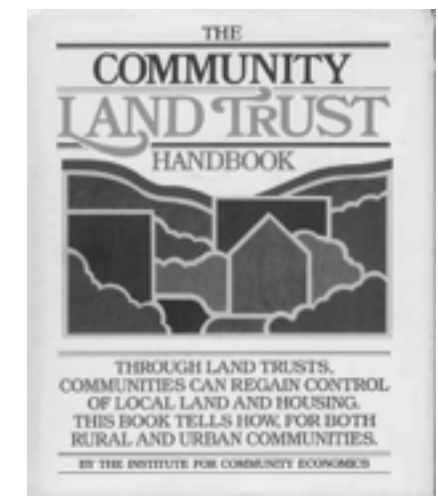
Ebenezer Howard

Henry George

- Racines : théories alternatives du foncier / socialisme utopique
- 1960 : lutte contre la ségrégation raciale
par l'accès au foncier agricole / mouvement des droits civiques
Inspirations: Cités Jardins (Royaume-Uni), Kibboutz (Israël), tenure coutumière (Afrique), Mouvement Grandam (Inde)
- 1969 : Première expérience « New Communities Inc. »
- 1982: Second guide « Community Land Trust. A Handbook »
Institute of Community Economics



Voyage d'études en Israël (à gauche : Slater King et Bob Swann). Crédits: Davis, 2014



États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

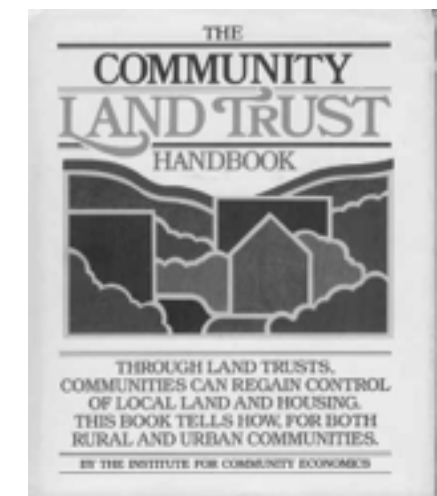
Ebenezer Howard

Henry George

- Racines : théories alternatives du foncier / socialisme utopique
- 1960 : lutte contre la ségrégation raciale
par l'accès au foncier agricole / mouvement des droits civiques
Inspirations: Cités Jardins (Royaume-Uni), Kibboutz (Israël), tenure coutumière (Afrique), Mouvement Grandam (Inde)
- 1969 : Première expérience « New Communities Inc. »
- 1982: Second guide « Community Land Trust. A Handbook »
Institute of Community Economics
- 1992: reconnaissance dans la loi fédérale et déploiement
Soutien : Bernie Sanders (Burlington), Habitat for Humanity, Fondation Ford, Lincoln Institute on Land Policy
- Aujourd'hui : 240 CLT dans le pays



Voyage d'études en Israël (à gauche : Slater King et Bob Swann). Crédits: Davis, 2014



États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

- Mise en place progressive des 4 principes (1960-90)
 - accès collectif au foncier pour l'agriculture et gestion commune
 - Implication du « voisinage »
 - Focus sur les plus démunis
- 1990s: contextes politique et social et coalition d'acteurs favorables
 - Effet de l'austérité Reagan (intendance à long terme, crise du logement)
 - Structuration intellectuelle par l'ICE
 - des « alliés » (Davis, 2014) : LILP, Fondation Ford.
- 2000s: automatisisation du mouvement
 - National CLT Academy

États-Unis (1960-90)

L'émergence du modèle

- Mise en place progressive des 4 principes (1960-90)
 - accès collectif au foncier pour l'agriculture et gestion commune
 - Implication du « voisinage »
 - Focus sur les plus démunis
- 1990s: contextes politique et social et coalition d'acteurs favorables
 - Effet de l'austérité Reagan (intendance à long terme, crise du logement)
 - Structuration intellectuelle par l'ICE
 - des « alliés » (Davis, 2014) : LILP, Fondation Ford.
- 2000s: automatisisation du mouvement
 - National CLT Academy

*2008: World Habitat Award
Champlain Housing Trust*

Kenya (1990-)

- 1990 : projet d'amélioration de quartiers précaires (GTZ) à Voi
 - Dépasser l'approche par la titrisation foncière
- 1991 : Etude de la Fondation Ford Kenya sur les CLT
 - Suscite l'intérêt des autorités - dimension communautaire proche des tenures « traditionnelles » africaines ?
- 1993 : Vote de la communauté en faveur du CLT
- 1995-2010: mise en place des institutions et règlements nécessaires

Belgique (2000-)

- La question du logement abordable en région bruxelloise
- 2003 : Groupes d'Epargne collective et solidaire
- 2005 : Projet l'Espoir

Belgique (2000-)

- La question du logement abordable en région bruxelloise
- 2003 : Groupes d'Epargne collective et solidaire
- 2005 : Projet l'Espoir
- 2008 : Découverte du modèle CLT (conférence à Lyon)
- 2009: Voyage à Burlington



Belgique (2000-)

- La question du logement abordable en région bruxelloise
- 2003 : Groupes d'Epargne collective et solidaire
- 2005 : Projet l'Espoir
- 2008 : Découverte du modèle CLT (conférence à Lyon)
- 2009: Voyage à Burlington
- 2010 : Plateforme associative CLT-Bruxelles
- 2012 : reconnaissance officielle et étude de faisabilité
- 2015: premiers logements habités



Belgique (2000-)

- Pleine insertion dans la politique de logement de la Région
 - Dépendance aux subventions publiques
- Tissu associatif dense (Periferia, Habitat & Participation, Commons Josaphat, etc.) + réseaux à l'échelle européenne (CLT Europe, ECA, etc.)
- Une réflexion en cours d'élargissement au-delà du logement
 - Les communs (European Commons Assembly)

Des constructions sociales territorialisées

USA

Kenya

Belgique

**Argument
politique**
(mise à
l'agenda)

Ségrégation raciale pour
l'accès à la terre agricole

Maintenir les résidents
sur place après
régularisation
(éviter les reventes)

Accessibilité financière
du logement

Des constructions sociales territorialisées

USA

Kenya

Belgique

**Argument
politique**
(mise à
l'agenda)

Ségrégation raciale pour
l'accès à la terre agricole

Maintenir les résidents
sur place après
régularisation
(éviter les reventes)

Accessibilité financière
du logement

**Acteurs
initiateurs**

Mouvement de défense
des droits civiques, Églises

Projet de développement
(gouvernements locaux et
coopération)
+ Fondation Ford

Secteur associatif :
microcrédit (précaires et
réfugiés droit au logement)
+ soutien des pouvoirs
publics

Des constructions sociales territorialisées

	USA	Kenya	Belgique
Argument politique (mise à l'agenda)	Ségrégation raciale pour l'accès à la terre agricole	Maintenir les résidents sur place après régularisation (éviter les reventes)	Accessibilité financière du logement
Acteurs initiateurs	Mouvement de défense des droits civiques, Églises	Projet de développement (gouvernements locaux et coopération) + Fondation Ford	Secteur associatif : microcrédit (précaires et réfugiés droit au logement) + soutien des pouvoirs publics
Réseau porteur	National CLT Academy	?	Commons (<i>European Commons Assembly</i>)

*Le modèle des CLT (bruxellois) s'inscrit dans le mouvement état-unien
des « communautés civiques ».*

*Ce mouvement s'appuie sur des communautés fondées sur le partage de
liens moraux forts pour donner forme à une citoyenneté capable de
construire une véritable démocratie multiculturelle.*

(Dawance et Louey, 2014):

Des acteurs relais

- Organisations émettrices et diffuseurs du modèle
 - ICE
 - Fondation Ford
 - Building and Social Housing Foundation / World Habitat Awards



Des acteurs relais

- Organisations émettrices et diffuseurs du modèle
 - ICE
 - Fondation Ford
 - Building and Social Housing Foundation / World Habitat Awards
- Individus transnationaux
 - (Bob Swann & Slater King)
 - Yves Cabannes
 - John E. Davis



Des acteurs relais

- Organisations émettrices et diffuseurs du modèle
 - ICE
 - Fondation Ford
 - Building and Social Housing Foundation / World Habitat Awards
- Individus transnationaux
 - (Bob Swann & Slater King)
 - Yves Cabannes
 - John E. Davis
- Mouvements militants internationaux
 - Droit à la ville
 - Communs



Conclusion

- Il n'y a pas que les modèles néolibéraux qui circulent
- Des représentations de la gestion communautaire et de sa « culture »?
- Modalités de circulation au Sud?

Merci

