



**INNOVATIONS & TERRITOIRES** Vu d'ailleurs

**Logement**

**Sur ses terres du Vermont, le Champlain Housing Trust vend les murs à prix d'ami**

**POURQUOI ?**

**A Burlington, le Champlain Housing Trust vise à faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes qui ne peuvent acquérir un bien immobilier au prix du marché.**

**POUR QUI ?**

**Il s'adresse aux familles ayant des revenus faibles ou moyens. Il gère 1 600 logements sociaux et, grâce à lui, 500 ménages sont propriétaires d'un bien immobilier.**

**COMMENT ?**

**Un « Community Land Trust » répond aux besoins des ménages modestes. Ce type d'organisme, qui dissocie le foncier du bâti, propose un prix d'achat des murs abordable.**

Burlington,  
(Vermont,  
Etats-Unis)



En 1984, alors qu'il était maire de Burlington, dans l'Etat du Vermont, Bernie Sanders a été l'instigateur de l'un des premiers « Community Land Trusts » (CLT) américains. Les CLT restent un modèle d'organisation pour l'accession sociale à la propriété: ils inspirent les « organismes fonciers solidaires » qui débarquent en France. Au départ, la ville de Burlington a apporté une subvention de 200 000 dollars au Burlington CLT. Cette société privée à but non lucratif et reconnue d'utilité sociale était alors uniquement orientée vers l'accession sociale à la propriété.

revendent leur bien, ils doivent proposer un prix abordable, pour en faire bénéficier d'autres familles modestes. « En 2006, le Burlington CLT a fusionné avec un bailleur social local, le Lake Champlain Housing Development Corporation, indique Vincent Le Rouzic, président de l'association Community Land Trust France. Tous deux menaient des activités complémentaires sur un même périmètre. »

L'organisme est alors devenu le Champlain Housing Trust; aujourd'hui, il associe 1600 logements locatifs sociaux et 500 logements en accession abordable, à Burlington, ville de 42 000 habitants, et dans trois comtés du Vermont - Chittenden, Franklin et Grand Isle -, totalisant plus de 210 000 habitants. « Le Burlington CLT et ce bailleur social sont nés lors du mandat de Bernie Sanders, nous avons partagé des expériences pendant des années. Il nous est apparu pertinent d'unir nos forces à une période où les fonds disponibles pour le logement étaient en déclin », justifie Brenda Torpy, directrice générale du Champlain Housing Trust et ancienne directrice de l'habitat de Burlington. Le Champlain Housing

Trust assure également une fonction d'hébergement d'urgence. Il enregistre 6000 adhérents.

**GOVERNANCE TRIPARTITE**

Aux Etats-Unis, la gouvernance des CLT est tripartite. Le « staff » qui dirige ces organismes est composé pour un tiers de représentants de la collectivité territoriale, pour un deuxième tiers, de la société civile (associations de lutte contre le mal-logement, mécénat...), et pour un dernier tiers, d'habitants. Ceux-ci sont élus par les adhérents lors de l'assemblée générale annuelle.

Plusieurs évaluations ont été menées à Burlington en 2009 et en



**AVANTAGE**

La dissociation du foncier et du bâti permet d'acquérir un logement de 20 à 30 % moins cher que le prix du marché.



**INCONVÉNIENT**

Au fil du temps, le prix d'un bien peut grandement « décrocher » par rapport au marché. Le CLT rachète alors le bien, le revend à un prix un peu plus élevé et conserve la plus-value, par exemple.

**UN TERRAIN À LOYER MODIQUE**

Le principe du CLT est le démembrement de propriété, c'est-à-dire la dissociation du foncier et du bâti. Les ménages, en achetant leur logement, n'acquièrent que les murs; pour le foncier, ils paient un loyer mensuel au CLT, d'un montant très bas, de l'ordre de 10 euros. Le CLT permet à des familles modestes d'acheter un logement de 20 à 30 % sous le prix du marché. Lorsqu'ils

**Périmètre**

La ville de Burlington (42 000 hab.) et trois comtés du Vermont (totalisant plus de 210 000 hab.).

**Habitat**

L'organisme regroupe à ce jour 1 600 logements locatifs sociaux et 500 logements en accession sociale à la propriété.

**Contact**

Vincent Le Rouzic, président de Community Land Trust France, vincent.le.rouzic@gmail.com





J. SHENTON / CHAMPLAIN HOUSING TRUST

2010, portant sur les 205 reventes réalisées entre 1988 et 2008. Résultat: le dispositif est resté accessible aux familles modestes, et ce, sans avoir recours à une aide publique supplémentaire. «Le Champlain Housing Trust parvient à atteindre des ménages dont le revenu médian correspond à 52 % du revenu médian de l'aire métropolitaine de Burlington», commente l'une des études parues, soit les familles les plus démunies du territoire.

#### CRISE DES SUBPRIMES

Au gré des mutations, l'organisme réussit même à loger celles dont les revenus moyens sont inférieurs à ceux de leurs prédécesseurs. Autre indicateur éloquent: de 2008 à 2011, le nombre de saisies immobilières a été dix fois moins important dans l'ensemble des CLT américains que la moyenne du pays. «La crise des subprimes a souligné la robustesse du modèle des CLT», appuie Vincent Le Rouzic.

Le Champlain Housing Trust est l'un des plus importants CLT américains. En 2008, il a reçu le Prix

mondial de l'habitat des Nations unies. Il existe 250 CLT aux Etats-Unis, dans des zones «tendues». La plupart sont nés dans les années 2000 et sont encore de taille modeste, avec parfois quelques dizaines de logements. «Lorsque

des CLT naissent sans soutien des collectivités publiques, ils ne parviennent pas à se développer», observe Brenda Torpy. Preuve que le portage politique local est déterminant... des deux côtés de l'Atlantique. ● Nathalie Da Cruz

Grâce au Champlain Housing Trust, des familles modestes peuvent acquérir un logement sous le prix du marché.



#### L'EXPERTE

**ANNE-KATRIN LE DOEUFF**, directrice générale déléguée du cabinet Espacité

### «En France, l'organisme foncier solidaire aura une portée antispéculative»

«Les CLT américains sont plutôt issus de la société civile, alors que les organismes fonciers solidaires, en France, sont d'initiative publique. Le modèle américain a inspiré un certain nombre de clubs de réflexion en France. Comme aux Etats-Unis, le démembrement foncier aura une portée antispéculative de longue durée. L'organisme foncier solidaire (OFS), associé au bail réel solidaire, sera un outil de plus

au service d'une politique publique ancienne menée en faveur d'une maîtrise du foncier et de l'accès social à la propriété. Le premier OFS, celui de Lille, a été créé en avril. Rennes métropole a aussi un projet. L'enjeu est de rendre le logement abordable, mais avant tout de pérenniser les efforts publics déjà menés dans ce domaine, surtout à un moment où les ressources des collectivités se raréfient.»