



La généalogie du mouvement Community Land Trust

Rencontre LIEGE CREATIVE - Hub créatif de Verviers

Pr. Jean-Marie Halleux
Département de Géographie
Service de Géographie économique
Université de Liège

Visioconférence du 26 novembre 2020

Introduction

▶ Questionnements et objectif

Pourquoi ce développement du mouvement CLT ?

Quelle est la généalogie du mouvement CLT ?

Les fondamentaux pour l'analyse de la situation wallonne : constat de la diversité dans les applications

▶ En première analyse

Tendance vers le démembrement du droit de propriété

Tendance vers une économie du logement plus collaborative

▶ Structure de l'intervention

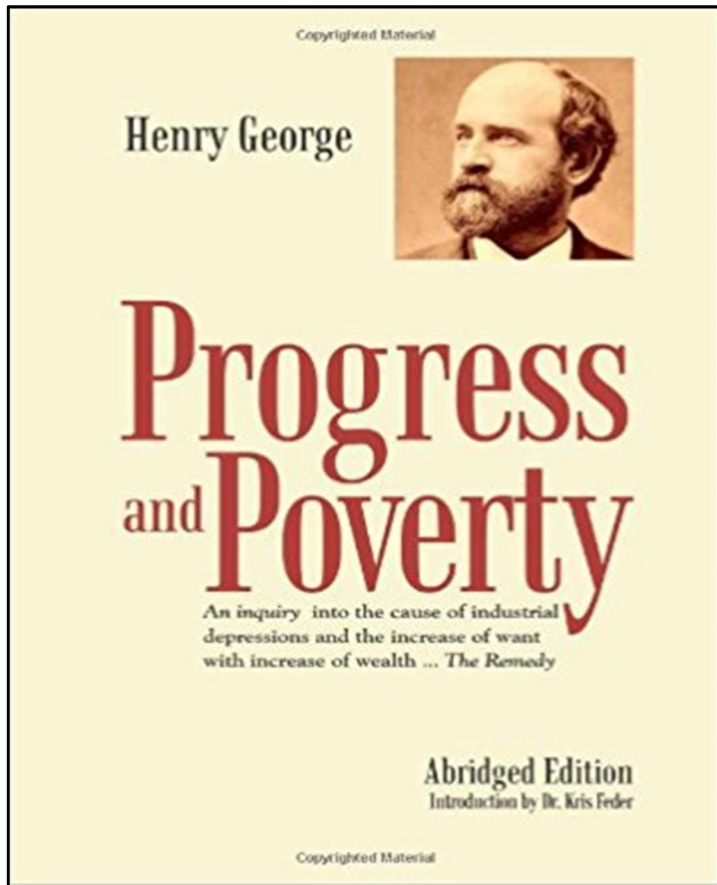
1. *Land*

2. *Trust*

3. *Community*

1. Land : quel statut pour la propriété foncière ?

► Filiation idéologique du mouvement CLT avec Henry George



Henry George, 1879, *Progress and poverty*

Préoccupations relatives à la distribution du bien-être économique : les propriétaires terriens profitent plus qu'il ne le doivent de la croissance rapide de l'économie dans les États-Unis de la fin du XIXe siècle

Remise en cause de la propriété privée du sol et constat qu'il est légitime de collectiviser la rente foncière

⇒ Filiation avec le CLT qui sort le sol du marché

1. Land : quel statut pour la propriété foncière ?

► D'où vient la valeur des logements ?

- Des caractéristiques liées à la construction : surface habitable, qualité de la construction, âge de la construction... ⇒ Facteurs de production du travail et du capital
- Des caractéristiques liées à la localisation du terrain-support : accessibilité, qualité physique et sociale du voisinage... ⇒ Composante de la valeur qui ne dépend pas du travail du propriétaire = Rente foncière

Valeurs
immobilières

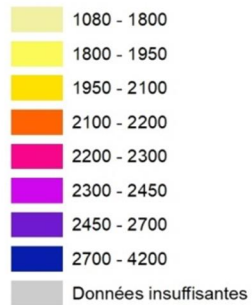


Le logement est un bien combinatoire



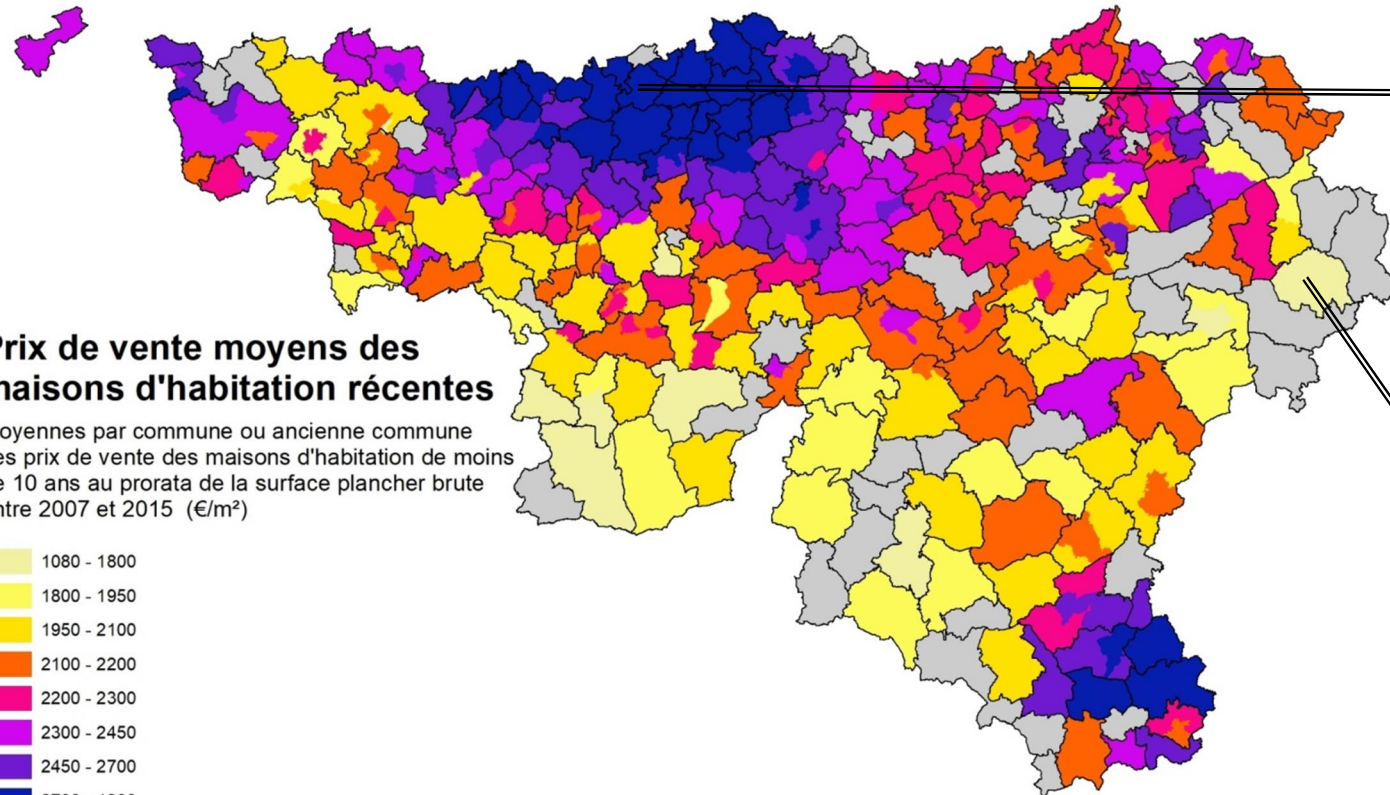
Prix de vente moyens des maisons d'habitation récentes

Moyennes par commune ou ancienne commune des prix de vente des maisons d'habitation de moins de 10 ans au prorata de la surface plancher brute entre 2007 et 2015 (€/m²)

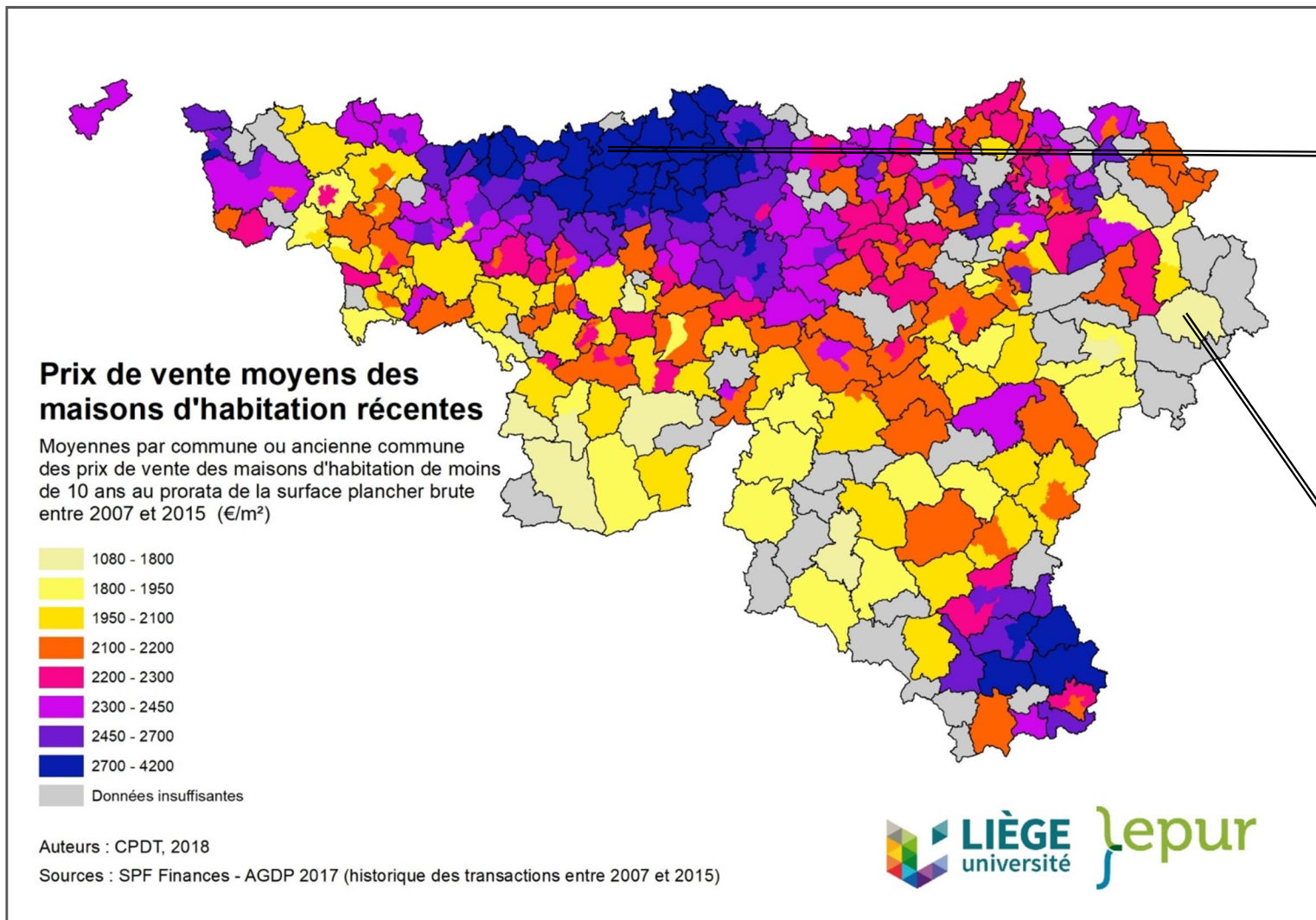


Auteurs : CPDT, 2018

Sources : SPF Finances - AGDP 2017 (historique des transactions entre 2007 et 2015)



Valeurs immobilières Lasne : 3645 €/m ²	Coûts de construction
	Valeurs foncières
Valeurs immobilières Amel : 1623 €/m ²	Coûts de construction
	Valeurs foncières



Valeurs immobilières

Lasne : 3645 €/m²

Coûts de construction

Valeurs foncières

Valeurs immobilières

Amel : 1623 €/m²

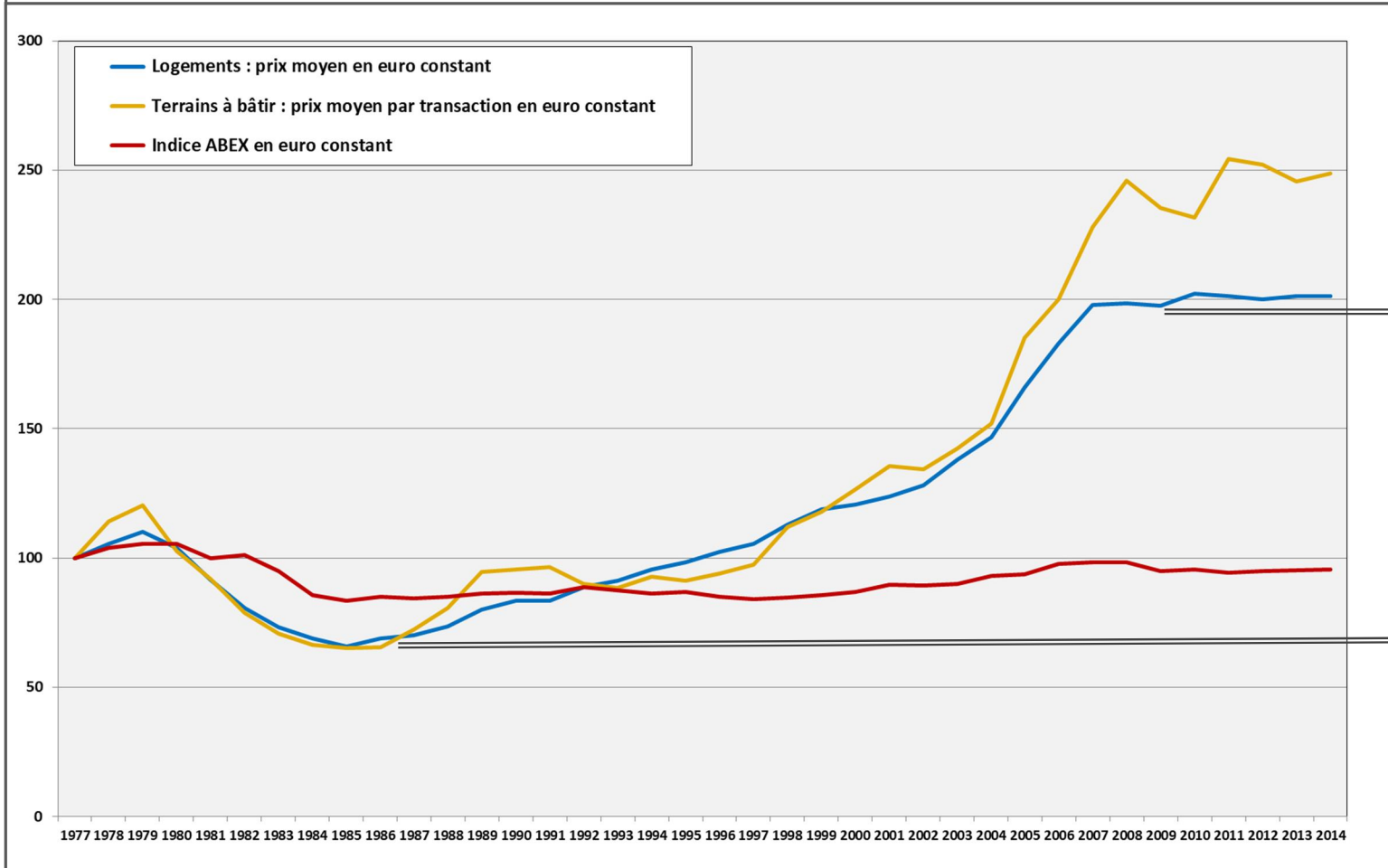
Coûts de construction

Valeurs foncières

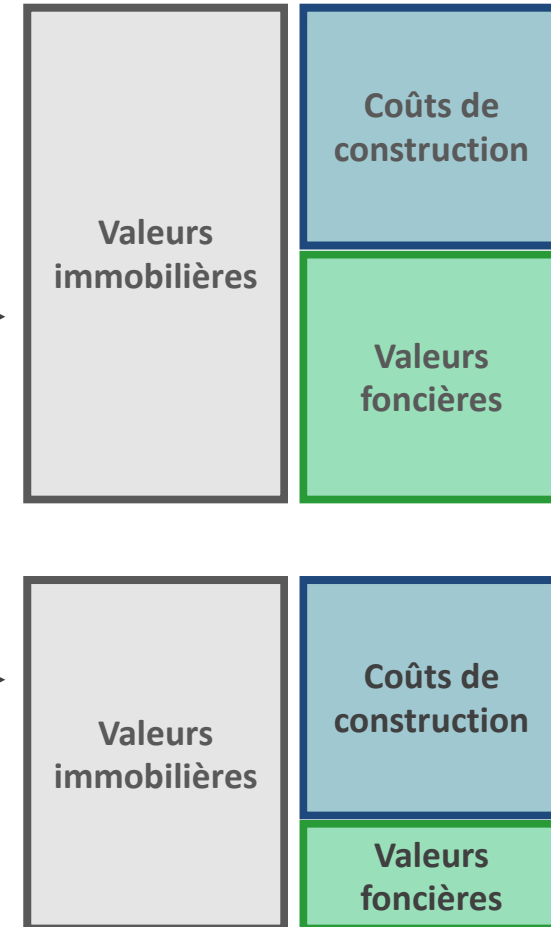
CLT : accession sociale à la propriété par la réduction de la charge foncière

1. Land : quel statut pour la propriété foncière ?

Évolution des indicateurs de l'immobilier résidentiel en Wallonie



Sources : ABEX et Statbel selon la nature du bien dans le plan cadastral



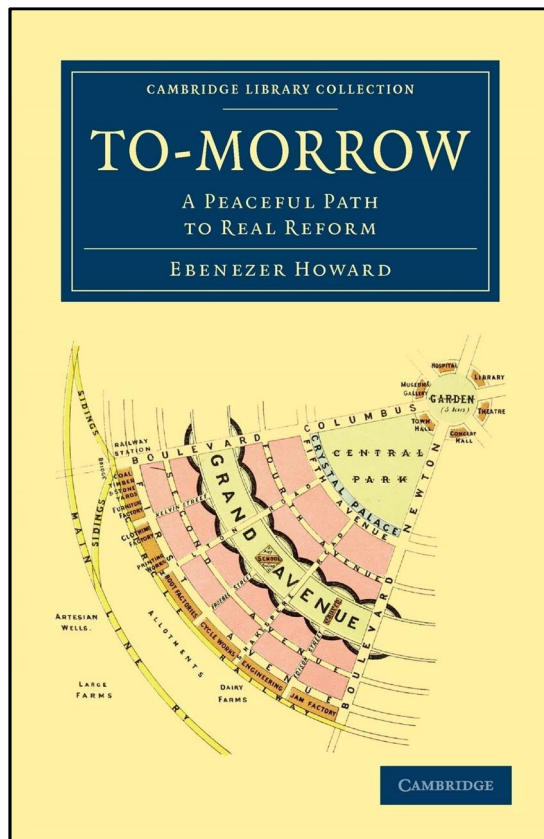
2. *Trust* : en toute confiance

- ▶ Pas de notion de monopole
- ▶ Traduction en français par « fiducie » (latin *fiducia*)
- ▶ Concept jamais expliqué dans la présentation du CLT par les anglo-saxons car notion centrale dans le système juridique de la *common law*
- ▶ **Introduit en 2007 dans le droit français**

Opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires (Art. 2011 et suivants du Code civil)

2. Trust : en toute confiance

► Filiation idéologique du mouvement CLT avec Ebenezer Howard



Ebenezer Howard, 1898, *Tomorrow. A peaceful path to real reform*

Proposition du modèle de la Cité-jardin avec mise en commun de la propriété foncière

“The estate is legally vested in the names of four gentlemen of responsible position and of undoubted probity and honour, who hold it in trust for the people of Garden City.”

⇒ Statut de la propriété foncière qui ne relève ni des intérêts particuliers ni des intérêts de l’État

2. Trust : en toute confiance

▶ **Introduit en 2007 dans le droit français**

Opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires (art. 2011 et suivants du Code civil)

▶ **Le constituant disparaît à la création de la fiducie ⇒ Relation bilatérale entre la fiducie et les bénéficiaires**

▶ **Fiducie = entité juridique propriétaire d'un actif**

Fiducie : propriétaire du sol *versus* Ménage : propriétaire de la construction

▶ **Fiducie = système de relations entre la fiducie et les bénéficiaires**

Mécanismes anti-spéculatif : prix plafonnés revente de la construction

Gouvernance : les ménages deviennent membres du CLT

3. *Community : plus que du logement*

- ▶ **Le CLT agit pour le bien de la communauté**

Tradition anglo-saxonne de la communauté au sens de l'intérêt général

- ▶ **Filiation avec les mouvements pacifistes et en faveur des droits civiques**

Contexte des États-Unis après la seconde guerre mondiale

NCI : New Communities Inc. (1969) - Accès à la terre des fermiers afro-américains

Inspiré d'expériences de gestion collective des terres en Inde et en Israël



Slater King

Bob Swan

Source :

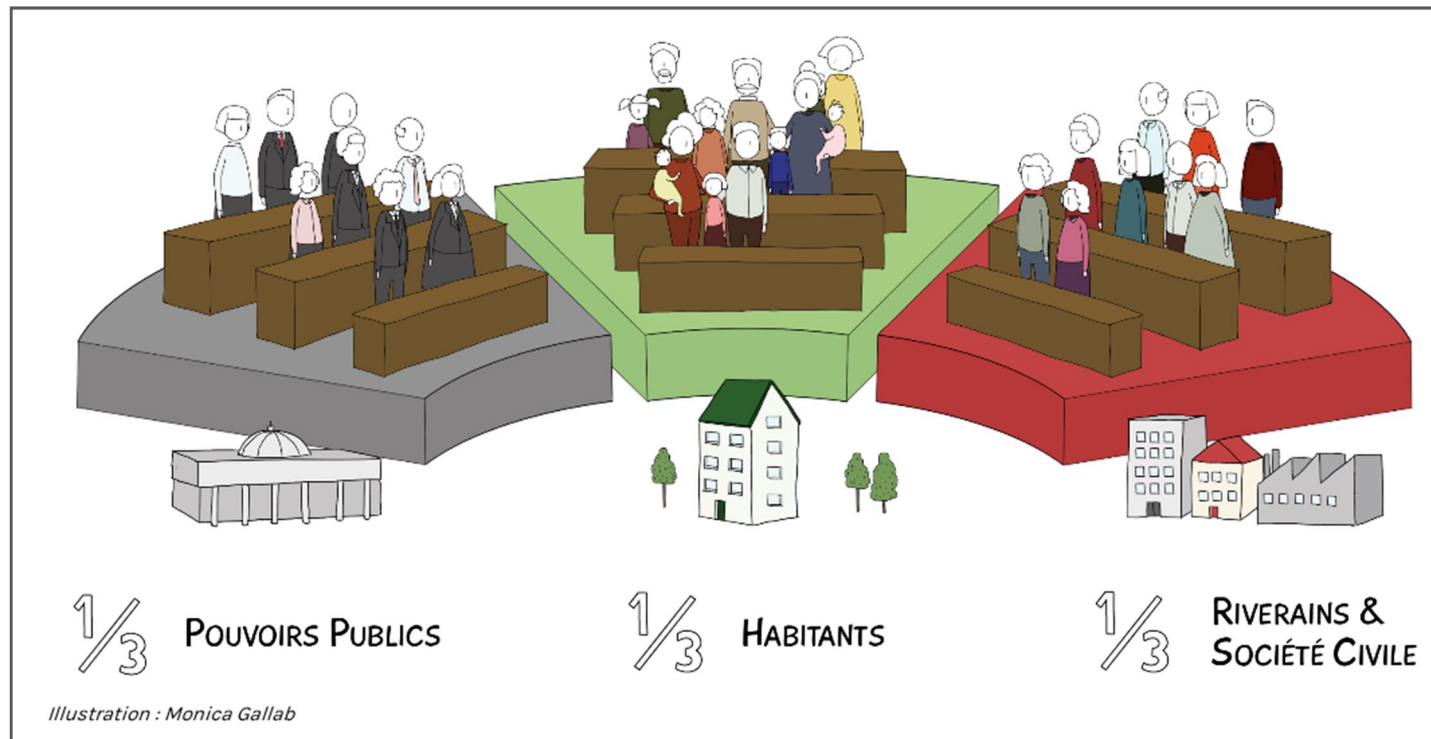
<https://www.cltw.be/historique/>

(consulté en novembre 2020)

3. Community : plus que du logement

► Gouvernance

Généralement tripartite



Source : <https://cltb.be/fr/conseil-dadministration/> (consulté en novembre 2020)



Merci pour votre attention



La généalogie du mouvement Community Land Trust

Rencontre LIEGE CREATIVE - Hub créatif de Verviers

Pr. Jean-Marie Halleux
Département de Géographie
Service de Géographie économique
Université de Liège

Visioconférence du 26 novembre 2020