



La Bataille de Cable Street
© SHICC (Londres, 2019)

COMMUNITY LAND TRUSTS FINANCE

Comprendre la diversité des modèles en Europe

Septembre 2019
CLT BRISTOL (BCLT)

Avec la participation de



& le soutien de



CLT BRISTOL (BCLT)

ETAT DU LOGEMENT ABORDABLE A BRISTOL

Comptant **450 000 habitants**, Bristol est l'une des dix villes principales de Grande Bretagne. Avec Brighton, Oxford et Cambridge, elle se situe juste derrière Londres en termes de prix de l'immobilier et d'augmentation des loyers et **présente l'un des écarts les plus importants entre le revenu moyen et le prix des logements** dans le pays. Les **prix moyens des logements dans la région sont de l'ordre de 12 à 14 fois le revenus moyens** (Conseil Municipal de Bristol, 2019). En ce qui concerne le **marché locatif**, de nombreux occupants consacrent plus de 50% de leur revenu disponible en loyer chaque mois (BCLT, 2019).

Entre 1930 et 2018, **la part des logements sociaux** est passée d'un tiers du marché du logement à 20% alors que **les investissements locatifs** et le **logement étudiant** ont en contrepartie augmenté (Gilling, 2018). Aujourd'hui, environ **15 000 personnes sont sur la liste d'attente pour des logements locatifs sociaux**. Dans ce cadre, le CLT Bristol vise à fournir *« des solutions nouvelles et innovantes au dysfonctionnement du marché du logement et à la financiarisation du marché immobilier »* (BCLT, 2019).

CONTEXTE POLITIQUE ET LEGISLATIF

Le Conseil Municipal de Bristol se présentait en **2010** pour le label **« Capitale Verte Européenne »**. Dans ce contexte, le développement de **bâtiments écologiques et abordables fut inscrit à l'agenda politique**. Dans le but d'améliorer l'offre de logements abordables, le Conseil Municipal envisagea la **possibilité de mettre en place un CLT municipal**. **Après étude, des activistes locaux lancèrent avec succès en 2011 le CLT Bristol (BCLT), une initiative citoyenne soutenue par la Municipalité.**

En 2016, des élections locales eurent lieu avec l'élection d'un Maire du parti Travailleuse engagé à s'attaquer à la crise du logement. Le nouveau Maire, Marvin Rees, s'est fixé pour objectif de produire **2 000 logements par an, dont 800 abordables**. Depuis lors, tous les Départements de la Municipalité ont souffert de contraintes budgétaires à l'exception de celui du logement, qui a bénéficié d'importants investissements. **Le CLT Bristol est devenu une partie intégrante de la stratégie du Conseil Municipal concernant le logement collaboratif (Community Led Housing, CLH) et a bénéficié d'un soutien actif de la mairie se traduisant par de nombreux partenariats multisectoriels.**

STRUCTURE JURIDIQUE ET GOUVERNANCE DU CLT BRISTOL

Le CLT Bristol (BCLT) est reconnu comme une entreprise sociale (*Community Benefit Society*). Il opère dans une zone spécifique appelée **« Ouest de l'Angleterre »** (« West of England »), qui comprend **les quatre Autorités Locales autour de Bristol**. **Tous les membres sont actionnaires de la société (action d'1 £)** et possèdent un vote à l'Assemblée Générale annuelle (AG). Sur le modèle classique du CLT, neuf membres sont élus au Conseil d'Administration, dans le respect d'une **gouvernance tripartite** composée d' $\frac{1}{3}$ de membres de la communauté, $\frac{1}{3}$ de résidents et $\frac{1}{3}$ de membres parties-prenantes (BCLT, 2018c).

Le CLT Bristol est également une organisation cadre de soutien. Son service **« Community Led Housing HUB »** (antenne locale d'assistance technique pour le logement collaboratif) a pour ambition de fournir **une expertise technique et financière payante** et un **soutien aux groupes locaux** souhaitant développer des logements dirigés par les communautés dans la région.

En termes de gouvernance, le BCLT est confronté à deux défis, le premier étant la **difficulté rencontrée à impliquer ses membres** *« de manière coordonnée et cohérente »* (BCLT,

2018b), le second étant un **nombre élevé de postes vacants et de rotations au sein du Conseil d'Administration**, ce qui nuit à la stabilité de l'organisation (BCLT, 2018a).

CLT Bristol en Bref

Date de Création	2011 (8 ans)
Nature	Initiative citoyenne
Structure Légale	Entreprise sociale (<i>Community Benefit Society</i>) Fournisseur accrédité de Logements Abordables
Population Cible	Couvrir la demande intermédiaire en logement abordable jusqu'aux personnes les plus défavorisées (BCLT, 2016)
Frais d'Adhésion	-1 £ (part de capital) -Projet d'établir des cotisations pour les organisations et les entreprises (100 £ par an <20 employés, 500 £ par an pour les organisations plus importantes)
Prix de revente	-Les logements sont produits à environ 35% du prix du marché -BCLT ne revend pas ses logements
Actif	-1 projet réalisé (Fishponds, 12 logements, 2016) -1 projet en construction (Shaldon, 25 logements) -1 projet à l'étude (espaces de travail sur deux étages et 8 logements)
Effectif	-Un coordinateur à temps partiel. -Levée de fonds pour de nouveaux postes. -Le service « <i>CLH Hub</i> » emploiera 2 employés
Nbre de Membres	-Membres de la communauté : 50 -Résidents et membres résidents potentiels : + 500 (BCLT, 2016) -Membres d'organisations partenaires : 2
Formule de revente	BCLT ne revend pas de logement
Bail Foncier	200 £ par an
Budget 2018	Environ 60 000 £ (année financière d'avril à avril)
Origine des Fonds	-Soutien des Autorités Locales pour l'accès au foncier et émergence des projets -Financement en capital et revenus de bailleurs de fonds caritatifs et banques éthiques -Actions ou titres participatifs -Revenus locatifs provenant des propriété développées (12 biens)

EMERGENCE DU CLT BRISTOL

Assistance Financière Initiale

En 2011, des militants locaux ont **bénéficié d'une subvention de 1 000 £ du Conseil Municipal de Bristol** afin d'explorer la mise en place d'une organisation de logement collaboratif (*Community Led Housing*) en organisant un événement de lancement du CLT. Attirant plus de 350 participants, l'événement a conduit à l'obtention d'une **subvention supplémentaire de 40 000 £** du Conseil Municipal pour **engager un travailleur à temps partiel pendant 18 mois** et opérationnaliser le CLT (mise en place d'un groupe de pilotage, constitution d'un cadre juridique, etc.). Le nouveau CLT a pu aussi être doté d'un **fonds de capital-risque de 300 000 £** pour **rechercher des sites potentiels** pour des projets de logement collaboratif.

Le processus d'**identification et de sécurisation du premier site** a duré presque **trois ans**. Durant cette période, le BCLT a co-organisé des événements avec le réseau national des CLT britanniques (NCLTN) pour fédérer d'autres CLT dans le pays et a contribué à des conférences et à des programmes de formation. En parallèle, et comme pour le CLT Londres, le CLT Bristol a bénéficié d'une subvention de **10 000 £ du projet « Urban CLTs »** en 2014 (NCLTN), qui a servi à la **phase de pré-développement** du deuxième projet de BCLT -

activités de renforcement des capacités, conseil juridique et modélisation financière (Tom Chance, Communication Personnelle).

Appui Technique

Le CLT Bristol a pu gracieusement bénéficier des compétences et de l'expérience technique et professionnelle de nombreux membres du Conseil d'Administration au cours de sa phase de démarrage notamment de Steve Bendle qui avait déjà participé à l'étude de faisabilité d'un CLT à Bristol pour le compte du Conseil Municipal. En outre, certaines organisations telles que la fondation *Bristol Community Housing Foundation* ont apporté un soutien en matière de gouvernance et de développement de projets (BCLT, 2018b).

Après avoir obtenu une subvention générique du Gouvernement en soutien à son premier projet, il est apparu que ce type d'aide publique dépendrait à l'avenir de ce que BCLT devienne un fournisseur de logements sociaux accrédité. Le CLT Bristol a donc entamé le processus avec l'aide de *United Communities*, une association de logement partenaire, qui a permis de gérer les nombreuses exigences de conformité et de diligence liés à la procédure d'enregistrement avec l'Agence gouvernementale *Homes and Communities Agency*⁽¹¹⁷⁾ (Agence Logements et Communautés). (BCLT, 2016).

FORMATION DES GROUPES-PROJETS

Resultant de la structure double du BCLT (CLT et organisation parapluie) les initiatives de renforcement des capacités développées ont deux objectifs :

D'une part, une fois que le foncier ou le bien est transféré au BCLT, le BCLT accompagne les résidents éventuels à concevoir, planifier et mettre en œuvre leurs propres opérations. Les membres du CLT sont impliqués à chaque étape du processus de développement, de la conception du projet (conception, embauche de l'architecte, etc.) à la construction - où ils bénéficieront de l'appui d'un responsable du « Groupe d'Auto-Finition » lors de la dernière étape de finition du projet. Les futurs résidents du projet actuel de BCLT (50 logements), développé en partenariat avec *United Communities*, se réunissent régulièrement depuis 3 ans pour sélectionner des représentants qui travailleront avec des architectes et pour mobiliser les acteurs sociaux qui accompagneront le groupe à fonctionner une fois les logements occupés.

Par ailleurs, le CLT Bristol développe depuis 2016 un service de conseil et d'assistance technique local (*local CLH Hub*) qui fournit un large éventail de services de soutien aux groupes locaux de Logements Collaboratif (*Community Led Housing*, CLH) de la région (et pas seulement de la Ville de Bristol). Il travaille également avec les Autorités Locales à l'élaboration des politiques locales, des politiques de mise à disposition du foncier et des mécanismes de financement. L'idée de cette antenne locale est née à la suite d'une conférence d'une journée sur le thème « Renforcer le Logement Collaboratif » à l'issue du premier projet pilote du BCLT sur Fishponds Road à Bristol⁽¹¹⁸⁾.

L'organisation a été contactée pour agir en tant que projet pilote - aux côtés des militants pour le logement collaboratif de la ville de Leeds - pour un plan visant à développer un Réseau National de soutien pour les groupes via des antennes d'assistance. Ce programme est géré par le réseau national des CLT britannique (NCLTN) avec le soutien de *Power to Change*, le gouvernement et d'autres bailleurs de fonds. Dans le cas du BCLT, *Power to Change*⁽¹¹⁹⁾ offre environ 100 000 £ par an pendant les deux ou trois premières années pour concevoir et développer le service.

¹¹⁷ *Home England* sponsorise les Association de Logement via des programmes de subventions.

¹¹⁸ « Scaling up Community Led Housing » à l'Université de Bristol.

¹¹⁹ Organisme de bienfaisance chargé de la redistribution des fonds de la Loterie nationale vers des projets communautaires au Royaume-Uni.

Après une année de développement, ce programme pilote est sur le point de lancer ses services et devrait bénéficier de la deuxième phase du *Community Housing Fund* (CHF)¹²⁰. **Le CHF possède désormais une composante «infrastructure» spécifique** (2,6 millions de livres sur un fonds global de 160 millions de livres). Des subventions d'équilibre servent à **renforcer les capacités aux niveaux national et local** et à **fournir un soutien technique aux groupes** de logement collaboratif. L'antenne locale du sud-ouest de l'Angleterre gérée par le BCLT est désormais en mesure de candidater pour un financement structurel par l'intermédiaire de ce fonds.

MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS

Accès au Foncier

Jusqu'à présent, **les deux projets développés par le BCLT reposaient sur des terrains publics acquis auprès du Conseil Municipal** : *Fishponds Road*, sur le site d'une ancienne école victorienne et *Shaldon Road*, sur un terrain anciennement alloué à des jardins potagers.

Pour le projet de *Shaldon Road*, le site a été proposé dans le cadre d'un **processus d'appel d'offres sur mesure** destiné aux projets proposant «*un mécanisme exemplaire et durable de logements en auto-construction personnalisés et abordables*». Une **offre conjointe du BCLT et de son association de logement partenaire *Unity Communities*** a été la seule offre soumise en réponse à l'appel d'offres. Les deux organisations ont donc commencé à élaborer une proposition commune de développement. Quelque temps plus tard, **la propriété a été transférée au BCLT pour un montant symbolique d'1 £**, dans le cadre d'un processus de transfert complexe. Ce contrat contient notamment une clause de dépassement qui donne à la Municipalité le droit de bénéficier d'une part des bénéfices issus du développement. Dans le cas du BCLT, il est peu probable que cette disposition pose problème, car **la valeur créée pour les logements sociaux ne sera qu'égale ou légèrement supérieure au coût de leur construction**.

À court terme, **l'accès au foncier public est crucial pour le BCLT** pour deux raisons. La première est **le caractère abordable**, sans lequel le BCLT ne pourrait pas accéder à du foncier. La seconde est **la possibilité d'obtenir un accord différé permettant au CLT d'effectuer diverses activités de pré-développement liées au site avant de l'acquérir**. **Ce type d'arrangement ne serait pas possible sur le marché classique** sans payer des frais initiaux considérables pour poser une «*option d'achat*» prolongée sur environ deux ans. Le BCLT ne dispose pas de ses propres réserves de capital lui permettant d'acheter le foncier sans faire appel à un programme de financement externe. **L'acquisition de foncier sur le marché privé dépend donc de l'existence d'un propriétaire patient** acceptant d'attendre au moins **un an** sans offrir le site à un tiers, **afin de permettre au CLT d'obtenir un permis de construire et d'établir des plans avec les banques commerciales**.

Planification

La phase de **planification et les travaux de pré-développement**, jusqu'à l'acquisition du site, ont jusqu'à présent été financés via le **recours à l'emprunt et diverses subventions**. À cette fin, le BCLT s'est associé au prêteur relais *Charity Aid Foundation* (CAF) et à son bras financier *CAF Venturesome*. Bien que **coûteux (taux d'intérêt allant jusqu'à 15%)**, ces prêts de **20 000 £ à 400 000 £** permettent à un groupe CLH de réduire les risques de pré-développement car **ils offrent la possibilité d'une annulation de la dette en cas d'échec à un stade précoce du projet**.

Comme mentionné précédemment, **le BCLT a dû s'inscrire officiellement en tant que fournisseur de logements sociaux pour pouvoir bénéficier des subventions du**

¹²⁰ Le CHF est un programme national visant à soutenir l'augmentation de l'offre de logements au Royaume-Uni en augmentant le nombre de logements supplémentaires livrés par le secteur du logement collaboratif. Il met à disposition 163 millions £ en Angleterre jusqu'en 2020-2021.

Gouvernement afin de développer des logements abordables. Une première partie de capital a ainsi permis au BCLT de développer ses projets (nomination de l'architecte, avant-projet, acquisition des permis de construire, etc.) jusqu'à atteindre le premier versement des subventions publiques.

Pour le projet de *Shaldon Road*, le premier versement représentait **35% (450 000 £) du plan gouvernemental total de 1 250 000 £**. Il a été utilisé pour rembourser le prêt-relais de la CAF et commencer la phase de construction.

Construction

a. Construction des Logements

Afin de livrer leurs premiers projets, le BCLT a expérimenté **différents modèles de développement**. Le projet *Fishponds* a été réalisé par le BCLT, qui assumait le rôle de promoteur et était entièrement responsable de la phase de construction (projet achevé en 2016).

Pour le projet de *Shaldon Road*, en raison de la **difficulté à réunir un emprunt pour la construction de 4 millions de livres** (voir ci-dessous), le BCLT a été contraint (voir ci-dessous) de travailler avec le soutien de *United Communities*, un promoteur de logements sociaux abordables. En tant que promoteur il est prévu que *United Communities* finance la phase de construction et assume les risques de développement, tandis que BCLT rachète les logements finis après l'achèvement des travaux. Pour son troisième programme, un ensemble de bureaux pour une association de défense des réfugiés à Bristol et huit logements, BCLT prévoit **d'obtenir un financement initial par le biais du *Community Housing Fund***, fonds national britannique (187 millions de livres).

Il n'existe pas de modèle de financement commun pour les types de projets que BCLT et les autres CLTs ont pour objectif de fournir, de sorte que chacun doit jongler à avec des prêts à taux variés et des traitements spéciaux (Spreadl, 2016). Pour *Fishponds Road*, le BCLT a bénéficié de subventions gouvernementales et a complété le modèle économique avec un prêt à la construction commercial de *Resonance*, un intermédiaire spécialisé dans les investissements à impact social.

Le modèle général repose sur le principe selon lequel les loyers mensuels remboursent la dette résiduelle après l'achèvement de la construction. Cependant, ce mécanisme ne pouvant pas couvrir la totalité du financement du développement (Spreadl, 2016), le complément doit être mobilisé via un financement à la construction à court terme, assorti d'intérêts plus élevés. Ce dernier a pu être remboursé à l'achèvement des travaux grâce à une combinaison de subventions, de prise de participation par certains occupants et d'un prêt hypothécaire à long terme remboursé par le flux continu des revenus locatifs.

Sous le modèle de « propriété partielle » (*shared ownership*) adopté en partie par BCLT, les ménages acquièrent entre 25% et 75% du capital, puis louent la part résiduelle qu'ils ne possèdent pas (2,75% du capital invendu). Les résidents ont donc un intérêt financier dans le logement qu'ils peuvent vendre lorsqu'ils partent. Cet investissement prend de la valeur suivant l'ensemble du marché immobilier. CLT Bristol avait comme objectif initial la vente de 60% du capital des logements, ce qui constituait une partie cruciale du modèle de financement.

Le cadre des subventions gouvernementales visant à soutenir le modèle de « propriété partielle » exige que, même si les résidents ne peuvent acheter qu'une participation initiale comprise entre 25% et 75%, ils doivent être autorisés à terme à « monter en palier » - i.e. acheter des nouvelles tranches du capital jusqu'à pleine propriété. En pleine propriété, les résidents doivent ensuite être autorisés à racheter le bail de pleine propriété (*freehold*) de 99 ans. Il s'agit d'une règle extrêmement malvenue pour les CLTs dans la mesure où cela ouvre la possibilité de perdre le caractère perpétuellement abordable du logement et que qu'il retombe dans le marché privé. Malheureusement, le BCLT est impuissant à empêcher les résidents de s'engager dans cette voie et ne peut leur imposer

de respecter le montant des investissements bénévoles et sans but lucratif engagés dans la production de leur logement, ni leur demander de ne pas utiliser ces provisions.

Dans un autre registre, il est intéressant de noter que **le coût du programme a été réduit grâce à la mobilisation d'un « Apport en travail » («Sweat Equity»)** (représentant de 0 à 5 000 £ par unité), devenu plus tard la caractéristique du BCLT. Dans les projets du BCLT, **les résidents s'engagent à entreprendre eux-mêmes la phase de finition de leurs logements** (peinture, réparation de cuisines, pose de sols, carrelage, travaux extérieurs), ce qui représente pour chaque ménage environ **12 à 16 semaines de travail à raison de 15 heures par semaine.**

b. Financement des Composantes non-résidentielles

La stratégie générale du BCLT consiste actuellement à établir un portefeuille de projets de logement. Il mène également une réflexion sur l'utilisation du modèle du CLT comme moyen de mettre en œuvre des projets de développement urbain mixtes et espère se diversifier progressivement, à mesure qu'il identifie des sources potentielles d'investissement.

Par exemple, dans le projet Shaldon, un **espace collectif** faisait initialement partie du projet mais a été **retiré de la phase de construction** en raison des coûts élevés de sa mise en œuvre. **Le rendement relativement faible des revenus de location de logements abordables rend extrêmement difficile de couvrir coût d'un tel espace.** L'espace collectif a donc été **retiré du contrat de construction initial** et sera **développé** par le groupe de futurs résidents **de façon autonome**, dans un deuxième temps.

Pour son troisième projet, le BCLT **s'associe à une association robuste qui a la capacité de réunir des fonds par elle-même.** L'organisme achètera les espaces de travail une fois achevés, via un **bail de 100 ans**, pour un montant qui couvrira les coûts de développement du projet pour cette partie de l'immeuble.

Zoom sur l'opération Financière de *Shaldon Road*



Fig. 16 Projet Shaldon (Source : Bristol CLT, 2018)

Shaldon Road est un projet économe en énergie, 100% abordable en occupation mixte (« propriété partielle » et de locations abordable). Il est composé de 50 logements, dont 15 doivent être des logements du CLT. L'analyse de son développement met en évidence les **pièges** auxquels sont confrontés les groupes CLT pour fournir des logements de qualité à des coûts raisonnables. En effet, au cours d'un **processus de six ans**, les schémas de mise en œuvre n'ont cessé d'évoluer, en réponse à plusieurs circonstances législatives et financières imprévues.

Le projet initial reposait sur un partenariat avec *United Communities Housing Association* et reposait fortement sur la possibilité d'obtenir une subvention gouvernementale de 1 250 000 £ (pour la composante BCLT). Le terrain a été mis à disposition sur la base du développement de 30% de logements locatifs abordables. Le plan initial était que BCLT développe six parcelles auto-construites aménagées pour être vendues sur le marché classique. L'excédent généré par ces unités servirait à financer de manière croisée un programme de 25 logements en CLT. En parallèle, *United Communities* développerait 18 logements sociaux abordables. Ce concept initial n'a pu toutefois être mis en œuvre du fait de l'existence de « **baux aveugles** » (i.e. ne permettant pas de déterminer de l'extérieur quelles unités sont occupées par des locataires ou des propriétaires).

Après **cinq années d'efforts pour réunir les fonds nécessaires** et démarrer le projet de Shaldon, il est apparu en novembre 2018 que **BCLT ne serait toutefois pas en mesure d'achever à temps**⁽¹²¹⁾ **le considérable travail juridique**⁽¹²²⁾ requis pour **débuter les travaux sur site au début du mois d'avril 2019**. Un tel retard aurait amené *United Communities* à perdre sa part de fonds publics, provoquant l'arrêt du projet.

Il fut convenu à la fin de 2018 que *United Community* devait prendre en charge la phase de construction du projet, **faisant passer le projet d'un modèle d'autopromotion à l'achat de logement après achèvement**

Le BCLT qui possède la pleine propriété du site et prévoyait de fournir des terrains de construction pour les **25 logements** de *United Communities* sur des **baux de 125 ans**. Cependant, depuis la restructuration du projet, il a été convenu que BCLT louerait **tout le site** à *United Communities* pour une période de **250 ans**, qui à son tour **sous-louera au BCLT les parcelles des logements en CLT**. *United* paierait par la suite une **redevance foncière de 200 £ par an** à BCLT (en tant que propriétaire) pour la location des parcelles de ses logements.

Au moment de cet accord de modification du projet, un acompte de **35% de la subvention gouvernementale au BCLT avait déjà été reçu** (représentant 450 000 £). Il est apparu que **ce montant devait être remboursé** en raison de l'ampleur des changements initiés par rapport à la proposition de développement initiale. Après l'achèvement de la construction (2021), BCLT devra soumettre une nouvelle offre pour le projet révisé (achat de logements après achèvement des travaux). Cette **nouvelle subvention** ne sera probablement pas accordée au BCLT avant 2021, ce qui pourrait entraîner des problèmes critiques de trésorerie pour l'organisation⁽¹²³⁾.

Alors que la dynamique et les sources de financement potentielles pour le projet étaient sur le point d'être perdues, le cas de *Shaldon Road* met en lumière plusieurs problèmes auxquels les CLTs doivent se confronter. Ils comprennent notamment : **les charges bureaucratiques** ou **des contraintes de temps excessivement exigeantes**, ainsi que **les efforts considérables requis de la part des petites organisations de promoteurs qui n'ont ni actifs, ni expérience pour satisfaire aux exigences des grandes institutions financières en matière de gestion des risques**. Cette situation met néanmoins en lumière la **flexibilité et l'adaptabilité des CLTs face à des situations critiques** ainsi que **l'engagement nécessaire des autorités publiques** pour soutenir de tels programmes visant à fournir des logements aux familles à faibles revenus.

Date	2013-2019 (6 ans)
Phase	Construction
Origine du terrain	Municipal
Nb. de Logements	-50 logements -15 logements CLT (40 résidents), combinant loyers abordables et « propriété partielle » (<i>shared ownership</i>)
Espaces Communs et Communautaires	Un espace collectif prévu
Coût Total	9 000 000 £
Coût du Foncier	-Valeur initiale négative -Acheté pour 1 £
Valeur sur le marché classique / Valeur totale*	175 000 £ (pour un logement)
Loyer abordable *	-« Apport en travail » : 5 000 £ (amorti sur 5 ans) -Loyer annuel : 12 028,72 £ (ajusté par rapport à l'apport en travail) -Charges locatives annuelles : 744 £ -Redevance foncière annuelle: 200 £
Propriété partielle	-Capital vendu : 65% (113 750 £)

¹²¹ D'ici à la fin du mois de mars 2019, fin de l'exercice.

¹²² Signer le contrat, mobiliser les entrepreneurs et commencer sur le site d'ici à la fin du mois de mars.

¹²³ Ce problème est à ce jour quasiment résolu.

(shared ownership)*	<ul style="list-style-type: none"> -« Apport en travail »: 5 000 £ -Loyer annuel : 1 540 £ (ajusté par rapport à l'apport en travail , 2,75% du capital invendu) -Charges locatives annuelles : 520 £ -Redevance foncière annuelle: 200 £
----------------------------	---

* Estimé pour un logement d'une chambre de 50 m²

FONCTIONNEMENT DU CLT BRISTOL

Acquisition et Revente de Logements

CLT Bristol couvre deux types de besoins en logement. Il cible la **demande intermédiaire** de logements abordables au moyen d'une offre de « propriété partielle » (*shared ownership*), tout en visant également à répondre à la **demande des ménages plus démunis grâce à une offre de location de logement**. Les résidents de logements locatifs doivent *« avoir une relation de travail ou de vie établie à Bristol »* (BCLT, 2016).

Pour les logements locatifs, les bénéficiaires sont des ménages inscrits au registre municipal des demandeurs de logements avec une haute priorité. En parallèle, BCLT a développé une charte de location locale, en partenariat avec la Municipalité, afin de garantir que les futurs locataires aient un lien avec le quartier ainsi qu'une volonté d'être un membre engagé du CLT et d'assumer l'étape de finition de leur logement. Ils sont également soumis à un bail minimum de cinq ans.

Pour les logements en « propriété partielle » (*shared ownership*), les exigences sont définies au niveau national, qui définissent les niveaux de revenu les plus élevés et les plus bas. D'une part, le revenu du ménage doit être suffisant pour obtenir une hypothèque sur la part du capital acquise, et payer le loyer pour le montant restant (2,5% du capital invendu) ainsi que pour couvrir les charges locatives (500 à 700 £ par an). D'autre part, les acheteurs potentiels doivent démontrer que leurs revenus et leurs avoirs ne sont pas suffisants pour leur permettre de se loger sur le marché privé. La majorité des citoyens britanniques remplissent ces critères assez larges. Dans la pratique, les acheteurs réels ont été des ménages figurant sur la liste des groupes de résidents potentiels, mais sans la garantie d'obtenir un logement. Les unités ont ensuite été attribuées selon le principe du "premier arrivé, premier servi".

Les prêts accordés aux résidents sur les 65% du capital vendu ont été financés par des **prêts commerciaux de banques ou de sociétés de construction attentives**, et par le programme «Help to Buy : ISA» de *Homes England*¹²⁴, qui complète l'épargne personnelle des foyers à hauteur de 3 000 £.

La valeur des logements sera évaluée à l'achèvement des travaux. Les résidents copropriétaires achèteront alors une participation d'environ 65% de ce montant. Grâce à ce montage, le BCLT espère produire des logements qui soient **35% moins chers que ceux du marché**, de qualité et de durabilité nettement supérieures (BCLT, 2016).

Fonctionnement et Développement de Nouveaux Projets

BCLT s'occupe activement au **développement d'un portefeuille foncier, à la gestion des actifs et au réinvestissement des revenus dans la structuration de nouveaux groupes**. À long terme, il vise *« à proposer une offre de sites à développer et à les rendre disponibles pour des groupes via des baux fonciers à long terme »* (BCLT, 2018b).

Ce travail est actuellement entrepris par les membres du Conseil d'Administration et deux employés pour un budget total de **60 000 £ par an** (l'objectif étant de le porter à 100 000 £ dans les années à venir). Des **besoins supplémentaires émergent en matière de**

¹²⁴ Mécanisme soutenu par le gouvernement augmentant de 25% les investissements des acheteurs d'un premier logement.

gestion financière et gestion de projet, d'engagement communautaire, de planification d'activités, d'auto-construction et de gestion d'événements (BCLT, 2016).

Les **sources de dépenses** du CLT Bristol au cours de l'exercice 2018-2019 résultent des **coûts de développement du projet** (notamment les activités de pré-développement du projet de *Shaldon Road*), des **coûts de base fixes- y compris les coûts de personnel** (52 583 £ au total) -, des **coûts de gestion et de maintenance des projets achevés** (9 671 £ pour *Fishponds*), ainsi que des **frais de remboursement de prêt** (22 487 £, prêt à long terme *Resonance*).

Par ailleurs, ses principales sources de revenus provenaient des **subventions versées par des autorités publiques** - en tant que fournisseur de logements agréé -, ou des **baillleurs de fonds caritatifs** (environ 20%), des **honoraires de développement** (50%) ou de la **collecte des loyers** du projet *Fishponds* (environ 30%).

Le BCLT traverse actuellement une **phase de transition**. Grâce à ses projets pilotes, **il a mis en œuvre avec succès sa phase de lancement** mais **n'a pas encore réussi à mettre en place un portefeuille substantiel de projets générateurs de revenus**. En raison de l'impact du projet *Shaldon* sur la stabilité financière du BCLT, il est maintenant crucial pour BCLT de **trouver de nouvelles sources de financement intermédiaires afin de sécuriser le fonctionnement l'organisation à court et moyen termes** ⁽¹²⁵⁾.

L'**émission de titres participatifs** est l'une des options développées par le BCLT afin de réunir un capital de **600 000 £** d'ici l'été 2019. La crise de trésorerie a mis en évidence la **nécessité pour le BCLT de trouver des nouvelles formes de valeur** autres que des subventions gouvernementales et le foncier municipal. **Les titres ou actions participatives donneront à l'organisation une certaine stabilité opérationnelle et servira de levier pour créer un fonds de capital-risque et lui permettre d'acquérir de nouveaux sites.**

À plus court terme (2019-2022), le BCLT se concentrera sur les activités suivantes. En termes de financement, le BCLT a pour objectif de **restructurer un prêt hypothécaire à long terme sur 25 ans** pour les propriétés de *Fishponds* (il reste actuellement 3 ans sur un prêt à court terme de 7 ans initialement). Il étudie également diverses possibilités de **générer des revenus**, par exemple : par l'émission de **titres participatifs** visant à acquérir 15 logements du projet de *Shaldon Road* (objectif de 650 000 £ collecté à l'été 2019), le développement d'une **cotisation mensuelle** des membres et la mise en place d'une **grille tarifaire fixant les honoraires** des services fournis par l'antenne locale d'assistance technique (*local CLH Hub*) (BCLT, 2018b).

Le BCLT poursuivra également le **développement de nouveaux sites**. Après l'achèvement du projet de *Shaldon Road*, il aura pour objectif d'acheter auprès de la Municipalité de Bristol le site de «Tenants Hall » à Barton Hill.

En termes de renforcement des capacités, le BCLT **créera un « campus » pour le logement collaboratif** qui fournira des conseils et des services aux membres des groupes de logements dirigés par les citoyens dans la région Ouest de l'Angleterre. Il **établira également des partenariats avec les Autorités Locales et d'autres propriétaires fonciers** afin de faciliter l'accès au foncier. Et enfin, il établira un flux de conseils financiers et de capitaux de développement vers le Secteur, en partenariat avec *Bristol & Bath Regional Capital* et d'autres bailleurs de fonds (BCLT, 2019).

¹²⁵ Certaines options envisagées pourraient être : faire appel au réseau national CLT (National CLT Network) pour leur soutien, fusionner les activités du Hub avec les CLTs, etc.

CONCLUSION

BCLT poursuit l'**objectif de contribuer au développement de 200 logements en CLT**, ainsi que d'aider d'autres organisations de Logement Collaboratif à construire 300 autres logements dans la région d'ici 2022 (Wainwright, 2017).

Les principaux **obstacles** identifiés par le BCLT en termes de développement résident en premier lieu dans les **processus bureaucratiques** nécessaires pour devenir destinataire de fonds publics et dans les **obligations** relatives aux fournisseurs accrédités de logements abordables.

Le BCLT a été en outre confronté à l'immense **difficulté de mobiliser un important volume de financement par emprunt en l'absence de tout actif**. Le projet de *Shaldon Road* a mis en évidence les problèmes liés à la **méconnaissance du modèle CLT par les banques** et les difficultés pratiques générées par les **délais de développement imposés** par les règles de financement public. Mobiliser un emprunt de 4 millions de livres sterling a finalement conduit à un travail démesuré d'audits et de contrôles.

À partir de là, la **priorité** du BCLT est **de développer un portefeuille substantiel** afin de jouir d'une **position similaire aux associations de logement**, où il serait en mesure de **négoier une forme plus standard de programmes de prêts avec ses partenaires financiers**, sans avoir à subir des exigences d'audits et de contrôle préalables coûteuses.

Traverser la phase critique actuelle **nécessiterait toutefois également un soutien public accru pour atteindre un seuil de 50 logements construits** en CLT, de sorte que les banques soient alors plus ouvertes à différents niveaux de conformité dans leurs opérations de prêt. Dans la poursuite de cet objectif, le BCLT étudie la possibilité de **faire garantir ses prêts à la construction par la Municipalité**.

Enfin, le BCLT se positionne comme une organisation fédératrice et parapluie forte fournissant un large éventail de services (conseils financiers et accords de partenariat) aux porteurs de projets CLT de la région ouest de l'Angleterre.

SOURCES

- Bristol City Council. (2019). Population de Bristol. Extrait de <https://www.bristol.gov.uk/statistics-census-information/the-population-of-bristol>
- Bristol CLT. (2019). Extrait de <http://bristolclt.org.uk/>
- (2019). Bristol Community Land Trust Business Plan 2019 - 2022. Manuscrit non publié.
 - (2018a). Minutes of the Bristol CLT Annual General Meeting 2018. Extrait de bristolclt.org.uk/blog/.../Bristol-CLT-AGM-Minutes-25.10.18.pdf
 - (2018b). Bristol CLT - Chair's Annual Report 2018. Extrait de
 - (2018c). Rules of Bristol CLT Limited. Extrait de <https://irp-cdn.multiscreensite.com/59f2dd08/files/uploaded/Bristol%20CLT%20rules%202018%20%20vs6hs.pdf>
 - (2018d). Bristol CLT Presentation [PowerPoint]. Extrait de <http://www.nweurope.eu/media/3615/4-bristol-clt-presentation-lille-2018-apptx.pdf>
 - (2016). BCLT Annual Report 2016.
 - (2014). Bristol CLT - Accounts 2013/14.
 - (n.d). Shaldon Road- Frequently Asked Questions. Extrait de <https://irp-cdn.multiscreensite.com/59f2dd08/files/uploaded/Shaldon-Road-Frequently-Asked-Questions.pdf>
- Cowling, K. (2019, janvier 29). Modèle financier du BCLT [Interview Skype].
- Gilling, J. (2018). 'We said it wasn't acceptable': how Bristol is standing up to developers. *The Guardian*. Extrait de <https://www.theguardian.com/cities/2018/mar/07/bristol-housing-developers-affordable-property>
- Wainwright, O. (2017). The radical model fighting the housing crisis: property prices based on income. *The Guardian*. Extrait de <https://www.theguardian.com/cities/2017/jan/16/radical-model-housing-crisis-property-prices-income-community-land-trusts>
- SPREAD-i. (2016). Bristol Community Land Trust. The Mutual Future [Video file]. Extrait de <https://vimeo.com/195620242>

Ce travail a été produit par

Le Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV)



Le FMDV (Fonds mondial pour le développement des villes) est chargé de la coordination du Module de Travail sur les Modèles Financiers du projet SHICC. FMDV a mobilisé son expertise interne et a sollicité d'autres réseaux et partenaires (en particulier de la communauté de la finance et des gouvernements locaux et régionaux) pour analyser des modèles financiers, développer des nouvelles approches de financement et d'ingénierie pour les CLTs et diffuser les outils développés dans le projet permettant de systémiser le concept dans la région Europe du Nord-Ouest.

La cartographie référençant le financement existant et les sources de financement pour le développement des CLTs & OFSs dans la région ENO, est le résultat d'une première phase de recherche.

Contacter les auteurs

Charlotte Boulanger : cboulanger@fmdv.net

Diane Pialucha : dpialucha@fmdv.net

www.fmdv.net

Avec la participation de

La Ville de Lille



La Ville de Lille est le partenaire principal du projet ; elle soutient la gestion du projet et coordonne le partenariat. En tant que partenaire principal, la Ville de Lille est impliquée dans tous les Modules de Travail (Work Packages - WP) afin d'assurer leur coordination et leur avancement.

clucats@mairie-lille.fr

<https://www.lille.fr/>

CLT Bruxelles



Le CLTB assure la coordination générale du projet, aux côtés de la Ville de Lille. Dans le cadre de ce projet, le CLTB développe de nouveaux modèles financiers et de nouvelles stratégies afin de renforcer l'implication des citoyens. En tant que CLT pilote, le CLTB inspirera d'autres initiatives dans la région. Par son implication dans le renforcement des capacités, des effets à long terme et des Modules de Travail Communication, le CLTB contribue à la diffusion du modèle CLT dans la région Europe du Nord-Ouest (ENO) et aide les nouveaux CLTs à surmonter les premiers obstacles.

geert.depauw@cltb.be

<https://cltb.be/>

CLT Gand



Soutenant le modèle des CLTs, le CLT de Gand dirige le Module sur qui vise à développer les 4 CLTs pilotes partenaires du projet, et contribue à d'autres aspects du programme.

frank.vandepitte@samenlevingsopbouw.be

<https://samenlevingsopbouwgent.be>

CLT Londres



CLT Londres apporte une expertise de praticien en tant que CLT présent dans le très coûteux marché de l'immobilier résidentiel de Londres. Il a particulièrement de l'expérience dans l'engagement avec les communautés et avec l'Etat, basée sur une approche de mobilisation communautaire. Il fait la transition d'une organisation à but non lucratif financée par des subventions à une entreprise sociale durable, explorant activement un large éventail d'options de financement social. CLTL souhaite développer de nouvelles manières de créer un financement durable.

hannah@londonclt.org

<http://www.londonclt.org/>

Réseau national CLT du Royaume-Uni



Dirige le Module de Travail Communication; Dirige le Module de Travail sur le Fonds d'Amorçage (Start-up Fund WP), s'appuyant sur son Programme existant de subventions qui fournit des modestes subventions aux CLTs naissants - leur permettant de bénéficier d'un support technique et d'atteindre des étapes clés; Dirige le Module de Travail sur les Effets à Long Terme (Long-term Effects WP), fournissant en particulier le travail de campagne de plaidoyer et de mesures de l'impact social; Soutient la livraison des autres aspects du Programme.

tom@communitylandtrusts.org.uk

<http://www.communitylandtrusts.org.uk/home>