



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

COMMUNITY LAND TRUSTS FINANCE

Comprendre la diversité des modèles en Europe

Septembre 2019
CLT LONDRES (LCLT)

Avec la participation de



& le soutien de



CLT LONDRES (LCLT)

ETAT DU LOGEMENT ABORDABLE A LONDRES

Avec plus de **8 millions d'habitants**, Londres est l'une des plus grande métropole internationale ainsi qu'**une des villes les plus chères d'Europe**. En 2018, les **loyers moyens** d'un appartement de trois chambres dans certaines zones de Londres ont pu atteindre près de **5 398 £** - soit près de deux fois plus qu'à Paris pour un produit similaire (Christie, 2018). Le prix moyen d'un logement dans la capitale sont aujourd'hui estimés à **484 926 £**, révélant ainsi une **augmentation de 67% en dix ans** (Office for National Statistics, 2018). Les primo-accédants à Londres en 2017 devaient dépenser **13 fois leurs revenus annuels pour acheter un logement** (Office for National Statistics, 2019).

CONTEXTE POLITIQUE ET LEGISLATIF

Dans ce contexte, les **Jeux Olympiques de Londres en 2012** ont agi comme un **événement perturbateur**, obligeant les citoyens à s'organiser afin que les retombées de ce méga projet puissent bénéficier aux Londoniens. En **2004**, *Citizens UK*⁽¹⁰⁶⁾ a obtenu la **promesse de la mise en œuvre d'un CLT dans le cadre de l'héritage olympique**. Un an plus tard, l'Autorité du Grand Londres (*Greater London Authority*, GLA) a exigé la mise en œuvre d'un **projet pilote** prouvant le modèle avant le déblocage de foncier pour un CLT sur le site des Jeux. En novembre **2007**, *Citizens UK* avait officiellement créé *East London CLT*. En 2009-2010, l'**ancien hôpital de St Clements**, situé dans le quartier londonien de Tower Hamlets, était ciblé comme potentiel projet pilote. A la suite d'une **campagne publique**, de négociations, des ateliers de co-conception et d'autres événements clefs, les **23 premiers logements CLT** ont été construits sur le site, dans le cadre d'un développement plus vaste.

Depuis les **élections locales de 2014**, le périmètre du *East London CLT* a été étendu à tout Londres, via un premier projet à **Lewisham**. Les membres locaux du CLT Londres s'efforcent aujourd'hui de **convaincre les responsables locaux** à s'engager dans la création de CLTs dans leur arrondissement (*Boroughs*). Ces groupes peuvent ensuite bénéficier de l'**expertise du personnel de CLT Londres** pour les aider à développer leurs projets de logement.

STRUCTURE JURIDIQUE ET GOUVERNANCE DU CLT LONDRES

Le CLT Londres⁽¹⁰⁷⁾ a **petit à petit évolué en une organisation à l'échelle de la Ville** en soutenant des projets locaux au niveau des arrondissements (*Boroughs*), en partenariat avec *Citizens UK*.

Le CLT Londres est aujourd'hui une entreprise sociale (*Community Benefit Society*), avec chaque membre détenant **une part de 1 £** dans l'organisation. Ce cadre juridique permet à la société de dégager des excédents. Ce cadre légal permet au CLT Londres de **réinvestir ses excédents dans la communauté**.

En plaçant la **participation des citoyens au cœur de leur organisation**, CLT Londres fonde sa structure de gouvernance interne sur la **gouvernance tripartite**⁽¹⁰⁸⁾ classique des CLTs, réaffirmant ainsi l'héritage du modèle américain (Smith, 2018).

¹⁰⁶ Une organisation caritative nationale, partenaire de CLT Londres.

¹⁰⁷ Similaire à CLT Bristol.

¹⁰⁸ Le Conseil d'Administration d'un CLT "classique" est composé de trois parties, chacune contenant un nombre égal de sièges. Un tiers représente les intérêts des personnes hébergées par le CLT. Un autre tiers représente les intérêts du voisinage. Le tiers restant est composé de représentants de l'intérêt public (bailleurs de fonds, organisations à but non lucratif, sociétés de logement social, etc.)

CLT Londres en Bref

Date de Création	2007 (12 ans)
Nature	Initiative citoyenne
Structure Légale	Entreprise sociale (<i>Community Benefit Society</i>)
Population Cible	-Ménages de revenus modestes à moyens : Comblant l'écart entre «les personnes éligibles au logement social et celles qui peuvent accéder à la propriété» (SHICC, 2018) -Equivalent au revenu médian dans le quartier (31 234 £, en 2017 à Tower Hamlets)
Frais d'Adhésion	1 £ (part de capital)
Prix des logements *	-Prix moyen par m ² à Tower Hamlets : 8 545 £ (ONS, 2016) -Prix moyen du logement à Tower Hamlets : 500 000 £ -Prix de revente St Clements : 130 000 £ (1 chambre) -Environ 30% du marché du logement
Actif	-1 projet réalisé (St Clements : 23 unités) -1 projet détenant un permis de construire (Lewisham : 11 unités) -3 accords écrits pour inclure des logements CLT sur site (78 unités) -9 campagnes actives
Effectif	- 2 ETP, 5 employés à temps partiel (SHICC, 2018)
Nbre de Membres	CLT Londres compte 2 500 membres au total, dont : -130 membres actionnaires (parties prenantes) -2 780 membres de la communauté -40 membres résidents
Formule de revente	Les engagements en matière de prix de revente sont déterminés en fonction du revenu médian par quartier (<i>Area Median Income</i> - AMI). Ils représentent environ un tiers de l'AMI (Smith, 2018, p. 59)
Bail Foncier	-À St Clements, il existe une redevance foncière de 50 £ par an versée directement à la Fondation Ricardo. Un loyer mensuel de 15 £ est payé en plus pour couvrir les charges -Bail de sous-location de 250 ans
Budget Annuel	Budget opérationnel : 190 000 £ (2017) - 146 000 £
Origine des Fonds	- Soutien public pour l'accès au foncier et démarrage des projets -Financement en capital et revenus provenant de bailleurs de fonds caritatifs et de banquiers éthiques - Financement citoyen par émission d'actions participatives pour le fonctionnement

*Projet 1 - St Clements

EMERGENCE DU CLT LONDRES

Assistance Financière initiale

Le CLT Londres a bénéficié pendant de nombreuses années des services d'un incubateur, *Citizens UK*, ce dernier ayant employé du personnel détaché de manière informelle à la création du CLT Londres pour l'aider à mettre en œuvre ses objectifs (Patterson, 2019). Les frais de personnel ont été financés principalement par le *Tudor Trust* et la *Oak Foundation*. D'autres subventions plus modestes ont été obtenues, notamment 10 000 £ en 2014 du Réseau National des CLTs britannique (*National CLT Network, NCLTN*) dans le cadre du projet *Urban CLT*. Cette somme leur a permis de rédiger une étude de faisabilité et un accord sur le foncier, ainsi que de financer des ateliers initiaux d'engagement communautaire (National CLT Network, 2018a, p. 13).

Appui Technique

Afin de mettre en place l'organisation, le CLT Londres a également **bénéficié d'une assistance technique importante** de la part d'un certain nombre de professionnels, **à titre gracieux ou bénévole**. Le plus grand soutien provenant de Stephen Hill - activiste britannique pionnier en faveur des CLT, qui a aidé pendant de nombreuses années à faire campagne et à mettre au point l'accord autour de St. Clements (Patterson, 2019).

FORMATION DES GROUPES-PROJETS

Le CLT Londres est né des efforts d'organisation « communautaire » menés par *Citizens UK* et depuis travaille en partenariat avec cette organisation afin de structurer les communautés locales. (SHICC, 2018).

Le CLT Londres finance actuellement *Citizens UK* à hauteur de 50 000 £ par an, répartis dans 6 domaines, afin de permettre aux travailleurs sociaux (*community organizers*) de soutenir les groupes locaux, faire campagne et livrer des logements en CLT à Londres. Ce mécanisme fait partie du processus visant à assurer que le CLT Londres conserve une **approche démocratique dirigée par les citoyens** (Patterson, 2019).

Traditionnellement, le développement d'un projet est structuré selon les étapes suivantes, dont certaines peuvent se dérouler en parallèle : structurer la communauté, reprendre le contrôle foncier, lever des fonds, élaborer la planification, développer le projet, allouer les logements, créer une stratégie de gestion dirigée par les résidents (SHICC, 2018).

MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS

Accès au Foncier

À ce jour, les projets en CLT à Londres se sont appuyés sur la mise à disposition de foncier public, souvent à des prix inférieurs à ceux du marché, par différents organes gouvernementaux, notamment : *Transport for London*¹⁰⁹ (TFL), le système national de santé public (*National Health Service*, NHS) et les Autorités Locales (*Local Councils*). Afin de mobiliser ce foncier, les membres sur le terrain CLT Londres ont développé deux approches jusqu'à présent.

L'une d'entre elle consiste, par le biais de campagnes et d'efforts de lobbying, à faire pression pour que les responsables politiques s'engagent à céder du foncier au CLT (par exemple : St Clements à Tower Hamlets ou Brasted Close à Lewisham).

L'autre méthode consiste à répondre à des appels à projets, comme dans le cadre du « *Small Sites Small Builders Programme* » (Programme « Petits constructeurs, petits sites ») lancé en 2018 par le Maire de Londres Sadiq Khan. Ce programme a permis de déverrouiller deux sites pour CLT Londres (Cable Street à Shadwell et Christchurch Road à Lambeth), qui fourniront environ 75 logements au total.

Planification

En 2018, le CLT Londres a levé 488.960 £ de titres participatifs (Community Share Offer) afin de financer certaines activités de pré-développement sur le site de Lewisham (Brasted Close, 11 logements). Le succès de cette levée de fonds, mise en place en partenariat avec *Ethex* et *Resonance*, a permis d'assurer un flux de trésorerie stable pendant le processus de vente des logements de St Clements, en évitant tout retard dans le développement du site de Lewisham (CLT Londres, 2018b).

¹⁰⁹ Société de transport gérée par l'Autorité du Grand Londres (*Greater London Authority*).

Adressée aussi bien des individus qu'aux investisseurs institutionnels tels que la *Joseph Rowntree Foundation*, *CAF Bank*, ou encore *Big Issue Invest*, chaque action valait 1 £ avec un minimum de 100 £ et un maximum de 100 000 £ avec un retour potentiel sur investissement annuel de 5%. Les intérêts ont été payés pour la première fois en 2018.

Parallèlement, le CLT Londres a également réussi à mobiliser les excédents générés par les ventes de ses 23 logements de l'hôpital St Clements, estimées à 635 000 £, afin d'embrayer sur le développement de nouveaux sites (par exemple les sites de *Transport for London*).

Construction

a. Construire des logements

Comme pour le CLT Bristol, le CLT Londres a expérimenté différents processus de développement. Pour son projet pilote à St Clements (Tower Hamlets), l'organisation s'est associée à un promoteur privé (Galliford Try, Linden Homes) et à un promoteur social (Peabody).

Selon ce modèle dit « d'agence », le CLT Londres a pu acquérir les logements à un prix abordable convenu au préalable après achèvement, financés par les prêts hypothécaires contractés des résidents. Cette transaction a permis au CLT Londres de couvrir leurs coûts et de réinvestir les surplus⁽¹¹⁰⁾ dans la construction de nouveaux logements abordables (CLT Londres, 2016, p. 24).

En revanche, à Brasted Close (Lewisham), le CLT Londres expérimente le modèle de l'autopromotion ou du « développement direct ». Dans ce cas, le CLT Londres se charge de mobiliser le financement pour la construction une fois que le permis de construire a été accordé.

Les options en termes de financement du développement ont alors été des prêts bonifiés de banques éthiques ou de prêteurs sociaux tels que *Big Issue Invest* (jusqu'à 10 millions de £, *London Housing Fund*), *Ecology BS*, *Unity Trust*, *Parity Trust* et *NationWide Foundation* (FMDV, 2018). Parmi les autres mécanismes financiers publics existant et pouvant être mobilisés figurent le Fonds d'Innovation octroyé par l'Autorité du Grand Londres (3,15 milliards £, 2016-2021) ou encore le *Community Housing Fund* (138 millions £ ont été attribués à Londres).

Phase	EMERGENCE ET FONCTIONNEMENT DU CLT	ACCES AU FONCIER & PLANNIFICATION	CONSTRUCTION	CONSTRUCTION
Détail	Campagne et Administration	Financement de la planification	Financement de la construction	Fin. d'espaces collectifs
St Clements	-Citizens UK -Oak Foundation -Tudor Trust -NCLTN	Coût encouru par le promoteur	Coût encouru par le promoteur	-Subv. partenaire TFS : 1.2 Mill £ - Fin.participatif : 28 000 £
Brasted Close	-Ventes St Clements (2019) -Financement EU (2020)	- Emission d'Actions Participatives 488 766 £ ¹¹¹	Accords provisoires : -Dette : <i>Ecology Building Society</i> et <i>Big Issue Invest</i> . -Subvention : <i>Greater London Authority</i> (GLA)	

¹¹⁰ Excédents estimés à 635 000 £ pour la vente des 23 logements.

¹¹¹ Y compris *Big Issue Invest* ; *Joseph Rowntree Foundation* ; *CAF Bank*. Tous ont investi au travers des actions participatives.

Shadwell & Christchurch Road	-Ventes St Clements (2019)	Prévisionnel :	Prévisionnel :	
	-Financement EU (2020)	-Emission d'Actions Participatives -Accord de subv. avec GLA	-Dettes : <i>Triodos</i> (à soumettre) -Subvention : accord avec Greater London Authority	

Fig. 12 Tableau de Synthèse du Financement des Projets du CLT Londres
(Source : London CLT, 2019)

b. Financement des Composantes non-résidentielles

L'un des objectifs du CLT Londres est de transformer les quartiers dans lesquels il opère, en **développant notamment des espaces collectifs**. A titre d'exemple, le projet de St. Clements avait pour ambition de développer un «nouveau cœur pour la communauté de *Mile End Road*» (Design and Access Statement, 2013).

Dans le cadre du processus de planification du site, le CLT Londres a donc fait campagne pour obtenir l'autorisation d'**utiliser une partie du bâtiment principal de St. Clements en tant qu'espace à usage communautaire** utilisé au bénéfice des résidents du quartier. Enregistré en tant qu'« **Actif à Valeur Communautaire** » (*Asset of Community Value*), la vente du bien à un tiers a été retardée jusqu'à ce qu'un organisme social ait eu la possibilité de l'acheter. La campagne de sécurisation de l'espace a bénéficié d'un soutien considérable du public au cours des différentes étapes.

Le CLT Londres a renforcé sa proposition en s'associant à Poplar HARCA (une association travaillant sur le logement la de régénération urbaine dans l'Est de Londres) avec lesquels ils ont conçu un **business plan robuste pour le projet**, basé sur des espaces collectifs comparables dans le quartier (ex. *Poplar Union* et *View Tube*). Ensemble, ils ont proposé de créer un **espace à usage mixte** composé d'un **café de qualité supérieur**, d'**espaces de travail à bas coût** dédiés au secteur tertiaire et d'une **salle polyvalente** (ex. pour les mariages, fêtes, journées de *team-building*, etc.).

L'**investissement total estimé pour l'achat et la rénovation** a été estimé à environ 1 200 000 £, couvert principalement par les **subventions de partenaires** complétées par un **financement participatif**.

Les **coûts de fonctionnement** pour un tel lieu ont été estimés à un montant allant de 115 000 £ à 120 000 £ par an pour les premières années. Ils devraient être couverts annuellement par des **subventions et des loyers** versés par les entreprises hébergées et les habitants du quartier⁽¹¹²⁾.

Zoom sur l'Opération Financière de *Brasted Close* (Lewisham)



Le **Conseil Municipal** de Lewisham a officiellement accepté en mars 2016 de **transférer un site au CLT Londres**, à Sydenham, pour une **somme modique**. En parallèle, le CLT Londres a travaillé en étroite collaboration avec *Lewisham Citizens* (branche locale de *Citizens UK*) pour mettre en place un processus de co-conception géré par les citoyens qui a mené à un dépôt de permis de construire en mai 2018. La proposition inclus **11 logements perpétuellement abordables** faisant partie d'un ensemble existant.

Fig. 13 Projet *Brasted Close*
(Source : CLT Londres, 2019)

¹¹² Par exemple, un espace communautaire similaire dans la zone coûte 3 000 £ par jour pour une salle pouvant accueillir 250 personnes. Celle de Saint Clements en hébergerait 150.

Date	2013
Phase	Construction
Origine du Foncier	Conseil Municipal de Lewisham
Nb. d'Unités	11 logements
Coût Total	2 901 805 £ (provisoire - coût final à confirmer avec l'entrepreneur)
Coût du Foncier	0 £ (Don du Conseil Municipal)
Prix Moyens de Vente	environ. 160 000 £ - 195 000 £ pour un logement d'une chambre environ. 210 000 £ - 250 000 £ pour un logement de 2 chambres

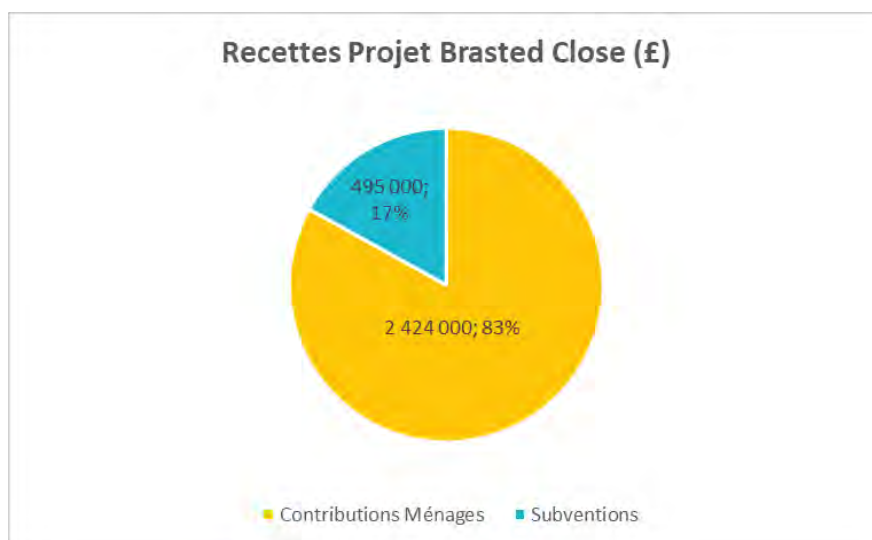
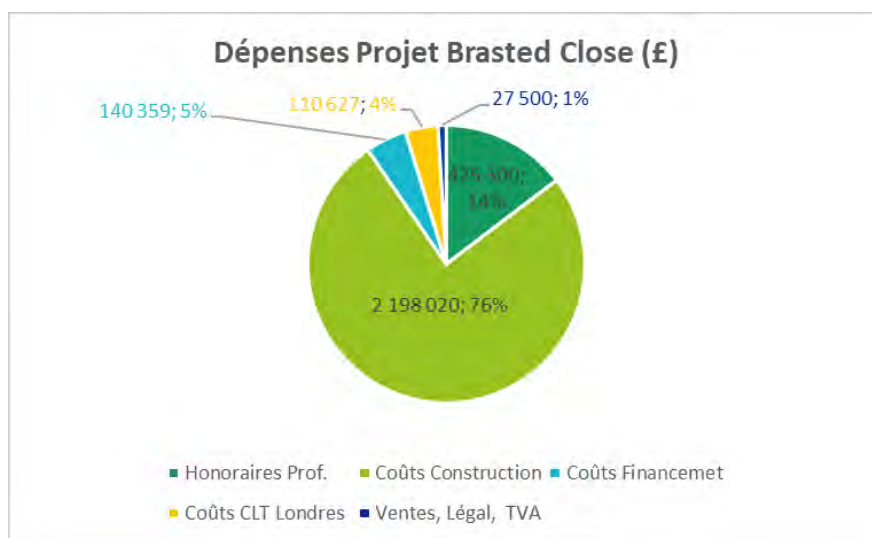


Fig. 14 Opération Financière de Brasted Close (Sources : London CLT, 2019)

FONCTIONNEMENT DU CLT LONDRES

Acquisition et Revente de Logements

Le CLT Londres cible les ménages avec des revenus faibles à intermédiaires - gagnant entre 25 000 £ et 50 000 £ par an. Il vise ainsi à combler le fossé qui sépare « les personnes éligibles au logement social et celles pouvant se permettre d'acheter leur propre logement » sur le marché privé (SHICC, 2018).

Le processus d'allocation a été conçu au travers d'une consultation avec les résidents. Il repose sur cinq principes directeurs (équité, transparence, simplicité, légalité et évolutivité). Pour être éligibles, les acheteurs potentiels doivent démontrer un lien avec le quartier d'un minimum de cinq ans, appartenir et être engagé dans la communauté locale, être exclus du marché du logement et avoir besoin de logement urgent mais être en mesure de contracter un prêt hypothécaire.

Le prix des logements est basé sur le montant moyen d'un prêt pouvant être contracté par les ménages dans un quartier donné. Il prend donc en compte le **Revenu Médian du Quartier** (*Area Median Income*, AMI) selon la formule suivante et équivaut à environ 1/3 de l'AMI :

$$\left[\left(\frac{\text{AMI} \times \text{ratio de valeur du logement}}{12} \right) / 3 \right] - 150$$

Définir l'AMI, multiplier l'AMI par le ratio déterminant la valeur d'un logement en fonction de sa taille, diviser ce nombre par 12 afin d'établir la moyenne mensuelle d'un salaire brut, diviser ce nombre par trois afin d'établir le tiers de cette rémunération brute mensuelle. Soustraire 150 £ par mois pour inclure les charges et redevance foncière

À partir de ce nombre, il est alors possible d'estimer le montant moyen du prêt hypothécaire contractable par des acheteurs potentiels ; en s'appuyant sur le postulat d'un acompte de 10%, d'un remboursement sur 25 ans à taux fixe de 5%¹¹³.

Pour leur projet pilote, seuls **deux prêteurs** (*Ecology Building Society* et *Nationwide Building Society*) ont **accepté de fournir des prêts aux futurs résidents du CLT**. *Nationwide Foundation* était disposé à prêter jusqu'à **95%** de la valeur du bien à un **taux fixe** initial de 2,74% sur 60 mois, passant à 4,24% pour le reste de l'hypothèque. *Ecology* était disposé à prêter jusqu'à **90%** et à appliquer un **taux d'intérêt variable** compris entre 3,50% et 5,50%.

Le CLT Londres qui travaille actuellement à améliorer l'accès aux prêts pour les ménages, est également en discussion avec *Parity Trust* afin qu'il puisse devenir prêteur pour de futurs projets.

En parallèle, le CLT Londres a développé, en partenariat avec *Nationwide*, une **certification standardisée** qui **reconnaît le bien comme étant admissible pour une demande de prêt hypothécaire** standard. Ce processus assure désormais un traitement plus rapide des dossiers des résidents du CLT (Réseau national CLT, 2018b, p. 24).

En ce qui concerne les baux fonciers, *Linden Homes* et *Greater London Authority* ont **toujours la pleine propriété du site**⁽¹¹⁴⁾ jusqu'à la finalisation des travaux. La **pleine propriété reviendra par la suite à la Ricardo Community Foundation**, une organisation caritative composée des principales parties prenantes du projet de St. Clements. **Le CLT Londres est détenteur du bail principal**⁽¹¹⁵⁾ sur les logements en CLT. Une fois le logement attribuée, CLT Londres signe un **sous-bail de 250 ans avec les résidents**.

Gestion des Bâtiments

Afin d'entretenir le bâtiment, chaque ménage paie une **provision mensuelle de £150** pour contribuer aux **charges locatives** et à la **redevance foncière**.

La **vie de la copropriété** est gérée par l'élaboration d'une **stratégie de gestion dirigée par les résidents**. A St Clements par exemple, une **association de résidents** vient d'être créée qui sera responsable de la gestion du site, une fois que *Linden homes* aura finalisé le chantier (fin 2019), Le groupe comprend **6 résidents nommés** (dont 3 de foyers en CLT). Ses activités précises restent encore à préciser (London CLT, 2018b).

¹¹³ Estimations prenant en compte les taux d'emprunt précédemment appliqués.

¹¹⁴ Propriété permanente et absolue du sol ou propriété donnant liberté d'en disposer à volonté.

¹¹⁵ Propriété d'un bien pendant une période déterminée.

Fonctionnement et Développement de Nouveaux Projets

Les **dépenses opérationnelles** liées au fonctionnement du CLT Londres ont été estimées à environ **170 000 £ par an**. Afin de mener à bien ses activités - coordination des campagnes, recherches de sites, soutien au développement de logements - le CLT Londres compte **2 ETP**, représentant **5 employés à temps partiel**.

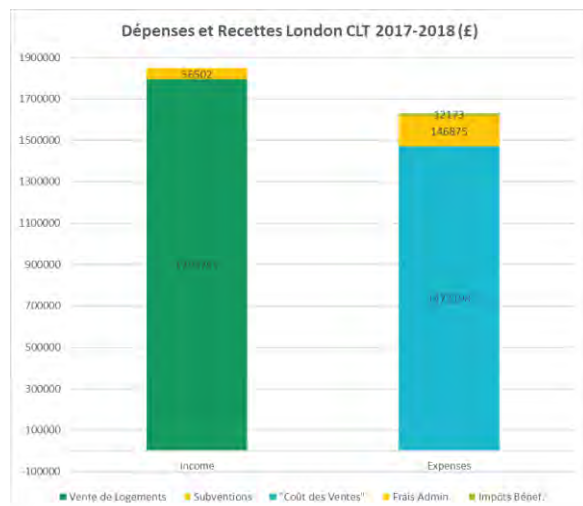


Fig. 15 Budget 2017-2018 (Source : LCLT)

Les employés principaux sont les deux **directeurs de campagne**, un **directeur financier**, un **responsable de la vie communautaire** et un **coordinateur**. Ils sont assistés par des chefs de projets en consultance. Ces **fonctions administratives sont incluses dans le plan d'activités de chaque projet** cherchant à être financé, et d'autres subventions aident à couvrir les coûts de personnel restants.

Maintenir un budget annuel à l'équilibre reste un défi. Bien que CLT Londres bénéficie d'un **large éventail de sources de revenus réguliers**, tels que de **l'émission de titres participatifs** - qui ont permis de fluidifier

les flux de trésorerie entre l'exécution des projets (492 225 £ en 2018), les frais d'adhésion (1 £ chacun pour 2 500 membres) les redevances foncières (£ 50 p.a. à St Clements) et la vente des logements (£ 378 060 en 2018 pour St Clements)

En parallèle, le CLT Londres doit également **couvrir le coût des ventes**, la fiscalité, le paiement des intérêts sur les titres émis (avec un objectif de 5% par an), le remboursement des actions retirées et les frais administratifs.

A ce jour, **le fonctionnement du CLT Londres est pérenne**. En 2018, il a réalisé un bénéfice sur les ventes de 230 442 £⁽¹¹⁶⁾ (CLT Londres, 2018a). Le total de ses fonds propres s'élève à 535 536 £, dont 90% en actions (492 133 £).

CONCLUSION

Le CLT Londres prévoit de développer environ 110 logements à travers la Ville d'ici 2021 (CLT Londres, 2018b) et s'est engagé à développer des centaines de logements à moyen terme (CLT Londres, n.d.a). Mais le CLT Londres fait face à ce jour à un certain nombre de **défis financiers**, les deux plus importants étant la **mobilisation de nouveaux investisseurs** et des **budgets de projets serrés**.

Pour pouvoir livrer ses opérations, **le CLT Londres doit emprunter de l'argent auprès des investisseurs**. À petite échelle (ex. 2 millions de £), il existe un grand nombre de prêteurs potentiels offrant un large éventail de conditions. **À plus grande échelle cependant (+ 10 millions de £), les investisseurs potentiels sont rares**. Ces investisseurs ont des **exigences claires** en ce qui concerne les **rapports montant du prêt/valeur du projet**, généralement de l'ordre de 60/40. Pour accéder à ces financements, le CLT Londres aurait besoin **d'apporter systématiquement 40% des coûts du projet** - en utilisant des sources autres que la dette, ou dans certaines circonstances en identifiant des prêteurs secondaires. Une partie de ce montant pourrait être couvert par des subventions ou par l'émission d'actions participatives. Toutefois, il est peu probable que les subventions couvrent 40% des coûts d'un projet et il existe peu de précédents au Royaume-Uni d'émissions d'actions participatives de plus d'un million de livres sterling (Patterson, 2019)

¹¹⁶ Lui laissant un solde de 43 403 £ après avoir couvert la perte des années précédentes.

Le CLT Londres doit fonctionner avec des budgets de projets très serrés afin de pouvoir livrer des logements qui soient perpétuellement abordables. Les coûts de construction étant très élevés à Londres, le contrôle des coûts doit être minutieux. La marge d'erreur en termes de gestion de projet est très faible. Il est donc très difficile pour le CLT Londres de maintenir, à la fois le caractère abordable de leurs logements, et leur éthique.

L'élaboration d'une stratégie claire et solide pour ces deux risques est vitale si le CLT Londres veut arriver à renforcer et gérer durablement une organisation citoyenne et démocratique qui développe des projets mixtes et intégrés. Si une croissance est effectivement envisageable, elle générera alors ses propres défis. À savoir, comment se développer durablement tout en veillant à ce que chaque projet du CLT Londres soit dirigé par les citoyens, tandis que l'organisation elle-même continue à être gérée de manière démocratique.

SOURCES

Christie, S. (2018). London named 'most expensive city' in Europe to rent for third year in a row. The Telegraph.

Extrait de <https://www.telegraph.co.uk/property/renting/london-named-expensive-city-europe-rent-third-year-row/>

Fonds Mondial pour le Développement des Villes. (2018). Cartographie du financement des CLTs en Europ. Extrait de :

<http://admin.fmdv.net/Images/Publications/113/FINAL-CLTFinance Mapping Synthesisd doc 181008.pdf>

CLT Londres. (2019). Extrait de <https://www.londonclt.org/>

– (2018a). London Citizens' CLT Limited. Financial Statement for the year ended 31 March 2018.

– (2018b). Annual Report 2018.

– (2018, mai). Présentation du CLT Londres [PowerPoint]. Extrait de <http://www.nweurope.eu/media/3618/5-london-clt.pdf>

– (2018, novembre). CLT Londres présentation de 4 projets pilotes [PowerPoint].

– (2016). Invitation to Invest : London Community Land Trust. Issue for Shares in London Citizens' CLT Limited 'Share Offer'. Extrait de

<https://www.ethex.org.uk/medialibrary/2016/02/17/ead4f14c/LCLT%20share%20offer%20final.pdf>

– (n.d.a). Briefing on Community Land Trusts. Extrait de

https://docs.wixstatic.com/ugd/9b1760_af5c2dafae9e414ab1f66d07c90972c1.pdf

– (n.d.b). Facts about London CLT. Extrait de https://docs.wixstatic.com/ugd/9b1760_b8415747c9a242009ec0bf7e92166df6.docx?dn=Facts%20about%20London%20CLT.docx

– (n.d.c). East London CLT—Frequently Asked Questions. Appendix E. Extrait de <http://councilmeetings.lewisham.gov.uk/documents/s20764/East%20London%20CLT%20-%20FAQ.pdf>

London CLT, HARCA. (n.d.). Business plan: Saint Clements Community Space.

National CLT Network. (2018a). The Urban CLT Project Evaluation. Extrait de <https://www4.shu.ac.uk/research/cresr/sites/shu.ac.uk/files/the-urban-clt-project-evaluation.pdf>

– (2018b). Community Led Housing and Retail Mortgage Lending: Building the Partnership. Extrait de <http://www.communitylandtrusts.org.uk/filecache/32b/545/657-report--mortgages-for-clh-branded.pdf>

– (n.d.). Starting Out: East London CLT. CLT Handbook. (pp. 177-178). Extrait de <http://www.communitylandtrusts.org.uk/filecache/a28/a6c/177-clt-handbook-pack-chapter-2.pdf>

Patterson, S. (2019, février 22). London CLT Financial Model [Echanges de courriels].

Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities. Case Study: London CLT (2019). Extrait de http://www.nweurope.eu/media/4544/case_study_london-clt.pdf

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 & OFS 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>