



# Habiter le Commun : Gouverner la Propriété pour Garantir l'Abordabilité Permanente du Logement

## Inhabiting the Commons: Governing Property to Ensure Permanent Housing Affordability

Daniela Festa

Sapienza Université de Rome  
daniela.festa@uniroma1.it

---

### Résumé

L'accès au logement est un enjeu central pour les politiques urbaines contemporaines. Les Community Land Trusts (CLT) cherchent à garantir durablement l'accès à des logements abordables en s'appuyant sur trois principes : la dissociation entre la propriété foncière et la jouissance du logement ; la limitation des plus-values ; une gouvernance tripartite impliquant les résidents, la communauté locale et les acteurs publics. Ces politiques, ni publiques ni privées, visent à renforcer le contrôle collectif sur le parc immobilier dans le but de favoriser l'accès au logement pour les ménages modestes ou issus des minorités. En France, une institution similaire, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), a été intégrée au code de l'urbanisme (2014) et les grandes villes promeuvent son développement afin d'enrayer la suburbanisation de la classe moyenne. L'article examine la genèse des CLT aux États-Unis et le développement des OFS en France dans le cadre théorique des communs et avec une approche de géographie légale critique. Dix ans après l'introduction de l'OFS, cette analyse interroge les règles de sa gouvernance interne et multiniveau. Malgré des références récurrentes aux CLT, l'OFS ne saurait être qualifié de commun car il privilégie l'accès au logement pour les classes moyennes inférieures et la sécurisation des fonds publics, plutôt que la politisation du logement abordable en tant que commun urbain. Enfin, les ambiguïtés persistantes au sein de sa gouvernance territoriale entraînent des questionnements quant à

la capacité de l'OFS à jouer un rôle redistributif dans le système français des politiques du logement largement marqué par le néolibéralisme.

### Keywords

crise du logement, accessibilité au logement, communs, géographie légale critique, community land trust, Organisme de Foncier Solidaire

---

---

### Abstract

Access to housing is a key issue in contemporary urban policy. Community Land Trusts (CLTs) seek to guarantee long-term access to affordable housing based on three principles: separating land ownership from housing tenure; limiting capital gains; and tripartite governance involving residents, the local community and public actors. These policies, which are neither public nor private, aim to strengthen collective control over the housing stock in order to promote access to housing for low-income households and minorities. In France, a similar institution, the Organisme de Foncier Solidaire (OFS), was incorporated into the Urban Planning Code (2014), and large cities are promoting its development in order to curb the suburbanisation of the middle class. The article examines the origins of CLTs in the United States and the development of OFSs in France within the theoretical framework of the commons and using a critical legal geography approach. Ten years after the introduction of the OFS, this analysis questions the rules of its internal and multi-level governance. Despite recurring references to CLTs, the OFS cannot be described as a commons because it prioritises access to housing for the lower middle classes and control of public funds, rather than the politicisation of affordable housing as an urban commons. Finally, the ambiguities that remain within its territorial governance raise questions about the OFS's ability to play a redistributive role in the French housing policy system, which is largely marked by neoliberalism.

### Keywords

housing crisis, housing affordability, commons, critical legal geography, community land trust, Organisme de Foncier Solidaire

---

---

### Introduction

L'accès au logement constitue un défi majeur pour les politiques urbaines contemporaines. Le *Community Land Trust (CLT)* suscite aujourd'hui un vif intérêt, tant aux États-Unis qu'en Europe, en tant qu'outil permettant de garantir durablement l'accès à des logements abordables et de contrer les formes les plus dramatiques de spéculation et de gentrification. Cette organisation à but non lucratif est généralement créée pour détenir la propriété des terres, les protégeant ainsi du marché et les gérant au profit d'une communauté locale. Elle repose sur trois principes fondateurs : la disjonction de la titularité du sol et la jouissance des logements ; la limitation des plus-values réalisées à la revente ; une gouvernance locale et tripartite impliquant ordinairement les résidents, la communauté locale et les acteurs publics. En France, une institution similaire, l'Organisme de Foncier Solidaire, a été inscrite dans le Code de l'urbanisme en 2014 et plusieurs villes en Europe

soutiennent des politiques analogues pour lutter contre une crise du logement aux symptômes désormais avérés dans le monde entier. Cette crise résulte d'un long processus ayant progressivement déconstruit, depuis 50 ans, l'idée du logement comme bien social.

Alors que le logement public, pilier de l'État providence, avait su garantir l'accès au logement d'une grande partie des ménages à revenus modestes après la seconde guerre mondiale, il a subi une profonde érosion avec l'intensification des politiques néolibérales à partir des années 1970 (Kurz, Blossfeld 2004 ; Baldini, Poggio 2012 ; Stébé 2019). Dans de nombreux pays, les gouvernements se sont désengagés du secteur, déléguant leurs compétences aux collectivités territoriales sans toujours lui fournir les ressources nécessaires. Cette dévolution s'est accompagnée d'une délégation générale au secteur privé avec l'objectif de poursuivre les objectifs de la politique du logement à travers les instruments incitatifs de l'aménagement urbain (Crook et al. 2002 ; Friedman, Rosen 2020). Depuis les années 1980, une tendance générale a favorisé l'accession à la propriété plutôt que la location subventionnée, avec l'introduction de formes de soutien à la demande plutôt qu'à l'offre publique. Cela a conduit à un dérapage progressif de l'objectif d'abordabilité des logements, renforcé par une véritable fétichisation de la propriété (Ronald 2008 ; Filandri et al. 2020).

Dans les années 2000, l'intérêt croissant de la finance pour le secteur du logement, y compris les logements sociaux (Aalbers 2016 ; Rolnik 2013) a entraîné l'inclusion de prêts hypothécaires dans des produits financiers à haut risque. Cette tendance a exacerbé la pénurie de logements accessibles, car elle a détourné une partie de l'offre immobilière vers des investissements spéculatifs plutôt que vers des besoins résidentiels. Enfin, l'irruption des plateformes numériques de locations de courte durée a produit une rareté supplémentaire dans les villes les plus attractives. En favorisant les touristes et populations temporaires qui pérennisent la rente annuelle contre les foyers familiaux, cette évolution participe au capitalisme de la rente (Christopher 2022) basé sur les flux de la mobilité globale et leur capture par l'économie des plateformes (Celata et Romano 2022 ; Cocola-Gant, Gago 2019). Même la pandémie, qui aurait pu remettre en question ce système, a finalement contribué à la professionnalisation d'un secteur peu réglementé et très profitable dans l'économie urbaine.

Une insécurité inédite du logement a résulté de ces processus (UN HABITAT 2016). Les politiques publiques d'accession à la propriété, ainsi que le logement social, présentent donc des limites. Bien que les subventions institutionnelles facilitent l'accession à la propriété pour les primo-accédants, la revente rapide des logements acquis réduit considérablement l'efficacité de ces aides publiques sur le long terme. Ainsi, la diminution progressive du financement public, associée à des taux d'affectation insuffisants face à la demande sociale, à des coûts de production élevés et à des délais de réalisation imprévisibles, compromet son efficacité. Le dérèglement du secteur du logement public, sa privatisation et sa marchandisation constitue désormais un terrain d'accumulation pour les acteurs de l'économie de la rente, dont les intérêts s'imposent à travers des barrières qui rendent les logements inabordables pour les populations les plus faibles, progressivement expulsées aux marges urbaines. Ces processus ont ainsi été interprétés comme de nouvelles enclosures urbaines (Hodkinson 2012 ; Aalbers, Christophers 2014) et ont poussé des chercheurs, des institutions et des activistes vers des solutions alternatives à la dichotomie État-marché (Madden, Marcuse 2016 ; Cabannes 2013 ; Chatterton 2013). Il s'agit d'expérimentations qui

interrogent la propriété, publique ou privée, en tant qu'institution juridique capable de favoriser les mécanismes du marché et leurs effets d'exclusion socio-spatiale. Les *commons studies*<sup>1</sup> se sont par conséquent intéressées aux formes de gouvernance comme le *Community Land Trust (CLT)*, institution née du bas vers le haut aux USA, fondée sur la dissociation stratégique entre la propriété de la terre, la jouissance des logements et sur des dispositifs anti-spéculatifs et de codécision qui permettent de maintenir la destination sociale en contrastant les enclosures urbaines.

Cet article analyse les mécanismes de gouvernance de ces formes innovantes et anti-spéculatives d'accès au logement aux USA et en France. Après avoir clarifié les approches et les cadres interprétatifs qui peuvent s'appliquer à ces politiques (Par. 2), j'explorerai l'évolution des *Community Land Trust (CLTs)* dans le texte) aux USA en soulignant comment, à partir d'une généalogie militante, ceux-ci ont contribué à déconstruire l'exclusivisme propriétaire et à produire des formes alternatives d'accès aux logements (Par. 3 et 4) ; je proposerai ainsi une analyse du système de gouvernance de l'*Organisme foncier solidaire (OFS)* dans le texte) en France (Par. 5 et 6), et détaillerai, en m'appuyant sur le prisme interprétatif des communs, une analyse critique de ces nouvelles politiques du logement (Par. 7).

### Les CLTs entre Propriété et Communs

Formellement intégré au système américain avec le *Housing and Community Development Act* de 1992, puis adapté au Royaume-Uni grâce à la tradition de common law qui a facilité son implantation, le modèle des *Community Land Trusts (CLTs)* connaît actuellement une croissance rapide et soutenue. À Voi au Kenya (Simonneau 2018) ou dans les quartiers informels de San Juan à Porto Rico (Algoed, Hernández 2019), les CLTs ont été mis en œuvre pour enrayer le déplacement des populations vulnérables, et des projets similaires sont en cours dans les favelas de Rio et en Birmanie. Ce modèle rencontre également un intérêt marqué dans de nombreuses villes du Nord comme outil pour contrer le fléau de la spéculation immobilière. Plusieurs CLTs existent en Belgique dans la métropole de Bruxelles et d'autres se développent à Gand ; Barcelone a lancé son propre projet de CLT en 2020 ; en France, l'*Organisme de foncier solidaire (OFS)* a été inscrit dans le code de l'urbanisme en 2014 et plusieurs métropoles telles que Lille, Rennes, Lyon, Paris l'encouragent activement.

Pour analyser ces politiques émergentes, je propose d'adopter une approche de *critical legal geography*, en mettant l'accent sur la gouvernance de ces formes de logement, souvent considérées comme des communs urbains. La géographie légale critique, née au début des années 1990, dans le sillage du *spatial turn* dans les sciences sociales (Soja 1989) et à l'intersection des études urbaines critiques et des *critical legal studies* (Butler 2009), participe aux approches critiques visant à montrer comment l'espace est socialement et relationnellement produit plutôt que considéré comme un support des dynamiques sociales. Elle part ainsi du constat que le droit doit toujours « avoir lieu » et se développer spatialement

---

<sup>1</sup> Avec la dénomination *common studies*, nous indiquons l'ensemble des études multidisciplinaires qui se sont développées autour de la question des communs, du commun et des biens communs en particulier à partir de la reconnaissance internationale attribuée à ces sujets au lendemain de l'assignation, en 2009, du Nobel de l'économie par la *Royal Swedish Academy of Sciences* à Elinor Ostrom.

pour réaliser ses propositions. Les lieux vécus, les espaces sociaux et les paysages du quotidien sont ainsi imprégnés de significations normatives. Le défi majeur consiste alors à montrer l'imbrication entre la dimension légale et spatiale : une relation mutuelle et co-constitutive au sein de laquelle les différents niveaux d'articulation produisent des effets non linéaires et parfois contradictoires, faisant du droit un système incomplet et indéterminé (Blomley et al. 2001). Des études hétérogènes précisent comment le droit répond à des visions idéologiques de l'espace et, à partir de celles-ci, ordonne des corps, des lieux et des territoires en constituant et légitimant des relations inégales ou des véritables rapports de domination. Toutefois et sous un angle résolument anti-déterministe, ils montrent comment les pratiques spatiales peuvent interagir avec les dispositifs normatifs - en les modelant, en les détournant et parfois même en se les appropriant de manière contre-hégémonique -.

Un thème majeur de la géographie légale est la propriété. À la fois institution légale et dispositif d'organisation des espaces, le droit de propriété est analysé pour saisir les traductions spatiales de ses dimensions symboliques et matérielles. Il est également examiné pour mettre en lumière ces pratiques contingentes qui relèvent davantage du commun que de l'exclusivisme. Cependant, ces pratiques sont souvent masquées par la narration abstraite et absolutiste de la propriété, caractéristique de la Modernité. (Singer 2000 ; Blomley 2013). Un apport significatif sur le sujet a été proposé par la *critical race theory* et par les études postcoloniales. Ces courants, influencés par les mouvements antiracistes, féministes et décoloniaux, ont dévoilé l'interrelation entre construction raciale et propriété, et son rôle-clef dans la production de l'espace des territoires coloniaux, puis des villes (post)coloniales contemporaines (Van Der Valt 2010 ; Bhandar 2018).

Ces mêmes approches critiques de la propriété influencent les études sur les communs, qui remettent en question et dépassent la dichotomie public-privé (Ostrom 1990 ; Hardt, Negri 2009). Elles explorent des pratiques d'accès aux ressources fondées sur la solidarité et la collaboration et analysent comment ces pratiques réarticulent les relations sociales et légales. De fait, ces expériences de mise en commun, par le biais de la circulation et citation itératives et réciproque de leurs pratiques, participent à performer la propriété de manière alternative (Blomley 2013 ; Thorpe 2020). De plus, en agissant comme si les objectifs de justice sociale souhaités étaient concrètement possibles (Cooper 2017 ; Thorpe, Morgan 2023), ces expériences parviennent à préfigurer des politiques transformatives qui s'appuient sur les conditions existantes, tout en disséminant au quotidien les traces indélébiles d'un avenir possible (Davis 2017).

Réapparu au cours de la première décennie du XXI<sup>e</sup> siècle, le concept de communs a donné lieu à une multiplicité d'études pouvant être schématiquement regroupées en trois courants : l'approche néo-institutionnaliste, l'approche néo-marxiste et l'approche des biens communs ou *beni comuni* élaborée dans le contexte italien.

La perspective néo-institutionnaliste (Ostrom 1990) considère les communs comme un ensemble organisé où des ressources matérielles ou immatérielles aux caractères particuliers (les *common pool resources*), sont gérées par des communautés au moyen de règles partagées. Il s'agit souvent d'expériences à petite échelle : étangs à poissons, jardins partagés, réseaux d'eau organisés dans des contextes ruraux. Selon cette approche, les communs représentent une troisième voie qui complète le système capitaliste et étatiste en offrant une alternative solidaire et redistributive. Ils ne marginalisent pas nécessairement la propriété publique et privée, mais plutôt la réinterprètent en favorisant une gestion collective

des ressources, basée sur la coopération et la solidarité entre les membres d'une communauté.

L'approche néomarxiste considère les communs comme des expériences collectives de réappropriation des moyens matériels ou immatériels critiques pour la production et la reproduction d'une communauté. Malgré les différences entre les approches mobilisées, ces thèses convergent en considérant que ces pratiques de (re)production collective (Hardt, Negri 2009, Federici 2011, Harvey 2012), grâce aussi à l'utilisation créative du droit, créeraient des institutions du Commun (Dardot, Laval 2014) situées au-delà de l'État et du marché (Hardt et Negri, 2009) pour réaliser, via l'autogestion, des réalités démarchandisées, mutualistes et anticapitalistes (De Angelis 2017 ; Federici 2011). Au sein de ce courant, des approches post-capitalistes et féministes visent plutôt à mapper des expériences de *commoning* déjà capables de préfigurer du commun grâce à des assemblages originaux qui peuvent impliquer des acteurs du secteur public ou privé, des réalités sociales variées et des sujets non-humains, qui construisent des communautés solidaires et transformatives, au cœur même d'un système capitaliste et propriétaire (J.K. Gibson-Graham et al. 2016).

Enfin, la troisième approche, née du mouvement italien et fortement influencée par les études légales critiques (Festa, Charbonnier 2016, Marella 2017, Mattei, Quarta 2015), est celle des biens communs. Cette approche se base sur une définition objectivée, propre aux études juridiques et, en observant les communs en tant qu'instruments politiques s'opposant au démantèlement de l'État providence, considère communs les biens qui sont fonctionnels à la réalisation des droits fondamentaux de la personne. Ce lien étroit justifie la revendication d'un régime spécifique et démarchandisé, orienté vers l'accès plutôt que vers la propriété. Ce régime est caractérisé par des formes de gouvernement impliquant la participation directe des communautés qui favorisent une gestion solidaire des ressources. Ces formes peuvent être garanties directement par l'acteur public, avec un rôle de participation et de contrôle démocratique réservé aux communautés des bénéficiaires, ou alors assumé directement par ces dernières avec le soutien actif des institutions publiques.

Cette table d'orientation étant posée, nous pouvons souligner que le débat sur les communs du logement a récemment évolué. Il est passé de l'étude des expériences démarchandisées à petite échelle - des squats à usage résidentiel, des coopératives d'habitat, des habitats collaboratifs - à une compréhension plus approfondie des processus de production, de gestion et de financement qui permettent de maintenir le logement en dehors du marché. L'accent est ainsi mis sur la nécessité de garder les expériences de mise en commun en lien étroit avec les revendications de politiques publiques redistributives (Joubert, Hodkinson 2018 ; Ferreri, Vidal-Folch 2022). Cette approche reconnaît le rôle de l'État dans la garantie des ressources nécessaires pour rendre accessibles les logements à long terme et pour favoriser leur appropriation via le secteur coopératif et collaboratif, considérés comme des piliers du système de logement. Les initiatives d'autogestion, sans s'insérer dans des processus de redistribution plus larges, risquent de devenir marginales ou élitistes en raison des inégalités d'accès à la propriété et aux capitaux nécessaires à leur développement. Par conséquent, le débat sur les CLTs ne s'adresse plus uniquement aux pratiques de terrains mais interroge également les politiques publiques qui promeuvent ces formes de propriété et leur capacité à maintenir l'abordabilité et à favoriser la politisation de la question du logement.

De telles approches issues de la géographie légale critique et des études sur les communs offrent donc des cadres interprétatifs pertinents pour interroger ces politiques émergentes qui visent à garantir le logement aux groupes sociaux exclus par des barrières de plus en plus sévères, grâce à des dispositifs de limitation de la rente et de déstabilisation de l'exclusivisme propriétaire. L'objectif d'application de telles approches est d'analyser comment les CLTs et les OFS performant concrètement la propriété des logements (Blomley 2013 ; Thorpe 2020) via leur gouvernance, et dans quelle mesure ils préfigurent (Cooper 2017 ; Thorpe, Morgan 2023) des communs du logement en réalisant la dé-marchandisation des logements sociaux ainsi que leur accès durable et inclusif.

### La Généalogie Militante des CLT

Les *Community Land Trusts* sont apparus aux USA dans les années 60 dans les zones rurales. Leurs racines idéologiques se situent dans la théorie d'Henry George (Davis 2010), qui considérait la propriété des terres comme un facteur clef dans la persistance de l'exclusion sociale. Selon George, l'exclusion se perpétue à travers des barrières, tant de fait que de droit, qui limitent l'accès à la propriété. À l'inverse de Marx, qui analyse le rôle de la propriété des moyens de production dans les économies industrielles émergentes, George, dans son ouvrage *Progress and Poverty* (1879), s'intéresse aux mécanismes de valorisation de la terre mettant en évidence, dans le sillage des travaux de John Stuart Mill (1848), la capacité de la propriété foncière à capter les valeurs collectivement créées par le développement social. C'est ce que nous appelons externalités positives capables d'engendrer des rentes de position. Selon lui et contrairement aux fruits du travail parfaitement appropriables, la terre devrait constituer un héritage commun partagé et transmis plutôt qu'un capital. Cette perspective inspira d'importants essais tels que *The Garden Cities of Tomorrow*, d'Ebenzer Howard (1898) qui marqua l'urbanisme de l'époque.

Les premières expériences de dé-marchandisation de la terre, comme la *School of living* au nord de New York, prolongent la pensée de George en mêlant d'autres inspirations à partir des mouvements de réforme foncière (le *gramdan* en Inde, les coopératives agricoles en Palestine, l'*ejido* au Mexique) et des cités-jardins de Howard (Davis, 2010).

L'exemple le plus significatif de ce qu'on appellera plus tard CLT, la *New Communities Inc.*, très imbriquée dans les mouvements des droits civiques et du *Black Power*, fut fondée en 1968 dans l'état de Géorgie par le pacifiste Bob Swann et le militant Slater King (frère de Martin Luther). Il comprenait parmi ses membres des *Freedom Riders*, des militants du *Student Nonviolent Coordinating Committee*, des dirigeants de la *Federation of Southern Cooperatives* et des membres du *Albany Movement* qui avaient mené la lutte pour renverser l'*apartheid* dans le sud-ouest de la Géorgie. Cette organisation à but non lucratif, gouvernée collectivement, détenait des terres en fiducie perpétuelle afin d'alléger « la situation résidentielle et économique critique des Afro-Américains vivant dans le Sud rural » (Davis 2010, p.5). Cependant, le *Woodland*, autre CLT créé dans le nord du Tennessee par une femme (Marie Cirillo), établit à la fin des années 70 que les propriétaires revendant leur maison ne conservent qu'une partie du profit, laissant le solde au *trust* pour soutenir l'accès des futurs résidents : les fondamentaux de l'actuel CLT sont donc déjà inscrits dans ces expériences pionnières.

Jusqu'alors, les CLTs étaient entièrement ruraux et se trouvaient dans des endroits marginaux (DeFilippis 2018). L'accès à la terre était au centre des préoccupations pour

permettre l'émancipation de communautés noires dans ces zones. Dans les années 1980, les CLT se déplacent vers les zones urbaines et le secteur du développement communautaire en pleine expansion dans ces zones a identifié le modèle CLT comme un moyen de lutter contre la spéculation croissante dans les centres-villes, et ses effets excluants envers les communautés noires et marginalisées. Le premier CLT urbain, créé à Cincinnati, accordait une importance particulière à la limitation des prix de revente des maisons auparavant expérimentée de manière sporadique (*Ibidem*). Ce dispositif s'est révélé crucial dans le contexte de cette gentrification menaçant les populations noires de déplacements massifs via l'intersection des lignes de classe et de race qui traversait le développement urbain nord-américain (Van der Valt 2010 ; Taylor 2020). Peu après cette création, des contestations apparaîtront au cœur de Manhattan contre les projets de renouvellement de l'urbaniste omnipuissant Robert Moses, les habitants et militants socialistes, immigrés, noirs et féministes du *Lower East Side* fédérés autour de l'activiste Frances Goldin, poseront en effet les bases pour réaliser l'un des plus importants CLT en milieu métropolitain : le *Cooper Square CLT* (Angotti 2007 ; Le Rouzic 2019). Dans les années 90 et à la suite d'une longue mobilisation locale, la Ville de NY destina à ce CLT, au prix symbolique d'un dollar, un stock de 328 logements éparpillés dans le *Lower East Side* dans le cœur de Manhattan, un des quartiers les plus chers au monde. Ces logements sont toujours destinés par le CLT aux minorités culturelles à très faibles revenus et aux populations vulnérables du *Lower East Side*, grâce à une formule d'actionnariat et de location contrôlée qui en garantit l'abordabilité<sup>2</sup>.

### Les CLT aux États-Unis

Aux États-Unis, les CLTs sont des organisations à but non lucratif conçues pour assurer la gouvernance des logements abordables par la gestion communautaire de terrains placés en *trust* au profit d'une communauté. Ces trois éléments - *terrain, fiducie et communauté* - constituent le noyau du modèle.

Le CLT acquiert des *terrains* à un prix avantageux, parfois symbolique (1\$) auprès d'institutions publiques ou par donation pour contrôler la propriété à perpétuité et retirer les logements du marché libre. Le CLT conclut ainsi des accords pluriannuels avec des ménages à revenus faibles ou modérés, qui bénéficient d'une forme encadrée de jouissance. Ce statut d'occupation se situe habilement entre la propriété et la location, combinant la stabilité de la propriété (temps d'attribution très longs et jouissance pleine des logements) avec les principes d'une location encadrée, où la logique de circulation prime sur la logique de rente.

Quant à la *fiducie*, elle est assurée grâce à diverses limites qui concernent à la fois le CLT et les ménages. Le CLT (le *trustee*), étant un organisme à but non lucratif, reçoit les immeubles par le *trustor* - souvent une municipalité - mais sans pouvoir tirer profit du foncier et des immeubles qui y sont rattachés. Il devra agir dans le but de réaliser l'intérêt des *bénéficiaires* : la production, la gestion et l'attribution de logements abordables en permanence.

---

<sup>2</sup> Entretiens (2019-2020) avec Tom Angotti, professeur d'urbanisme (CUNY) et président du CdA du Cooper Square CLT; David Powell, Directeur exécutif du CLT, Daniel Weinberg, community organizer du Cooper Square Committee. Entretiens *in situ* avec deux résidents dans les immeubles du CLT (une habitation et une épicerie) et avec trois habitants du quartier, anciens membres du CdA du CLT.

Concernant les ménages, le bail prévoit des restrictions : le prix de revente fixé réduit considérablement son rendement ainsi que les critères d'éligibilité des acheteurs qui devront remplir les mêmes conditions socio-économiques des primo-accédants. Lorsque les résidents veulent quitter le trust, le CLT est chargé de vérifier les conditions d'achat mais aussi d'exercer l'option de rachat, au cas où les résidents ne trouveraient pas d'acheteurs. Ces mécanismes maintiennent l'abordabilité, donc la mission du *trust*, sur le long terme et sans peser de manière disproportionnée sur les résidents.

L'adhésion au CLT est accessible à tous les résidents vivants dans le périmètre géographique de la communauté et dans la majorité des cas, chaque groupement est responsable de l'élection d'un tiers de l'organe directeur. La gouvernance reflète alors l'idée que le CLT opère au sein d'un ensemble de communautés, d'un territoire donné, et que tous leurs membres devraient ainsi revendiquer un certain degré de contrôle sur leur habitat.

Pour mieux appréhender le rôle de cette communauté dans le fonctionnement du CLT, il convient d'abord de noter que ce dernier revêt, aux États-Unis, des significations et implications particulièrement spécifiques. Le pluralisme ethnique et culturel des USA et sa représentation parfois rhétorique a légitimé l'idée d'une appartenance multiple permettant de faire cohabiter l'idée d'une nation unique avec les diverses communautés qui composent le socle de la population américaine. Il ne s'agit bien évidemment pas d'une composition apaisée et égalitaire, mais d'un modèle socio-culturel souvent emphatisé dans les discours. Cependant, le concept de communauté dans le contexte nord-américain et plus spécifiquement au sein des CLT, fait l'objet d'une réflexion critique et d'un débat permanent (Angotti 2007 ; DeFilippis et al. 2018 ; Kruger et al. 2020).

Dans un texte fondateur du mouvement CLT (Swann 1972), les auteurs mettent en exergue leur difficulté à l'utilisation « d'un terme exagéré, imprécis et déroutant ». Dès lors, ils adoptent des déclinaisons extrêmement précises de communauté en désignant « communauté résidente » l'ensemble des personnes vivantes sur le sol du CLT et de « communauté plus large », les ménages qui souhaitent l'intégrer, qui soutiennent le trust et y prennent part de différentes façons (Morel 2023). Une troisième connotation du terme existe, bien que résiduelle : « la communauté de toute l'humanité, une idée qui est essentielle au concept de fiducie (*trustery*) ». Cette définition révèle comment une gestion fiduciaire et non propriétaire vise à poursuivre un idéal d'accès universel.

Les fondateurs de *New Communities, Inc.*, divulgateurs majeurs du CLT, considéraient que la communauté ne se limitait pas aux résidents, mais embrassait un ensemble plus élargi de partisans et d'utilisateurs potentiels du terrain. Le modèle a été conçu pour intégrer ce pluralisme d'intérêts par le biais d'une représentation au conseil d'administration dans « un organisme quasi-public, chargé de gérer les terres pour toute l'humanité présente et future, tout en protégeant les droits d'utilisation légitimes de ses résidents » (Swann 1972, 10). La composition du conseil d'administration est donc tripartite et comprend, dans la plupart des CLT nord-américains : des représentants des résidents des logements CLT ; des membres de la communauté locale qui ne résident pas dans les logements (comités, associations, etc.) ; d'autres représentants de l'intérêt public, tels que des fonctionnaires municipaux ou des hauts profils engagés dans les questions d'accès au logement auprès d'universités, d'ONG ou fondations.

Ce montage témoigne de la filiation militante et noire (Davis 2010) du projet CLT au sein d'une société américaine libérale, avec une présence résiduelle de l'état social et une matrice socio-légale pluraliste issue du mythe fondateur d'une nation multiethnique. Sous l'angle des militants des droits civiques, une expérience aussi radicale d'émancipation n'aurait pu survivre dans l'environnement hostile du Sud que grâce à la participation « d'*outsiders* sympathisants » (Davis 2010, 18), ce qui les a amenés à prévoir l'implication d'une communauté plus large au sein de la gouvernance du CLT. Il s'agit d'un projet reposant sur l'alliance entre la « communauté des résidents », pauvres et racialisés, et la composante progressiste de la société, qui aurait assumé le défi de l'inclusion au lendemain de la fin de la ségrégation raciale.

Quant à la présence de l'intérêt public, les municipalités sont souvent *truster* et promoteurs du CLT. L'intérêt public est porté par des représentants publics au sein du CdA, comme dans le cas séminal du *Champlain CLT* de Burlington, le plus grand CLT aux USA développé pendant le mandat de maire de Bernie Sanders. Ce même intérêt peut être néanmoins assuré grâce à la participation d'experts renommés qui s'engagent à le garantir au sein du CdA, comme dans le cas du *Cooper Square CLT* de New York. Dans ce contexte, les représentants du *Department of Housing* de la ville de NY, véritable *truster du CLT*, sont absents et l'intérêt public est représenté par des professionnels et des chercheurs reconnus dans les questions urbaines et du logement. Les acteurs de terrains soulignent cependant qu'une implication forte des municipalités reste essentielle car la réalisation et le maintien de tels projets ne peuvent se réaliser sans une relation étroite avec les institutions publiques locales. Le manque de représentants municipaux au sein du CdA, promu dans un premier temps pour marquer une volonté d'autonomie, se révèle parfois une limite car il affaiblit l'engagement des villes et réduit la continuité des relations entre les CLTs et les municipalités.

Du point de vue légal le *land trust*, dont le *community land trust* est un cas particulier (Angotti 2007), n'inclut pas une horizontalité de pouvoirs. Le fiduciaire (*trustee*) reste le seul détenteur légal du titre de propriété sur l'ensemble des immeubles associés au trust, tandis que les bénéficiaires sont des détenteurs d'intérêts d'un tout autre type (les droits bénéfiques, Alexander 2012). Cependant, ces intérêts ne sont pas égaux : seul le fiduciaire soit le CLT, a le pouvoir de disposer des biens dans l'intérêt exclusif des bénéficiaires.

L'expérience des *limited-equity coops* aux US, fournit un contre-exemple pour illustrer les bénéfices de cette asymétrie légale. Ces coopératives d'habitation aux USA sont détenues conjointement par leurs membres résidents, qui en sont actionnaires et participent à la gestion en élisant des membres au CdA. La mission originaire, comme pour les CLT, est de rendre abordables en permanence les logements pour des futurs habitants à revenus modestes. Dans ce cadre, les coopératives imposent des limites aux bénéfices que les actionnaires peuvent réaliser sur leurs actions. Il est néanmoins aisé pour les résidents-*stakeholders* de contourner ces restrictions (Hodve, Krinsky 1996). C'est effectivement le cas d'une large partie de ces *limited-coops*, notamment les moins politisées (Huron 2018), dans de grandes villes nord-américaines où les résidents se sont coalisés pour céder leurs quotas au prix du marché. La gouvernance tripartite du CLT crée en revanche une asymétrie parmi les différents acteurs impliqués pour cautionner la mission du *trust* dans la durée, tout en cherchant à introduire un maximum de contrôle social dans les décisions du *trustee*, l'objectif étant que ses décisions ne soient pas entièrement déléguées, mais résultent de la

confrontation entre les divers intérêts représentés au sein du conseil d'administration, dans un équilibre entre complicité et agonisme.

Enfin, cette gouvernance permet une meilleure compréhension de l'objectif des CLTs. Bien qu'ils aient pour mission principale de soutenir l'offre de logements, ils peuvent être utilisés pour développer divers projets locaux d'aménagement, notamment des espaces publics, des jardins communautaires, des activités commerciales et récréatives, il ne s'agit donc pas seulement de simplifier l'accès au logement des groupes vulnérables. Les CLTs se proposent souvent comme projets d'inclusion sociale plus vastes visant d'une part à soutenir les communautés par le biais d'une expertise économique et sociale (gestion, maintien et attribution des logements ; conseils et garanties pour les crédits bancaires ; *community organizing*), et d'autre part à favoriser un ensemble d'infrastructures (jardins, petits commerces, lieux de sociabilité) démarchandisées garantissant l'enracinement territorial des groupes les plus vulnérables (Schneider et al. 2022) ainsi que la diversité socio-économique des quartiers afin de combattre localement la gentrification.

Passons maintenant aux fondements qui ont permis l'adaptation de ces modèles alternatifs de propriétés dans les systèmes de l'Europe continentale contemporaine, en nous focalisant sur l'organisme de foncier solidaire et du bail réel solidaire en France<sup>3</sup> et sur les modèles de gouvernance ici envisagés.

### Les OFS-BRS en France

En France, contrairement à de nombreux pays européens, l'écart croissant entre les prix de l'immobilier et le revenu des ménages aurait pu décourager les acheteurs après 2008, mais les marchés du logement sont restés dynamiques sans que les prix ne se stabilisent, ce qui a conduit à un niveau record d'inabordabilité. La nécessité de répondre à cette crise a poussé l'expérimentation d'instruments innovants pour soutenir l'accès à la propriété (le pass-foncier, la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, le bail emphytéotique, etc.). Les acteurs du secteur<sup>4</sup> s'accordent sur le fait que ces dispositifs, dont par exemple le PLSA (Prêt Social de Location-Accession) bien que pertinemment conçus, se sont montrés peu efficaces. En effet et à l'expiration des restrictions à la revente, les logements sont systématiquement revendus sur le marché libre. La nécessité d'introduire des alternatives naît de ce constat et conduit à l'inclusion des *organismes de foncier solidaire* dans

---

<sup>3</sup> Dans l'analyse de la circulation de ce modèle, il faut signaler le rôle du *Community Land Trust de Bruxelles (CLTB)*. Cette expérience, née de la rencontre avec le network international des coopératives du logement, a été le premier CLT en Europe continentale. À la suite de la participation à une conférence organisée en 2008 à Lyon et animée par Yves Cabannes - politologue et expert du logement pour l'ONU - des activistes découvrent le CLT. Déjà opérant dans des quartiers sensibles de Bruxelles, ils décident de s'associer dans un projet d'inclusion sociale et interculturelle. Au retour d'une mission exploratoire aux USA auprès de la *Champlain Housing Trust* de Burlington - qui venait de recevoir le *UN World Habitat Award* (2008) - les activistes lanceront leur projet CLT. Ils seront ensuite particulièrement actifs dans sa dissémination auprès des collectivités territoriales, des activistes des communs et du logement collaboratif, ce qui conduira à la reconnaissance du CLTB par l'agglomération bruxelloise et, en 2021, à l'*UN World Habitat Award* (Entretien avec Thomas Dawance, CLTB Juin 2019).

<sup>4</sup> Cette conclusion est manifestée des manières générales par les acteurs publics et privés ainsi que par les professionnels interpellés en France et constitue, par exemple une prémisses unanime dans les *focus-group* (décembre 2021 et 2022) organisés à la Maison des Sciences de l'Homme Paris Nord.

le code de l'urbanisme avec la loi ALUR du 2014 et à leur perfectionnement au fil des réformes successives (2015 ; 2017). La diffusion du dispositif a été croissante ces dernières années puisque selon le Ministère chargé du Logement, 188 agréments OFS ont été délivrés en 2024, répartis sur les 13 régions métropolitaines et en Guadeloupe, Guyane, et Martinique. Au 31 décembre 2023, le parc de logements sous BRS était constitué de 2119 unités, plus de 20.500 BRS étant en projet en mai 2025.

### **L'Organisme de Foncier Solidaire**

Le principe déclaré des OFS est d'offrir une alternative à la propriété individuelle et à l'appropriation privée des plus-values foncières en tant que source d'inflation de l'immobilier et d'inégalités dans l'accès au logement. Le modèle fonctionne par l'interaction de deux éléments : les *organismes de foncier solidaire* (OFS), organisations à but non lucratif agréés par le préfet, et le *bail réel solidaire* (BRS)<sup>5</sup>, qui en l'état actuel, visent essentiellement les résidents à revenus moyens non éligibles aux programmes de logement social locatif qui correspondent aux plafonds de revenus du PLSA. Afin de rendre abordable le prix des logements, l'organisme de foncier solidaire, en s'inspirant des CLTs, détient la propriété de la terre et cède aux ménages la seule jouissance du bâti. Ce mécanisme permet d'extraire - potentiellement à perpétuité - la valeur du terrain du coût d'acquisition du logement et de proposer des logements 30 à 40% moins chers que sur le marché. Le ménage achète des droits réels de pleine jouissance sur sa résidence principale (le bâti) - sans le terrain - et s'engage, d'une part, à verser une redevance à l'OFS pour compenser la « charge foncière » qu'il supporte, et de l'autre, à respecter une formule de revente limitant la plus-value au profit d'un autre ménage éligible selon les critères socio-économiques établis par l'OFS. Ce dernier doit valider toute vente ou donation dans le respect de ces règles et assumer une garantie de rachat.

### **Le Bail Réel Solidaire**

Notons que l'essentiel du débat s'est concentré en France sur le BRS qui peut être proposé uniquement par des OFS agréés. Confronté aux autres baux précédemment adoptés pour créer des droits réels atypiques, le nouvel instrument marque une rupture significative.

Dans une approche issue de la tradition de *common law*, ce bail crée des droits réels et distribue des véritables *intérêts propriétaires*. Il ne s'agit donc pas d'un simple contrat de location car il présente une nature hybride (Bettini 2019) à la fois obligatoire et réelle qui permet de faire valoir les droits réels ainsi créés *erga omnes* et non uniquement envers les contreparties (comme dans les coopératives d'habitants). Cependant, les pouvoirs propriétaires liés à ces droits sont limités et diminués de manière à accomplir la fonction sociale de l'OFS qui, grâce au BRS, les distribuent et les contrôlent dans la durée.

---

<sup>5</sup> Le bail réel a une double application. Le dit « BRS opérateur » permet à l'OFS de transmettre à un promoteur privé ou à un opérateur social les droits réels sur le foncier afin de conduire les chantiers en tant que maître d'ouvrage. Ce BRS opérateur prend fin une fois que le promoteur a achevé la commercialisation des logements qu'il a construits ou réhabilités en les cédant aux ménages en « BRS ménage » (Entretien avec Maître Xavier Lièvre, Notaire associé, Octobre 2022).

De fait et au moyen d'un mécanisme original de *recharge*, ce bail conditionné peut se renouveler à l'arrivée d'un nouvel accédant, dissociant de manière potentiellement continue la propriété des immeubles de la jouissance du bâti (Chardeaux 2020 ; Le Rouzic 2019). Les droits réels créés par le BRS ne se réalisent pas dans le but d'être réunis à la propriété et donc de permettre de récupérer la plus-value apportée par la gestion de l'usager selon le démembrement classique de la propriété. Le BRS est préférablement construit "au-dessus et contre" la propriété moderne traditionnellement conçue afin de faciliter la circulation sociale des droits sur le logement dans le temps, en réalisant ses fonctions redistributives plutôt que pour optimiser le droit du propriétaire à recapitaliser la valeur de son foncier. Le propriétaire, l'OFS en l'occurrence, pourrait ne jamais réacquiescer la jouissance du logement et reste, dans tous les cas, contraint à maintenir sa destination sociale par son propre statut.

Toutefois, le BRS n'est qu'un des piliers du dispositif, c'est pourquoi nous ne pouvons pas séparer l'analyse du BRS de son interaction avec l'OFS et, surtout, des multiples manières de performer ce dispositif par les différents acteurs et sur les différents territoires français. Seule une analyse intégrée et multidisciplinaire nous permettra ainsi de comprendre ce que les OFS-BRS représentent aujourd'hui et ce qu'ils pourraient représenter à l'avenir dans le cadre des politiques du logement.

## Gouvernance et communauté

Nous avons plus haut mis en évidence que la participation directe des résidents et des habitants du quartier reste un élément central dans le modèle nord-américain du CLT. Les études montrent que la majorité (plus de 60%) des CLT adoptent une gouvernance tripartite avec l'implication de trois catégories de membres dans le conseil d'administration. Nous retrouvons la même gouvernance tripartite dans le CLT de Bruxelles qui, comme évoqué auparavant<sup>6</sup>, s'est formé par influence directe du modèle étatsunien. En France, où la référence discursive au CLT est systématique, le *land trust* a cependant été importé sans *community*, c'est-à-dire sans prévoir l'implication des catégories d'habitants et de résidents. Plus en général, un élément qui n'a jamais été questionné reste la gouvernance de ces OFS.

Sans vouloir lire l'expérience française à travers le spectre du modèle étatsunien, d'ailleurs beaucoup plus hétérogène et ambivalent qu'on imagine (Durose et al. 2021), la comparaison avec ce modèle nous permet de mettre en évidence des zones d'ombre dans le débat français comme le manque de remise en question des modèles de gouvernance qui s'imposent en France.

Quel rôle joue cette gouvernance dans le cadre du dispositif d'accession sociale en France ? En prenant au sérieux l'intuition de la centralité du contrôle social sur ces institutions qui nous parvient des expériences originaires aux USA, la question de la gouvernance serait pertinente à trois niveaux : en premier lieu, elle concerne la gouvernance interne voire la tenue de l'architecture institutionnelle de l'OFS au sein de politiques urbaines de plus en plus néolibéralisées; deuxièmement, elle renvoie à la question de la communauté des bénéficiaires des OFS, de sa configuration et de son extension, et plus généralement aux thèmes de la politisation et de la participation politique au sujet de l'habitat (Carriou, Bacqué 2011). Enfin, considérant le rythme de prolifération de ce secteur, elle questionne la nécessité

---

<sup>6</sup> Note 3.

d'une harmonisation des activités menées par les différents OFS à l'échelle nationale et localement sur les territoires.

### **La Gouvernance des OFS**

Le conseil d'administration des OFS est présumé faire un ensemble de choix stratégiques qui orientent l'instrument vers des objectifs plus ou moins redistributifs : la localisation des opérations, leur typologie, le profit accordé aux résidents au moment de la revente, les cibles sociales concrètement visées, la mesure de la redevance à verser à l'OFS (par les opérateurs qui maîtrisent la production des logements et ensuite par les ménages qui les habiteront) ainsi que les coûts finaux des logements. De plus, les OFS sont les détenteurs des droits de propriété et dépositaires du foncier : la composition de leurs organes et leurs modes de fonctionnement sont donc cruciaux pour atteindre les objectifs de transparence et de durabilité de leurs objectifs sociaux. On envisage, enfin, de nouvelles perspectives pour les OFS dans le secteur de la réhabilitation des copropriétés dégradées. Cette branche d'activité, encore à l'étude, multiplierait les possibilités d'application de l'OFS, différentes de la seule production dans le neuf, mais pose des questionnements sur leur rôle. Les OFS rachèteraient ainsi les lots à des copropriétaires en situation de vulnérabilité économique pour financer les réhabilitations en configurant une hypothèse, assez problématique, de de-titularisation.

Dans le contexte français résolument jacobin, l'adoption de l'instrument OFS-BRS a été poussée principalement par les métropoles. Institutions naissantes définissant leur propre structure politico-institutionnelle, elles se positionnent comme sujets des nouvelles politiques sociales grâce à ces politiques innovantes. Les OFS qui, selon les dispositions légales, peuvent assumer diverses formes, se sont développés en premier lieu comme partenariat public-privé, souvent sous la forme du groupement d'intérêt public, de l'association ou de la fondation, à l'initiative des métropoles et avec la participation des principaux acteurs privés et publics de l'aménagement et du logement : représentants des collectivités, promoteurs immobiliers, aménageurs publics ou privés, offices publics pour l'habitat, Coop-HLM ou confédération locales de ces acteurs. La plupart des villes métropolitaines adoptent des statuts similaires avec des gouvernances de type concertées, permettant une flexibilité qui assouplit la bureaucratie des projets d'aménagement. Quelle que soient leurs formes juridiques, ils ont été conçus comme des assemblages public-privé à vocation financière pour la production de logements.

Le conseil d'administration regroupe quelques représentants-élus de la métropole qui interagissent avec les autres membres, souvent bien plus nombreux et issus du secteur de l'aménagement et de la production de logement à la fois social et de marché, selon une gouvernance horizontale : une tête, une voix. Les promoteurs siégeant dans le conseil représentent souvent les opérateurs qui seront chargés de la maîtrise d'ouvrage.

Les autres acteurs des OFS répondent avec des motivations et stratégies diverses. Les bailleurs sociaux du secteur HLM ont par exemple rejoint les OFS surtout en raison des menaces représentées par le dé-financement public de leur secteur traditionnel<sup>7</sup> qui pousse

---

<sup>7</sup> Il s'agit par exemple des effets de l'application de la loi Réduction de Loyer Solidarité, 2018 qui réduit les ressources des bailleurs en leur faisant supporter la baisse des APL de leurs locataires. Ce mécanisme implique,

à la vente du parc HLM. La présence des HLM dans ce secteur devient de plus en plus importante. Selon le Ministère chargé du Logement et à la fin 2023, le décompte montre qu'environ 60% des structures agréées sont des organismes HLM. La récente loi 2022 relative à la différenciation et la décentralisation (loi n. 2022-217 dite *loi 3DS*) confirme la possibilité d'utiliser le BRS comme alternative à la vente HLM<sup>8</sup>. En cas de vente, qui reste une question hautement problématique car il s'agirait de démission du patrimoine public, la conversion en OFS des immeubles HLM représente, en dernier recours, la possibilité de perpétuer la logique anti-spéculative de ces logements et de garder un rôle de gestion et de contrôle sur leur destination.

Quant aux Coop HLM, bailleurs sociaux de type coopératif, plus particulièrement tournées vers l'accession à la propriété, qu'elles soient membres du conseil ou agréées directement, soulignent comment les OFS représentent une continuité de leur mission ainsi que la possibilité de réaliser des logements durablement abordables sur lesquels elles garderont une autorité de gestion. Toutefois, en raison de leur taille modeste, ces dernières peinent à acheter le foncier pour développer leurs opérations en raison de coûts élevés. Plus récemment, des promoteurs privés, déjà largement présents en tant que membres dans les OFS, se font agréer directement en tant qu'OFS, démontrant la forte attractivité de ce secteur en raison des conditions privilégiées de taxation et d'accès au crédit. Du côté de la demande, si la sélection des ménages est effectuée selon des critères sociaux préalablement identifiés, l'accession n'aboutira que lorsque les banques accorderont les emprunts aux ménages, ce qui met en évidence le rôle joué par les créanciers, externes à la structure de l'OFS, mais cruciaux dans leur fonctionnement.

Nous pouvons ainsi constater comment les OFS, conçus pour réformer le secteur du logement à vocation sociale, apparaissent comme une synthèse d'intentions et d'intérêts divergents. Compte tenu de la portée stratégique des OFS dans leur rôle de détenteurs des droits de propriété et des relations avec les puissants acteurs de l'immobilier et du crédit, le manque de contrôle politique sur leur parcours pose un problème de démocratie représentative avant même de questionner leur dimension participative. Certes, les représentants des métropoles siégeant au sein des OFS et qui y détiennent un pouvoir considérable au sein de l'OFS sont élus, mais les autres acteurs, aménageurs, promoteurs ou bailleurs, qui sont nombreux au sein des OFS et participent de manière paritaire à la gouvernance, sont étrangers à tous mandats électoraux ou contrôles représentatifs.

### **La Communauté**

La longue tradition du logement social en France, si elle se caractérise historiquement par des formes de partenariat public-privé, a également servi de terrain à diverses expérimentations participatives diverses et variées en relation à l'implication directe des habitants dans l'initiative ou dans la gestion de l'habitat (Carriou et Bacqué, 2011). Cet

---

pour beaucoup d'organismes HLM, un plan de vente de certains de leurs logements afin de dégager les ressources leur permettant de produire une offre nouvelle (Entretien avec Imed Robbana, directeur général du COL, SCIC - HLM, Pays Basque et avec Christian Chevé, Président Coop Foncière Francilienne).

<sup>8</sup> L'art. 106 de la loi 3D dispose que les OFS « [...] peuvent proposer à des personnes physiques la possibilité d'acquérir ces mêmes logements [sociaux] au moyen d'un bail réel solidaire [...] après avis du représentant de l'État [...] ».

élément participatif demeure encore étranger aux dispositifs OFS, qui en s'inspirant du CLT, retiennent le *land trust* en ignorant la gouvernance communautaire. Il y a certes une gouvernance multi-acteurs au sein des OFS, mais il s'agit d'un modèle partenarial et concerté qui regroupe uniquement les divers acteurs publics, privés et coopératifs du logement. Ni les résidents, ni les habitants, conçus comme simples bénéficiaires, ne sont sollicités activement dans le gouvernement des OFS.

Il faut toutefois considérer que la loi ELAN (2018) a élargi le paysage des OFS. Les entreprises sociales pour l'habitat, les coopératives HLM et les sociétés d'économie mixtes peuvent désormais être agréées. Cet élargissement a eu pour conséquence de faire croître l'engagement du secteur non lucratif dans les OFS. Grâce à ces évolutions, fortement promues par les confédérations HLM, ceux-ci peuvent aujourd'hui demander la création d'OFS pour contribuer à la production de logements destinés à l'accession sociale de groupes à revenus modérés. De nombreuses coopératives HLM, très souvent actives dans des projets d'habitat participatif, ont ainsi été progressivement agréées tandis que d'autres ont été intégrées dans des OFS déjà formalisés.

Ces coopératives pourraient cependant jouer un rôle majeur dans l'implication des résidents pour la gestion de l'OFS en raison de leur histoire (voir Encadrée n.1 et n.3) et de la vocation à valoriser la présence des habitants au sein de leur gouvernance, vocation statutaire qui, précisons-le dans la pratique, se réalise avec beaucoup de difficultés. Récemment, plusieurs OFS – notamment ceux initiés par des coop HLM – se sont tournés vers des statuts de société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) qui, par leur gouvernance tripartite, pourraient promouvoir la participation directe des résidents et des acteurs locaux, même si encore aujourd'hui des expérimentations de ce type peinent à se perfectionner.

Nous constatons enfin un fort intérêt pour l'OFS de la part du monde de l'habitat participatif, qui a activement contribué à sa promotion en France. Dans cette constellation d'expériences, nous retrouvons des arrangements similaires aux OFS optant, par exemple, pour l'attribution en jouissance des immeubles (dans les coopératives d'habitants et dans les sociétés d'attribution et d'autopromotion) et non uniquement par la propriété et pouvant imposer ainsi des conditions accessoires pour le choix de nouveaux accédants ou pour la revente des quotas.

Plus généralement, ce qui a représenté une véritable originalité dans la mise en place des OFS est le rôle proactif des acteurs locaux. L'introduction de ces politiques a été fortement portée par les élus locaux confrontés aux difficultés dans l'accession à la propriété. Par la suite, les adaptations et les réformes nécessaires à l'application des OFS s'appuient sur les retours des acteurs de terrain et se réalisent de manière concertée. L'organisation de journées d'étude (Lille, 2018, Rennes, 2019), puis la constitution d'un réseau des OFS et d'une association du *Foncier Solidaire France*, avec une forte impulsion du secteur coopératif, contribuent au débat et organisent une masse critique vis-à-vis des décideurs étatiques. Il s'agit toutefois d'une forme de politisation plutôt corporative avec la présence prépondérante des acteurs professionnels. D'un côté, cette communauté autoréflexive porteuse des savoirs techniques et territoriales, ne se traduit que de manière indirecte dans des formes et des modes de codécision dans les OFS. D'autre part, ces espaces de politisation ne concernent pas les habitants car leur présence reste sporadique et leurs intérêts sont portés par les opérateurs du secteur.

Nous pouvons envisager que la diffusion des OFS dans le milieu coopératif, avec beaucoup des pionniers des OFS impliqués dans la création de dynamiques de solidarité et de mutualisme, ainsi que cette participation polyphonique à l'évolution des OFS, pourra encourager des expérimentations *bottom-up*. Elles pourraient combler, à minima, le manque de participation qui s'installe dans l'expérience des OFS en amorçant une dynamique de politisation, même si la complexité actuelle du secteur ne favorise pas une telle dynamique.

### Encadré n.1

#### OFS - Le Col, Région Nouvelle Aquitaine et Occitanie

Le COL - Comité Ouvrier du Logement - est une coopérative HLM de Pays Basque spécialisée dans l'accession sociale à la propriété par des groupes à revenus modestes.

Le COL est une Société Coopérative d'Intérêts Collectifs (SCIC) comptant environ 3700 associés à l'intérieur de laquelle chaque propriétaire ou locataire devient coopérateur et peut ainsi participer à la vie de la société. Il est également un des opérateurs les plus engagés au niveau national dans l'habitat participatif avec 10 projets à différents stades - fondés sur les principes de la coopération entre habitants et de la transition écologique - et représentant plus de 350 logements.

Le COL a été fondé en 1951 à Bayonne (Pays basque) par un collectif d'ouvriers et travailleurs adhérents au mouvement des Castors afin de bâtir collectivement une centaine de maisons individuelles, destinées à accueillir des ouvriers et des employés.

Les Castors, constitués à la fin de la Seconde Guerre mondiale en réponse à la dramatique pénurie de logements, est le premier mouvement d'auto-construction en France. Il naît en 1948 à Pessac, près de Bordeaux, où 150 ouvriers construisent une cité de 150 maisons et fait rapidement écho en toute la France. Le principe fondateur est l'apport-travail, ensuite reconnu par décret interministériel en mai 1949 : le travail collectif, effectué pendant le temps libre, permet l'accès au crédit à des ouvriers qui n'ont d'autre garantie que leur force de travail évitant ainsi le relogement massif dans des cités HLM. Originaires du syndicat et du catholicisme social, les Castors développent également des pratiques communautaires variées - autogestion de l'eau, bibliothèques, approvisionnement alimentaire, tirage au sort pour l'attribution des logements- et produiront environ 10.000 logements.

En 2017, le COL avec d'autres bailleurs constitue le premier OFS, dit « bailleurs » car initié par des promoteurs (et non pas par des collectivités territoriales) : la *Coop. Foncière Aquitaine* (SCIC) active dans la Région Nouvelle Aquitaine. Le COL constitue en 2020 deux autres structures OFS internes, toujours sur la forme SCIC, agréées en Nouvelle Aquitaine et en Occitanie. Le COL opère grâce aux trois structures OFS dans les deux régions de l'Ouest, frontalières de l'Espagne.

Il a ainsi signé déjà 78 BRS avec des foyers au revenu modeste et livré 64 habitations en BRS en 2022 en Nouvelle Aquitaine et 9 BRS ont été signés en Occitanie. 113 logements ultérieurs ont été régularisés en BRS en 2023 dans les deux régions. Le COL envisage de livrer environ 1000 logements en BRS d'ici à l'horizon 2026 sur des lotissements déjà acquis et en partie déjà en cours de développement.

Le comité développe également des projets d'accompagnement des résidents en BRS (pédagogie et explication des fonctionnements de gouvernance et mécanismes financiers, prévention des impayés, garanties de relogement, accompagnement à la revente) tandis que des expérimentations de soutien à l'autonomie énergétique et de projets mixant habitat et agriculture.

Source : entretien avec Imed Robbana, directeur général, novembre 2021, et Elorri Olasagasti, chargée de R&D Le COL, Coop. Hlm - OFS du Pays-Basque, septembre 2023.

### **La gouvernance territoriale**

Les OFS ont pour objectif de produire des logements destinés aux ménages aux revenus intermédiaires. Ces ménages, non éligibles aux programmes de logement social, ne peuvent cependant pas accéder à la propriété via le marché traditionnel. Cette *classe grise* aux contours variables s'est considérablement élargie et semble destinée à s'élargir davantage du fait de l'enchaînement des crises pandémiques et énergétiques. Sous l'angle des différents territoires, cette classe intermédiaire est, soit toujours présente sur le territoire mais peine à se loger dignement, soit déjà partie en quête d'une meilleure habitation.

L'OFS présente ainsi une double potentialité : dans des villes telles que Paris, Lille, Rennes, Lyon et dans les zones tendues, comme l'Île de France ou des zones à forte attractivité touristique, il permet de réaliser des politiques de logement intermédiaires en répondant à une demande insatisfaite ; dans d'autres contextes, il permet d'attirer une classe moyenne ayant migrée ailleurs et de participer ainsi à des politiques de repeuplement. Ces deux enjeux correspondent à deux scénarios de déroulement. Dans le premier cas, les OFS reçoivent beaucoup de demandes et devront se concentrer sur des sélections cohérentes ; dans le deuxième cas, apparaissent de grandes difficultés à repérer des ménages éligibles et donc la nécessité de calibrer en amont des projets en collaboration avec les services des politiques urbaines et sociales pour recevoir des candidatures.

Ces scénarios hétérogènes correspondent à une attractivité économique différenciée car, si le secteur s'annonce intéressant dans les métropoles où la classe moyenne cherche toujours à se loger, les bailleurs et les collectivités territoriales dépeignent des situations plus contradictoires dans les territoires périurbains (c'est le cas par exemple de la Plaine Commune, Encadré n.2). De plus, bien que la cible sociale des OFS soit indiquée par la loi selon les plafonds identifiés par le programme *prêt social location accession (PSLA)*, cette fourchette reste large et permet des marges discrétionnaires sur les *target* effectivement visés. La loi ELAN (l'art. 130) a d'ailleurs intégré les BRS au décompte des « logements sociaux ». A partir de 2019, les villes contraintes à assurer un taux minimum de 20 ou 25% de logements sociaux (art. 55 Loi SRU) pourront considérer dans leur inventaire les logements faisant l'objet d'un BRS sans limitation de durée. La rentabilité des aides liées au secteur OFS-BRS et leur décompte au titre des obligations SRU risquent de polariser les interventions sur des ménages aux plafonds hauts de ressources PLSA et délaisser ainsi les plus vulnérables moins soutenus par les banques et nécessitant des politiques de logement adaptées.

L'ensemble de ces circonstances montre les défis que pose le développement de ce secteur émergent. Afin d'interroger les politiques des OFS à la lumière de ces enjeux, analysons les différentes approches à la redevance demandée par l'OFS à l'opérateur

(promoteur ou bailleur) menant concrètement l'opération sur le terrain<sup>9</sup> et qui sera titulaire d'un « BRS-opérateur ». Cette redevance n'étant ni obligatoire ni plafonnée, chaque OFS peut donc l'appliquer (ou non) en fixant le montant. Dès à présent, les redevances varient entre 1€ et 5 € du m<sup>2</sup>/ mois<sup>10</sup>. Ces écarts sont liés au coût du foncier, particulièrement élevé dans les zones tendues comme l'Île-de-France ou les zones côtières, mais répondent également à la vision que l'OFS a de sa mission. Contenir la redevance peut effectivement être une mesure pour contrôler les prix finaux, mais cela suppose que la charge foncière soit absorbée soit par le prix final soit grâce à des fonds publics ou par d'autres mécanisme de péréquation (Mamelle-Perrot, 2024).

## Encadré n.2

### OFS de la Plaine Commune, Île-de-France

L'OFS de la Plaine Commune a été agréé en 2022 à l'initiative de l'établissement public territorial (EPT) de la Plaine Commune, structure intercommunale, créée en 2016 dans le département de la Seine-Saint-Denis au sein de la mise en place de la métropole du Grand Paris qui promet de redynamiser ce territoire. La Plaine Commune, qui inclut neuf villes (415.000 habitants), est un territoire jeune et largement populaire, avec deux tiers de sa superficie classé en géographie prioritaire (les quartiers qui nécessitent une intervention ciblée des politiques publiques). Il se caractérise par un important parc social (près de la moitié des logements) et un parc locatif privé fragile (16% des logements sont potentiellement indignes). Avec ce dispositif, l'intercommunalité renforce sa politique de logement durablement abordable sur un territoire marqué par une augmentation sensible des prix de l'immobilier, du fait de l'arrivée prochaine de nouveaux transports en commun avec la construction du Grand Paris Express et de la réception des Jeux Olympiques, 2024.

L'OFS est constitué et capitalisé (700.000€) par l'agglomération de la Plaine Commune (avec 500.000€ d'apport en capital), son office HLM, Plaine Commune Habitat (150.000€) et sa Coopérative d'accession à la propriété (50.000€). Si l'objectif initial était de 150 logements par an, l'OFS vise actuellement 300 logements dans les trois premières années et 500 par an en vitesse de croisière. Les élus ont ainsi délibéré que chaque nouvelle production de logements résidentiel doit assurer entre 20% et 30% des logements en BRS qui pourront (Loi Elan, 2018) être intégrés dans le décompte des logements sociaux prévu par la loi SRU. Le but étant de provoquer un impact sur le secteur résidentiel et de marquer les politiques de la jeune intercommunalité en visant une classe moyenne inférieure.

L'OFS a posé, fin 2022, sa première pierre dans une opération mixte de logements sociaux et de BRS (50% du total) désormais livrés aux habitants. Début 2023, des premiers programmes sont commercialisés et livrés, notamment 78 sur le territoire de Saint-Ouen-

---

<sup>9</sup> L'article L255-8 du code de la construction et de l'habitation fixe les modalités d'application de la redevance sans plafonner son montant.

<sup>10</sup> Certains OFS, comme l'OFS de la Plaine Commune, territoire métropolitain au nord de Paris, décident de ne pas demander de redevance aux opérateurs pour ne pas peser sur les ménages, d'autres prennent l'initiative d'en fixer un plafond, comme par exemple l'OFS Bizitegia au Pays-Basque ou de Villiers-sur-Marne en Île-de-France (données recueillies lors de la table ronde multi-acteurs de décembre 2022, Maison des Sciences de l'Homme, Paris Nord).

sur-Seine, 231 logements et un projet d'habitat participatif de 15 unités à Saint-Denis ainsi que 11 logements à Aubervilliers.

Sur ce même territoire, d'autres OFS sont également opérationnels ce qui a amené la Plaine Commune, en parallèle de ses opérations directes, à moduler l'offre et contrôler les prix d'achat des terrains et des logements afin de maintenir ces logements effectivement abordables pour un *target* de travailleurs et habitants à revenus moyens et modestes de plus en plus poussés à la marge de ses territoires. Pour cela, l'OFS de la Plaine Commune a décidé par exemple de ne pas demander de redevances sur ses propres opérations.

Source : entretiens avec Anne Vauvray, Mission de préfiguration OFS territorial, Direction de l'Habitat, Plaine Commune, novembre 2021 et 2022 et avec Jean-Baptiste Soulard directeur du développement de l'OFS de Plaine Commune, octobre 2023.

La redevance mensuelle est un quota versé à l'OFS en contrepartie de l'occupation du sol et permet le remboursement de l'emprunt et la couverture de ses coûts de fonctionnement. Actuellement, elle n'est pas plafonnée par la loi et dépend en majeure partie de la redevance. Il faut par exemple considérer que les OFS régis par les collectivités territoriales peuvent compter sur la fiscalité générale, tandis que les autres OFS se financent en premier lieu avec le prêt Gaïa de la Caisse de Dépôt ou par d'autres prêts. Pour ces OFS, la redevance demandée dépend du montant d'emprunt effectué. Contrôler les niveaux de redevance pratiqués par les OFS, sans les aider à accéder au foncier, a donc des conséquences surtout sur les opérateurs coopératifs de l'accession sociale.

Il y a également d'autres mécanismes à monitorer. On peut également relever qu'en tablant sur le lissage du coût du foncier dans le temps, les terrains sont parfois achetés à un prix plus élevé que celui établi pour les projets PSLA. Cette distorsion peut générer des coûts supplémentaires pour les ménages et accélérer la hausse des prix du foncier sur le secteur d'intervention avec des effets non seulement pour l'activité de l'OFS, mais aussi plus globalement pour les marchés du logement de tout le territoire.

Les pouvoirs des OFS de contrôler à la fois les coûts d'achat de terrains, les coûts finaux et les niveaux des redevances sont des facteurs qui peuvent aboutir à des impacts sociaux différents ou à des effets parfois contradictoires. Si le préfet de la région est appelé non seulement à l'agrément initial mais aussi à un contrôle annuel sur les OFS, la pertinence politique et territoriale de ces choix dépasse néanmoins le périmètre de ses compétences.

Dans un cadre encore flou, plusieurs pratiques de *soft law* se mettent en place. Le Ministère du Logement cherche à orienter les collectivités et les opérateurs sur les niveaux de redevance. Les collectivités territoriales, comme dans le cas de la Ville de Rennes et de la Plaine Commune, font parfois valoir leur pouvoir de validation - en tant que futures garantes du prêt Gaïa<sup>11</sup> accordé aux OFS de leur territoire - en exigeant des redevances modérées. La Caisse des dépôts, avant d'accorder le prêt Gaïa, déterminant pour la durabilité économique de beaucoup d'OFS, évalue la solidité financière des projets (prix d'achat, prix de cession, redevance). Elle prétend parfois à des redevances modérées ou oriente la constitution de l'OFS de manière à ce qu'au moins la majorité de ses membres soient des sujets éligibles

---

<sup>11</sup> Le prêt *Gaïa Long Terme*, pouvant aller jusqu'à 80 ans, a été spécialement conçu par la Caisse des Dépôts pour l'acquisition du foncier destiné à l'accession sociale en BRS.

pour le prêt, en stimulant ainsi la présence des collectivités locales ou d'établissement publics dans des OFS. Tous ces mécanismes favorisent néanmoins la forte professionnalisation des OFS en créant des barrières d'accès par des groupes auto-organisés ou par des réalités coopératives de taille modeste.

L'OFS demeure pour autant un instrument public très structuré, conçu comme outil de différenciation qui permet d'adapter les politiques OFS aux besoins territoriaux spécifiques (voir Encadré n.2 et n. 3). Néanmoins, la prolifération des OFS sur les mêmes territoires ouvre des interrogations sur la compétition entre ces organismes qui devraient plutôt opérer sur des marchés protégés ou intelligemment concurrentiels<sup>12</sup>. Un problème de coordination des politiques résidentielles et de contrôle démocratique se pose donc afin d'éviter que le pluralisme d'acteurs et des solutions ne puisse alimenter les effets pervers de la compétition intra et interterritoriale en faisant par exemple augmenter les prix des terrains. L'information et le contrôle démocratique demeurent primordiaux pour orienter ces politiques destinées à jouer dans les prochaines années un rôle majeur pour l'accessibilité sociale des villes françaises.

### Encadré n. 3

#### Foncier Coopératif Malouin, Côte d'Émeraude, Bretagne

Créé en 2017, le Foncier Coopératif Malouin est une société coopérative d'intérêt collectif agréée organisme de foncier solidaire.

L'enjeu primaire qui conduit à sa constitution a été la difficulté grandissante d'accès à la propriété des salariés de la côte d'Émeraude. Confrontés à des prix en constante augmentation, autour de 40-50% de hausse depuis les cinq dernières années, les familles des employés s'éloignent de plus en plus de leur cadre de vie et de travail dans un contexte de pénurie des logements du, en grande partie, à la diffusion des locations de courte durée, boostées par les plateformes numériques, dans cette portion de la côte bretonne très attractive et facilement accessible par voie ferrée.

La FCM, société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) est ainsi fondée à l'initiative de la Coopérative Keredes et réunit les principales collectivités de la Côte d'Émeraude (Villes de Saint-Malo et de Dinard, Communauté de communes de la Côte d'Émeraude et Saint-Malo Agglomération), les acteurs HLM et privés du territoire (coopérative Keredes, Émeraude Habitation, La Rance, SECIB, etc.) et les trois acteurs majeurs du tissu économique local.

La particularité du projet est l'implication des entreprises locales qui s'engagent pour faire face aux difficultés de logement de leurs salariés. Les collectivités locales apportent de financements encore limités dans l'OFS mais leur rôle est d'asseoir une légitimité pour le projet, de supporter l'OFS, en garantissant le prêt Gaïa et le contrôle de prix d'achat des terrains.

Les habitants ne sont pas très impliqués dans la gouvernance à l'état actuel, mais le statut SCIC prend en compte l'engagement (10% de votes en Assemblée Générale) et les

---

<sup>12</sup> Selon l'article R329-4 du Code, il est possible pour un OFS d'exercer son activité dans plusieurs territoires s'il obtient l'agrément par le préfet de chacune des régions dans lesquelles il compte exercer son activité.

premières livraisons des logements en BRS débouchent déjà sur des sièges du Conseil d'Administration attribués à des représentants des habitants.

Le programme du FCM est l'un de plus actifs en France et compte, entre appartements et maisons, 81 logements déjà livrés en BRS entre 2022 et 2024, 20 Baux réels solidaires déjà signés sur des unités qui seront livrées début 2025 et 287 opérations actuellement en commercialisation avec une livraison prévue entre 2025 et 2026.

Source : entretien avec Pascal Masson, ancien directeur de Keredes, Coop. Hlm, partenaire de Foncier solidaire malouin, novembre 2021 et novembre 2023.

## Le CLT et les OFS au Prisme des Communs

Bien que le panorama étatsunien des CLTs soit beaucoup plus hétérogène et ambivalent qu'on ne pourrait l'imaginer à partir de la généalogie militante évoquée plus haut (Durose et al. 2021 ; DeFilippis et al. 2018 ; Kruger et al. 2020), les *community land trusts* continuent à représenter aux USA un terrain de revendication de la part des communautés marginalisées et souvent racialisées, pour réclamer le contrôle communautaire des logements et contraster les processus d'exclusion urbaine (Schneider et al. 2022). Ces expériences montrent par ailleurs comment les savoirs issus des mouvements radicaux, noirs et décoloniaux ont non seulement su produire une critique avancée de la propriété et de ses effets sociaux, mais ont été capables – en s'appropriant des savoirs du droit (Blomley 2016) – de performer ce droit exclusif de manière socialement inclusive. De plus et à l'heure de la crise globale du logement, les CLTs révèlent leur capacité préfiguratrice (Davis 2017 ; Thorpe, Morgan 2022) grâce à l'assemblage institutionnel et aux dispositifs juridiques de limitation de la rente qu'ils ont imaginés au sein d'un système légal résolument absolutiste et excluant. Les CLTs démontrent ainsi la portée potentiellement transformative et systémique de leurs propositions.

Dans les versions les plus inclusives et proactives, le CLT peuvent dès lors être considérés comme des communs urbains car ils peuvent réaliser : i. La démarchandisation des ressources (logements et autres espaces) ; ii. Un accès distribué et inclusif aux aménités rattachées à la ressource ; iii. Des formes de gouvernement, ni publiques ni privées, avec l'implication directe des bénéficiaires qui visent à garder le contrôle des logements et des autres espaces en fiducie dans un territoire (Balmer, Bernet 2015 ; Gibson-Graham et al. 2016).

Il s'agit toutefois de types de communs particuliers qui ne peuvent pas être lus dans le seul cadre de l'autogouvernement. En premier lieu, le caractère commun de ces régimes ne procède pas d'une forme particulière de propriété mais de la manière dont elle s'est concrètement performée pour réaliser la redistribution des utilités rattachées aux logements entre plusieurs groupes concernés et surtout sur le long terme (Gibson-Graham et al. 2016). La communauté des bénéficiaires, comme nous l'avons montré, n'est pas uniquement le groupe de résidents dans les immeubles, mais l'ensemble de la communauté du quartier qui profitera en permanence de logements abordables et des autres espaces communautaires. Cette communauté locale, sous ses traits sociaux multiculturels et multigénérationnels, est représentée via la participation au CdA d'association et groupes. Ils sont à la fois les alliés des résidents et les porteurs de l'intérêt à maintenir ces caractères socio-culturels du quartier sur le long terme. Quant à l'intérêt public, celui-ci peut être porté par des représentants publics

ou par des experts indépendants. Néanmoins, nous avons mis en évidence comment la non-participation des municipalités au CdA, initialement choisie par les CLTs les plus militants comme garantie d'indépendance, est aujourd'hui remise en question par les activistes qui revendiquent la responsabilisation des municipalités au sein du CLT. De plus et du point de vue légal, la verticalité des pouvoirs du *trust* conjointement au contrôle tripartite du CdA s'avère clef pour éviter que des coalitions d'intérêts puissent contourner les clauses anti-spéculatives.

Par conséquent, l'objectif de la gouvernance n'est pas l'autogestion par les résidents, comme souvent dans le cadre interprétatif des communs, mais un système institutionnel plus complexe et hybride qui prend en compte l'intérêt local et l'intérêt public, et qui constitue un dispositif territorial de politisation parfois incomplet (Kruger et al. 2020) mais continu grâce à l'interaction constante entre résidents, habitants du quartier et décideurs publics au sein du CdA. Les CLTs s'orientent alors beaucoup plus vers une idée de communs post-capitalistes et de biens communs (*beni comuni*) que vers le modèle néo-institutionnaliste des communs ou vers l'autogestion de matrice plus étroitement marxiste, difficile à réaliser compte tenu des coûts élevés de la terre, des immeubles et des capitaux nécessaires à des tels projets d'émancipation sociale.

Nous pouvons ainsi constater les trajectoires sélectives - propres à toute dynamique de mobilité des politiques - du processus de diffusion et d'adaptation de ces nouvelles formes de logement. Les CLTs naissent par le bas aux Etats-Unis, dans un contexte libéral et avec une faible implication publique pour enclencher des politiques proactives envers les communautés marginalisées et racialisées victimes de ségrégation urbaine. Le contexte, la mission et la genèse des OFS demeurent très différents. Les politiques françaises du logement sont très structurées. Elles reposent sur une forte implication publique et sur des partenariats public-privé, un budget conséquent - bien qu'avec des financements en baisse et des impératifs de rentabilité de plus en plus exigeants-, et une approche visant l'inclusion des individus plutôt que des communautés, concept observé avec un sentiment de rejet par la culture républicaine. Cependant, la nécessité de sécuriser les aides publiques a poussé les institutions municipales vers la limitation de la rente immobilière pour que ces financements ne soient pas recapturés par le marché et puissent rester dédiés au logement de cette classe intermédiaire fuyant les villes.

Ce dernier aspect pourrait situer l'expérience française au sein de l'univers des communs, et plus particulièrement des *biens communs* (Rodotà 2016 ; Mattei, Quarta 2015 ; Festa, Charbonnier 2016 ; Marella 2017). Selon la notion de *beni comuni*, ces biens ne sont pas communs parce qu'ils sont régis par une gouvernance commune, mais en raison de leur caractère instrumental à la réalisation de droits fondamentaux de la personne et de la collectivité et, par conséquent, soumis à un régime démarchandisé et non propriétaire. Un dernier élément complète l'architecture institutionnelle des biens communs : les instances de participation directe et démocratique. La participation directe des bénéficiaires intervient différemment dans la qualification des communs et des biens communs. Dans l'approche descriptive des communs fonciers *ostromiens*, elle qualifie la forme propriétaire même desdits *common pool resources*. Dans l'approche téléologique des biens communs, elle représente l'issue stratégique pour protéger les communs urbains des processus spéculatifs qui guident les politiques de fabrication et régénération de la ville (Festa 2023). L'implication des communautés se qualifie ainsi comme un outil fondamental, non seulement pour

engendrer des expériences directes et *bottom-up* de mise en commun, mais également pour favoriser la politisation et le contrôle constants sur les initiatives, publiques et publiques-privés, concernant les biens à forte destination sociale.

En l'état actuel, les Organismes de Foncier Solidaire posent de nombreuses incertitudes sur leur ambition de réaliser le droit fondamental au logement dans une logique véritablement démarchandisée, et n'offrent que sporadiquement des garanties de participation démocratique, propres aux régimes des biens communs. Au-delà des références discursives aux CLTs, ils constituent plutôt des dispositifs de production visant à répondre classiquement à la crise du logement via l'implémentation de l'offre, plutôt qu'à détourner une partie de l'offre existante vers une gestion durablement de-marchandisée et anti-spéculative. Le secteur des OFS est ainsi devenu attractif grâce à des mesures incitatives (fiscales et financières) profitables qui le rendent de plus en plus compétitif et professionnalisé. Enfin, la gouvernance des structures dédiées à la gestion de ces politiques, les OFS, répondent à une logique de concertation et de partenariat, certes volontariste, mais peu ouverte à la politisation et au contrôle social, souvent évasive des institutions démocratique et parfois opaque (Pinson 2020).

Nous pouvons conclure qu'actuellement les OFS-BRS, bien que novateurs dans leur manière de concevoir et performer la propriété, tendent à sanctuariser les aides publiques plutôt que de réexaminer les instances pour produire et gouverner les logements et préfigurer d'un système de logement radicalement différent. Ils ne peuvent être ainsi qualifiés ni de communs ni de biens communs. Il reviendra aux pratiques - tant du côté public que social - d'*injecter* du commun dans la gouvernance de l'institution OFS et dans leur trajectoires politiques et territoriales.

## References

- Aalbers, Manuel. 2016. *The Financialisation of Housing: A Political Economy Approach*. London: Routledge.
- Aalbers, Manuel B., and Brett Christophers. 2014. "Centering Housing in Political Economy", *Housing, Theory and Society* 31 (4): 373-94.
- Alexander, Gregory S. 2012. "Governance Property", *University of Pennsylvania Law Review* 160 (7): 1853-87.
- Algoed, Line, and Maria Hernández Torrales. 2019. "The Land is Ours. Vulnerabilization and resistance in informal settlements in Puerto Rico: Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust", *Radical Housing Journal* 1 (1): 29-47.
- Angotti, Thomas. 2007. "Community land trusts and low-income multi-family rental housing: The case of Cooper Square, New York City". [http:// www.lincolninst.edu/ pubs/ 1272\\_Community- Land-Trusts-and-Low-Income-Multifamily-Rental- Housing](http://www.lincolninst.edu/pubs/1272_Community-Land-Trusts-and-Low-Income-Multifamily-Rental-Housing)
- Bacqué, Marie-Hélène, and Claire Carriou. 2011. "Participation et politiques du logement en France. Un débat qui traverse le XX<sup>e</sup> siècle", *La démocratie participative. Histoire et généalogie* edited by Marie-Hélène Bacqué. 155-73. Paris : La Découverte.
- Bhandar, Brenna. 2018. *Colonial Lives of Property: Law, Land, and Racial Regimes of Ownership*. Durham: Duke University Press.

- Baldini, Massimo, and Poggio, Teresio. 2012. "Housing policy toward the rental sector in Italy: a distributive assessment", *Housing Studies* 27 (5): 563-81.
- Balmer Ivo, and Tobias Bernet. 2015. "Housing as a Common Resource? Decommmodification and Self-Organization in Housing - Examples from Germany and Switzerland". *Urban Commons. Moving Beyond State and Market* edited by Mary Dellenbaugh, Markus Kip, Majken Bienick, Agnes Katharina Müller, Martin Schwegmann, 178-95. Basel: Birkhäuser.
- Blomley, Nicholas. 2013. "Performing property: Making the world", *Canadian Journal of Law & Jurisprudence* 26 (1): 23-48.
- Blomley, Nicholas. 2016. "The right to not be excluded: Common property and the right to stay put". *Releasing the commons: Rethinking the futures of the commons*, edited by Ash Amin and Philip Howell, 89-106. New York: Routledge.
- Blomley, Nicholas, David Delaney, and Richard Ford (eds). 2001. *The Legal Geographies Reader*. Oxford: Blackwell.
- Butler, Chris. 2009. "Critical Legal Studies and the Politics of Space", *Social and Legal Studies* (18): 313-32.
- Cabannes, Yves. 2013. *Collective and Communal Forms of Tenure*, UN Special Rapporteur on Adequate Housing, Background Paper.
- Chardeaux, M. Alice. 2020, "Repenser la propriété pour promouvoir la solidarité. À propos du bail réel solidaire", *Délibérée* 10 (2): 38-42.
- Chatterton, Paul. 2013, "Towards an agenda for post-carbon cities: Lessons from Lilac, the UK's first ecological, affordable cohousing community", *International Journal for Urban and Regional Research* 37 (5): 1654-74.
- Christophers, Brett. 2022, *Rentier Capitalism: Who Owns the Economy, and Who Pays for It?* London: Verso.
- Celata, Filippo, and Romano, Antonello. 2022. Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities, *Journal of Sustainable Tourism*, 30 (5), 1020-39.
- Cocola-Gant, Augustine and Gago, Ana. 2019. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53 (7): 1689-1712.
- Cooper, Davina. 2017. "Prefiguring the state", *Antipode* 49 (2): 335-56.
- Crook, Tony, Henneberry, John, and Whitehead, Christine. 2016. *Planning Gain, Providing Infrastructure and Affordable Housing*. Hoboken, NJ: Wiley-Blackwell.
- Davis, John Emmeus. 2010. *The Community Land Trust Reader*, Lincoln Institute of Land Policy.
- Davies, Margaret. 2017. *Law Unlimited. Social Justice*. Abingdon: Routledge.
- DeFilippis, James, Brian Stromberg, and Olivia Williams. 2018. "W(h)ither the community in community land trusts", *Journal of Urban Affairs* 40 (6): 755-69.

- Durose, Catherine, Liz Richardson, Max Rozenburg, Matt Ryan and Olivier Escobar. 2021. "Community Control in the Housing Commons: A Conceptual Typology", *International Journal of the Commons* 15 (1): 291-304.
- Ferreri, Mara, and Vidal-Folch, Lorenzo. 2022. "Public-cooperative policy mechanisms for housing commons", *International Journal of Housing Policy* 22 (2): 149-73.
- Festa, Daniela. 2023. "La ville entre innovation sociale et « communification » ", *Revue du MAUSS* 61: 305-26.
- Festa, Daniela, and Charbonnier, Pierre. 2016. "Biens communs, beni comuni, Introduction", *L'Italie des biens communs, Tracés, HS, Traduire et introduire* 16: 187-194.
- Filandri Marianan, Olagnero Manuela, and Semi, Giovanni. 2020. *Casa dolce casa? Italia un paese di proprietari*. Il Mulino: Bologna.
- Friedman, Rachel and Gillad Rosen. 2020. "The face of affordable housing in a neoliberal paradigm", *Urban Studies* 57 (5): 959-75.
- Gibson-Graham, Jane Katherine. 2008. "Diverse Economies: Performative Practices for Other Worlds", *Progress in Human Geography* 32 (5): 613-32.
- Gibson-Graham, Jane Katherine, Jenny Cameron, and Stephen Healy. 2016. "Commoning as a postcapitalist politics", Amin Ash, and Philip Howell, *Releasing the Commons: Rethinking the Futures of the Commons*, Abingdon-on-Thames: Routledge.
- Harvey David. 2012. "The creation of urban commons", *Rebel Cities: from the right to the city to the urban revolution*, Chapter 3. London-New York: Verso.
- Hovde, Sarah and John Krinsky. 1996, *Balancing acts: The experience of mutual housing associations and community land trusts in urban neighborhoods*. New York: Community Service Society of New York.
- Kruger, Richard, James DeFilippis, Olivia R. Williams, Azadeh H. Esfahani, Deborah G. Martin, and Joseph Pierce. 2020. "The Production of Community in Community Land Trusts". *City & Community* 19 (3): 638-55.
- Kurz Karin, and Hans-Peter Blossfeld. 2004. *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford: Stanford University Press.
- Hodkinson, Stuart. 2012. The new urban enclosures. *City* 16 (5): 500-18.
- Huron, Amanda. 2018, *Carving Out the Commons: Tenant Organizing and Housing Cooperatives in Washington, D.C.* Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Joubert, Tim and Stuart Hodkinson. (2018). Beyond the rent strike, towards the commons: Why the housing question requires activism that generates its own alternatives. In N. Gray (Ed.), *Rent and its discontents: A century of housing struggle*. 185-99. London: Rowman and Littlefield International.
- Le Rouzic, Vincent. 2019. *Essais sur la post-propriété : les organismes de foncier solidaire face au défi du logement abordable*, thèse de doctorat, Univ. Paris 1.
- Madden, David, and Peter Marcuse. 2016. *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*. London/New York: Verso.

- Marella, M. Rosaria. 2017. "The commons as a legal concept", *Law Critique* 28(1): 61-86.
- Mamelle-Perrot, Virgile. 2024. "BRS : plafonner la redevance, une fausse bonne idée ?", *Politique du logement.com*. <https://politiquedulogement.com/2024/01/brs-plafonner-la-redevance-une-fausse-bonne-idee/>
- Mattei, Ugo, and Alessandra Quarta. 2015. "Right to the City or Urban Commoning? Thoughts on the Generative Transformation of Property Law", *The Italian Law Journal* 2 (2): 303-25.
- Morel, Hélène. 2023. "La notion de « communauté » des Community Land Trust", *Politique du logement*, 27 janvier 2023. <https://politiquedulogement.com/2023/01/la-notion-de-communaute-des-community-land-trust-est-elle-transposable-aux-organismes-de-foncier-solidaire/>
- Ostrom, Elinor. 1990, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Pinson, Gilles. 2020. *La ville néolibérale*, Paris: PUF.
- Rodotà, Stefano. 2016. "Vers les biens communs. Souveraineté et propriété au XXI<sup>e</sup> siècle", *L'Italie des biens communs, Tracés, H, 16* : 211-32
- Rolnik, Rachel. 2013. "Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights", *International Journal of Urban and Regional Research* 37 1058-66.
- Ronald, Richard. 2008. *The ideology of homeownership: Homeowner societies and the role of housing*. New York: Palgrave Macmillan.
- Schneider, Jacob K., Mary C. Lennon, and Susan Saegert. 2022. Interrupting Inequality Through Community Land Trusts. *Housing Policy Debate*, 33 (4): 1002-26.
- Simonneau, Claire. 2018. "Le Community Land Trust aux États-Unis au Kenya et en Belgique. Canaux de circulation d'un modèle alternatif et jeu d'intertextualité", *Revue Internationale d'Urbanisme* 6 hal-02115704f.
- Singer, Joseph W. 2000. *Entitlement: The Paradoxes of Property*. New Haven, CT: Yale University Press.
- Stébe, Jean-Marc. 2019. *Le logement social en France*. Paris: PUF.
- Swann, Robert. 1972. "The community land trust: a guide to a new model for land tenure in America". Cambridge: Center for Community Economic Development.
- Taylor H. Louis, 2020. "Disrupting market-based predatory development: Race, class, and the underdevelopment of Black neighborhoods in the U.S", *Journal of Race, Ethnicity and the City* 1(1-2):16-21.
- Thorpe Amelie. 2020. *Owning the Street: The Everyday Life of Property*. Cambridge, MA: The MIT Press.
- Thorpe, Amelie, and Morgan, Bronwen. 2023. "Prefigurative legality: Transforming municipal jurisdiction". *Urban Studies* 60(11): 2096-115.
- UN HABITAT. 2016. *Urbanization and development: Emerging futures*. World Cities Report-Emerging Futures.

Van Der Walt, Adriaan J. 2009. "Property and marginality" in Gregory S. Alexander, and Eduardo M. Peñalver (eds), *Property and Community*, New York: online edn. Oxford Academic.