

**Faculté des sciences économiques,
sociales, politiques et de communication
HEC Liège**

Le Community Land Trust, un commun en voie de récupération ?

Auteur : Mélissa Nemry
Promoteur : Anaïs Périlleux
Lecteur : Olivier Jégou
Année académique 2025-2026
Master de spécialisation en économie sociale

Je tiens à remercier chaleureusement la promotrice de ce mémoire, Anaïs Périlleux, pour ses conseils avisés, sa relecture attentive et ses commentaires éclairés. Nos échanges m'ont permis d'explorer des perspectives de recherche que je n'aurais jamais envisagées, et ce, dans un climat de dialogue toujours serein et stimulant.

Un grand merci également à ma chère maman pour sa relecture consciencieuse et la correction de quelques coquilles orthographiques.

Enfin, un immense merci à Oli pour son soutien indéfectible lors de la rédaction de ce mémoire et tout au long de cette année de reprise d'études.

Sommaire

Introduction	4
I. Qu'est-ce qu'un Community Land Trust ?	6
1. Définition originelle	6
2. Finalités	6
3. Community	7
4. Land	8
5. Trust	8
6. Hétérogénéité des modèles	9
II. Approche historique	10
1. <i>New Communities</i> : entre mouvement des droits civiques et inspirations géorgiste, gandhienne et israélienne	10
2. Le <i>trusterty</i> : sortir la terre du marché sans la remettre à l'Etat.....	11
3. Vers un élargissement de la Community	12
4. L'option préférentielle pour les pauvres, et le focus sur l'accessibilité du logement...	13
5. L'expansion... au risque de la neutralisation ?	14
6. Le temps de la diffusion internationale.....	15
7. Ébauche d'une problématique de recherche	15
III. Cadre théorique.....	17
1. Une brève généalogie des communs	17
2. Une conception oströmienne des communs	17
3. Dardot et Laval : une conception plus subversive	20
4. Radical ou réformiste ? Les trois approches politiques de Loh et Shear	24
IV. Question de recherche et méthodologie.....	26
V. Analyse	28
1. La nature de la ressource	28

2. Le régime de propriété	33
3. Le modèle de gouvernance	35
3.1. La gouvernance du point de vue des principes	35
3.2. La gouvernance des CLT à l'épreuve des faits.....	36
3.3. L'influence des pouvoirs publics et des fondations	37
3.4. Au risque du <i>mission drift</i>	40
4. Radical ou réformiste ?.....	42
5. Vue synthétique.....	44
<i>Conclusion</i>	48
<i>Références</i>.....	50
<i>Annexe – Panorama des finalités des CLT</i>.....	58

Introduction

L'article 23 de la Constitution belge inscrit le droit au logement comme un droit fondamental. Pourtant, en Belgique comme ailleurs, les loyers et les prix d'acquisition des logements explosent, de sorte que se loger dignement devient de plus en plus difficile pour un nombre toujours plus élevé de citoyens. A l'origine de ce phénomène, un faisceau de causes. Katsigianni et ses collègues (2025, p. 1) évoquent une « *dynamique d'urbanisation accélérée, la rareté des terrains, le vieillissement du parc immobilier, les exigences politiques en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique* ». Certes. Mais, s'empressent-ils d'ajouter, c'est bien la financiarisation du logement qui a joué un rôle déterminant dans la flambée des prix, compromettant le droit de tous à un logement décent. « *Le logement, expliquent encore ces chercheurs, n'est plus traité comme un besoin humain fondamental, mais comme un actif financier et un véhicule d'investissement* » (Katsigianni et al., 2025, p. 2). Face à la crise du logement, la réponse des États manque souvent le coche ; pire, les politiques néolibérales, centrées sur la propriété privée du logement, aggravent souvent le problème. En définitive, « *le duopole marché/État permet la transformation des terres et du logement en un instrument d'accumulation du capital, renforçant des marchés immobiliers exclusifs et perpétuant des inégalités qui privilégient les rendements financiers au détriment du bien-être social* » (Katsigianni et al., 2025, p. 2).

Les terres agricoles connaissent elles aussi une vive envolée des prix, les rendant de plus en plus inabordables, *a fortiori* pour les jeunes agriculteurs et les petits exploitants. En cause essentiellement, leur soustraction à l'agriculture pour accueillir du logement ou des infrastructures offrant de meilleurs rendements, ainsi que la faiblesse de la régulation du marché foncier (Ducastel & Anseeuw, 2017; Terre en vue, 2025; Woltjer, 2025). Là aussi, ce sont les lois du marché qui dominent... Et ce sont les investisseurs, les financiers et les grandes exploitations d'agriculture intensive qui, à travers un phénomène de « *land grabbing* » (Ducastel & Anseeuw, 2017), raflent la mise, concentrant dans leurs mains de plus en plus de terres. Cette dynamique met sous pression l'agriculture paysanne, extensive, mais menace par ailleurs aussi la souveraineté alimentaire (Ducastel & Anseeuw, 2017; Terre en vue, 2025; Woltjer, 2025).

Parallèlement, un autre phénomène prend de plus en plus d'ampleur mondialement : le mouvement des communs. La référence aux communs est omniprésente et va grandissant. Ce vaste champ de recherche et de débat international rassemble de nombreux acteurs, chercheurs et militants, dans des domaines et sur des problématiques très variés, allant de l'environnement à la connaissance, en passant par l'information, le numérique, l'agriculture, le sol, le logement...

(Laval, 2017). Un grand nombre de militants et de mouvements sociaux se sont emparés des communs pour construire leur lutte et porter leurs revendications politiques. Ils ont en commun de défendre des propositions politiques qui s'opposent tout à la fois à l'appropriation de la délibération politique par l'État et à l'appropriation économique par les forces du marché (Dardot & Laval, 2015).

Les *Community Land Trusts* (CLT) sont nés de cette idée que le sol était une ressource trop précieuse pour n'être envisagée qu'à travers le seul prisme de la propriété privée. Comme leur nom le suggère, ils sont également indissociables de l'idée que le sol doit faire l'objet d'une gouvernance communautaire. On pourrait donc définir les CLT, en première approximation, comme des laboratoires découlant de la volonté de gouverner démocratiquement un sol possédé collectivement. Il semble dès lors tout naturel de rapprocher les CLT du mouvement des communs, et même de les analyser avec cet éclairage, en vue de favoriser une « interfécondation réciproque » entre ces deux courants de pensée et de pratiques. Cette perspective paraît d'autant plus d'actualité que certains chercheurs investis dans le champ des CLT nous mettent en garde contre une récupération du mouvement par l'État et le marché (DeFilippis et al., 2018).

A travers ce mémoire, je tenterai d'initier cette analyse des *Community Land Trusts* depuis la théorie des communs. Dans la première partie, je tâcherai de présenter les définitions contrastées que les auteurs donnent au concept de CLT. Dans la seconde partie, je dresserai un historique du mouvement. Le cadre théorique sera développé dans la troisième partie, et s'appuiera principalement sur les théorisations des communs élaborées par Elinor Oström d'une part, et par Pierre Dardot et Christian Laval d'autre part. Dans la quatrième partie, je formulerai ma question de recherche et la méthodologie adoptée, centrée sur une revue de la littérature. La cinquième et dernière partie sera consacrée à mes analyses et ponctuée par un schéma synthétisant les éléments les plus saillants de celles-ci.

I. Qu'est-ce qu'un Community Land Trust ?

Dans cette première partie, je tenterai de montrer la diversité des définitions du concept de *Community Land Trust*.

1. Définition originelle

Dans son acception la plus large, un *Community Land Trust* (CLT) désigne à la fois une organisation privée sans but lucratif fondée par une communauté et un modèle de propriété innovant qui se distingue de la propriété classique par la possession collective du sol. En 1972, trois ans après la création du tout premier CLT aux Etats-Unis, apparaît une première définition du modèle :

Un Community Land Trust est une entité juridique (...) constituée pour détenir des terres en gérance pour l'humanité présente et future, tout en protégeant les droits d'usage légitimes de ses résidents (Swann et al., 1972, p. 1).

En 50 ans, de nombreux CLT se sont développés sous des formes hybrides et avec des caractéristiques propres. Comme le mentionnent DeFilippis et ses collègues (2018, p. 756) « *ces dernières années, il est devenu de plus en plus difficile de définir le CLT, car ce terme en est venu à désigner toute une série de modèles différents* ». Plutôt que de dresser une définition synthétique du CLT dans laquelle de nombreuses organisations pourraient ne pas se reconnaître, il semble plus judicieux de nuancer cette première définition très générale avec des apports de la littérature, en soulignant à la fois les caractéristiques communément admises et les divergences dans la présentation du concept.

2. Finalités

Du point de vue de ses finalités, la plupart des auteurs définissent le CLT comme une organisation de la société civile qui a pour ambition de favoriser l'accès au logement abordable pour les personnes aux revenus limités. Le CLT est présenté comme une structure qui facilite l'accessibilité du logement à long terme en acquérant des terrains qu'elle soustrait de manière perpétuelle au marché spéculatif afin d'en collectiviser la propriété (Aernouts & Ryckewaert,

2018; Choi et al., 2018; Kruger et al., 2020; Simonneau, 2018; Soifer, 1990). Choi et ses collègues ajoutent que le CLT « *atténue les effets négatifs de la gentrification* » (Choi et al., 2018, p. 396), tandis qu'Aernouts et Ryckewaert (2018, p. 503) qualifient le CLT de « *modèle de gestion des communs du logement* ». Il s'agit ici d'une acception restrictive du CLT, resserrée autour de la question du logement. La définition suivante illustre bien cette réduction assez courante dans la littérature scientifique, et même dans l'imaginaire des acteurs :

Un Community Land Trust est une société privée à but non lucratif (...) fondée par des résidents de la communauté afin de soustraire le foncier et le logement au marché spéculatif et de garantir l'accessibilité financière du logement sur le long terme, tout en assurant le contrôle de la communauté sur le destin de la terre (Berdick, in Soifer, 1990, p. 238)

DeFilippis et ses collaborateurs (2018, p. 756) soulignent cette réduction en affirmant que « *les CLT sont le plus souvent utilisés pour le logement abordable, bien qu'ils aient également permis de préserver des usages agricoles, commerciaux, associatifs et d'autres usages communautaires* » qui n'entrent pas dans cette sphère. Au-delà de constituer un mécanisme de propriété communautaire au profit de tous, certains auteurs soulignent également l'importance du pouvoir d'action que confère le CLT au collectif. Ils mettent notamment en avant son rôle de cohésion, d'autonomisation, et de développement de compétences au sein de la communauté (Aernouts & Ryckewaert, 2018; Davis, 2014; DeFilippis et al., 2018; Meehan, 2014; Swann, 1998).

Meehan (2014) décrit le CLT comme une entité privée qui agit presque comme une structure publique, et qui répond par ailleurs à des enjeux sociaux que ni les formes de droit d'occupation privées, ni les formes publiques ne traitent de manière appropriée. Le CLT constitue selon lui une réponse à la question du logement sur « *un « marché social » qui est conceptuellement différent tant du marché capitaliste à but lucratif que de l'État bureaucratique* » (Meehan, 2014, p. 116), au croisement des intérêts mutuel et général.

3. Community

La notion de *Community* d'un CLT renvoie à la gestion communautaire du territoire et au fonctionnement démocratique. « *Le modèle CLT classique est régi par un conseil d'administration tripartite, contrôlé par la communauté* » (DeFilippis et al., 2018, p. 756) et dont la composition est répartie entre les résidents du CLT, des représentants des pouvoirs publics et des représentants de la société civile locale (Davis, 2014; Festa, 2023). L'organe d'administration est généralement

élu par les membres du CLT, la composition tripartite assure la représentation des intérêts de tous et l'adhésion à l'organisation est ouverte à toute personne résidant dans sa zone d'action. Le contrôle par la communauté est parfois fort, parfois réduit. Selon DeFilippis et ses coauteurs, la forme et la gouvernance des CLT diffèrent fortement en fonction du degré d'importance accordé à l'engagement citoyen au-delà de la dimension d'accessibilité financière du logement (DeFilippis et al., 2018).

4. Land

Alors que l'habitation appartient à son occupant, le CLT acquiert la partie foncière, le *Land*, et en reste propriétaire de manière permanente. Ce terrain fait fréquemment l'objet d'un bail emphytéotique de 99 ans et est soumis à des conditions strictes, notamment en termes d'accès à l'achat du logement, souvent conditionné par les revenus, mais aussi en termes d'utilisation et de prix de revente de celui-ci (Davis, 2014; Meehan, 2014).

5. Trust

Le *Trust* (ou la fiducie) est un dispositif juridique qui repose sur le principe de transfert par un « constituant » de la propriété de droits ou de biens vers un « fiduciaire », qui abrite et administre ceux-ci au profit de bénéficiaires selon des conditions spécifiques en matière de durée et d'usage. Cette forme juridique existe depuis plusieurs siècles dans les pays s'inscrivant dans la tradition de la *Common law*. Elle renvoie à la notion de « confiance », de biens « confiés » volontairement à une organisation. Elle a été introduite dans le droit français en 2007 (Halleux, 2020) ; en Belgique, les *trusts* étrangers bénéficient d'une reconnaissance dans les faits, mais la notion n'est pas inscrite dans le droit belge. La fiducie, dans le cas des CLT, est une entité juridique sans but lucratif vers laquelle les terrains sont transférés et conservés au profit des bénéficiaires, en dehors de leur patrimoine et du marché spéculatif, dans l'intérêt de tous (DeFilippis et al., 2018; Halleux, 2020). Les CLT belges s'appuient quant à eux sur d'autres formes juridiques pour pérenniser la propriété collective du sol. Le plus souvent, ils combinent une structure associative (asbl principalement dédiée à la gouvernance) à une fondation d'utilité publique (FUP) qui détient le sol : c'est le cas par exemple des CLT de Bruxelles, de Leuven et de Gand. *Fair Ground Brussels* a, en revanche, adopté le statut de coopérative.

6. Hétérogénéité des modèles

Ces définitions font apparaître une pluralité de conceptions du *Community Land Trust*. Les CLT sont hétérogènes en matière de finalités, d'affectation du sol, de gouvernance et de structure juridique. Dans la section suivante, cette hétérogénéité sera investiguée à la lumière de l'évolution du modèle depuis ses origines jusqu'à ses multiples formes actuelles.

II. Approche historique

Dans cette seconde partie, j'essaierai de dégager les éléments marquants de l'Histoire des *Community Land Trusts*, en vue de faire apparaître la pluralité de leurs inspirations idéologiques ainsi que les conditions socio-économiques qui ont joué un rôle déterminant dans l'évolution du concept et des pratiques effectives.

1. *New Communities* : entre mouvement des droits civiques et inspirations géorgiste, gandhienne et israélienne

New Communities, Inc. (NCI), qui est considéré comme le premier *Community Land Trust* par la quasi-totalité des auteurs, se crée en 1969 aux Etats-Unis, à Albany (Géorgie), par l'acquisition de plus de 2 000 hectares de terres agricoles (Cohen & Lipman, 2016; Davis, 2014; DeFilippis et al., 2018; Halleux, 2020; International Center for CLT, s.d.; Simonneau, 2018; Soifer, 1990; Swann et al., 1972). À l'origine du projet, il y a d'abord Slater King, agent immobilier prospère et cousin de Martin Luther King, et Charles et Shirley Sherrod, qui assureront la fonction de *community organizers*. Tous trois sont des leaders locaux du mouvement des droits civiques (Cohen & Lipman, 2016; Lawson, 2020). Dès les prémices du projet, ils trouvent en Robert Swann, militant pacifiste blanc et activiste dans le mouvement du *Collective Farming*, un appui déterminant. En créant *New Communities*, King, les Sherrod, Swann et leurs partenaires visent à assurer une plus grande indépendance économique et politique aux agriculteurs afro-américains et à leurs familles, qui se trouvaient fréquemment exclus des terres qu'ils cultivaient par la mécanisation de l'agriculture ou en représailles à leur participation aux luttes contre les discriminations raciales (Cohen & Lipman, 2016; Festa, 2023; International Center for CLT, s.d.; Lawson, 2020; Swann, 1998; Swann et al., 1972). À ses débuts, *New Communities* est essentiellement financé et entièrement gouverné par ses membres ; l'auto-organisation y occupe une place centrale, et la gouvernance poursuit simultanément des objectifs de développement économique de la production agricole et d'*empowerment* politique communautaire (Cohen & Lipman, 2016; Davis, 2010). Les pouvoirs publics, historiquement hostiles au mouvement des droits civiques, ne sont guère adjutants : le Département de l'Agriculture des Etats-Unis (USAD) sera même condamné

en 2009 à verser de lourdes indemnités pour avoir précipité la faillite de *New Communities* au début des années '80, à la suite d'une sécheresse, lorsqu'il posa injustement le prélèvement des bénéfices de la communauté comme condition préalable à l'octroi d'un prêt... qui ne sera finalement jamais accordé (Cohen & Lipman, 2016; Hennessey, 2010).

Parmi les influences du mouvement, il y a notamment le modèle des kibboutz : en 1968, sous l'impulsion de Swann, une délégation du NCI se rend en Israël pour en apprendre davantage sur ces communautés agricoles reposant sur l'exploitation collective de terres louées auprès du Fonds National Juif. Swann apporte d'autres références aux fondateurs de NCI, parmi lesquelles le mouvement *Boodhan/Gramdan* en Inde, d'inspiration gandhienne, qui dans les années '50 réclama aux grands propriétaires terriens des dons de terres ensuite possédées et exploitées collectivement par les communautés villageoises locales (International Center for CLT, s.d.; Meehan, 2014; Shepard, 2010; Swann, 1998; Swann et al., 1972). Parmi les autres inspirations fondamentales de Swann, l'économiste Henry George qui, dans *Progress and Poverty* (1879), critique virulemment l'explosion des inégalités résultant de la propriété foncière exclusive. Pour George, l'enrichissement exorbitant des propriétaires terriens par la rente foncière est d'autant plus inacceptable qu'il ne repose pas sur leur travail mais au contraire sur la spéculation foncière et les bulles inflationnistes qui ont cours à son époque sur les terrains (Festa, 2023; George, 2020; Meehan, 2014). La solution proposée par George consistait dès lors en « *un impôt unique sur la terre, un impôt qui éliminerait la motivation du profit de la propriété foncière en taxant toute augmentation de valeur* » (Meehan, 2014, p. 117). Se dégage donc, dans le géorgisme, cette idée de collectiviser la rente foncière pour préserver les terres des dérives spéculatives du marché (Davis, 2014; George, 2020; Halleux, 2020; Meehan, 2014).

2. Le *trusterty* : sortir la terre du marché sans la remettre à l'Etat

Notons que les toutes premières expérimentations, à petite échelle, des principes géorgistes précèdent l'établissement de *New Communities*, et sont entreprises par Ralph Borsodi dans l'Etat de New York dans les années '30. Dans le contexte de la Grande Dépression, Borsodi cherche des moyens permettant aux citoyens de retrouver l'autonomie et le contrôle de leur destin politique et économique (Davis, 2014; Festa, 2023; Meehan, 2014; Soifer, 1990; Swann, 1998, 2010). Pour mettre à l'épreuve les propositions théoriques de George, il acquiert avec ses associés des terrains de quelques dizaines d'hectares sur lesquels ils installent maisons et dépendances ; la propriété de la terre est alors collective, tandis que celle des maisons demeure

individuelle. L'apport de Borsodi au mouvement des CLT ne se limite pas à l'expérimentation ; il est également conceptuel. Borsodi approfondit et élargit les principes de George d'une réforme sociale non-marxiste. Il s'efforce d'imaginer une troisième voie entre la propriété publique — il reproche au marxisme sa tendance centralisatrice et son manque de prise en compte des individualités — et la propriété privée — il déplore l'accaparement des ressources permis par le marché, qui mène nombre de citoyens à la pauvreté et les empêche de décider de leur vie (Borsodi, 2010, 2019; Davis, 2014; Loomis, 1964; Meehan, 2014). Borsodi distingue alors deux types de biens, selon qu'ils résultent ou non du travail des hommes. Il est légitime, selon Borsodi, que les premiers fassent l'objet d'une propriété privée (*property*) ; pour les seconds (ressources naturelles, terres, etc.), il y a lieu selon lui d'instituer ce qu'il appelle un régime de « *trusterty* ». Ce trust consiste en la propriété collective d'une ressource dont la gestion est confiée à une entité collective, gestion qui se trouve formalisée dans un accord de tenure en fiducie. Dans l'optique de Borsodi, cet accord ne revêt pas seulement une valeur juridique ; il doit en outre soutenir la *self-governance* de communautés locales décentralisées, qui constitue une fin en soi. Cette insistance sur la *self-governance* communautaire explique que Borsodi soit parfois considéré comme l'inspirateur de l'aspect « *Community* » des *Community Land Trusts* (Davis, 2010, 2014).

Notons que si les références à George, Borsodi et Swann sont centrales, certains analystes et certains acteurs des CLT mentionnent ou revendiquent fréquemment une filiation avec les cités-jardins d'Ebenezer Howard (Davis, 2010, 2014; Festa, 2023; Gollucio, 2011; Halleux, 2020), ou plus occasionnellement avec le système des *ejidos* établi à la suite de la Révolution mexicaine (DeFilippis et al., 2018; International Center for Community Land Trusts, s.d.; Simonneau, 2018), voire avec des régimes fonciers de l'Antiquité ou du Moyen-Âge (International Center for Community Land Trusts, s.d.; Massart, 2021). On retrouve généralement dans ces références l'idée de terres régies par un droit d'usage et/ou l'idée d'une gouvernance locale de ressources communes.

3. Vers un élargissement de la Community

En 1972, forts de l'expérience de *New Communities*, Swann et ses collègues publient *The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America*, premier ouvrage se proposant de dégager les grands principes des CLT en vue de favoriser et de guider leur développement ultérieur. Dans ce livre se trouvent déjà formalisées les notions d'une propriété et d'une gouvernance collectives de terrains durablement extraits du marché, et celle d'une

stimulation par le CLT d'espaces locaux de délibération démocratique, qui participent à la fois de l'extension de la démocratie participative à la vie quotidienne et de l'*empowerment* des individus et des communautés (Davis, 2010; DeFilippis et al., 2018; Swann et al., 1972). Swann et ses co-auteurs (1972) introduisent et défendent également l'idée d'une gouvernance multipartite garante de l'intérêt général :

En règle générale, le conseil d'administration devrait représenter divers groupes au sein de la « communauté » au sens large. Une certaine proportion des membres devrait être réservée à la communauté des résidents (...) ; d'autres devraient représenter des organisations locales (...). En outre, des « sages » pourraient être sélectionnés (...) afin que l'intérêt public au sens large soit représenté au sein du conseil d'administration. Ils pourraient être choisis en raison de compétences ou de ressources particulières dans des domaines tels que le droit, la finance, l'urbanisme ou l'écologie (Swann et al., 1972, p. 38).

Quelques rares CLT furent créés aux Etats-Unis dans les années '70, principalement en zones rurales, mais très peu d'entre eux respectèrent cette dernière préconisation d'instances de gouvernance ouvertes aux partenaires locaux ; Swann déplora cette fermeture de communautés « fermées sur elles-mêmes », estimant qu'elles formaient des « *enclaves* » (Davis, 2010).

4. L'option préférentielle pour les pauvres, et le focus sur l'accessibilité du logement

Dans les années '80, de nouveaux projets de CLT se sont peu à peu développés aux Etats-Unis, soutenus par l'*Institute for Community Economics* (ICE). En 1982, l'ICE publie *The Community Land Trust Handbook*, qui reprend les grands principes énoncés par Swann et ses collègues (1972), mais fixe une nouvelle priorité : les CLT doivent désormais assumer une « *option préférentielle pour les pauvres* ». Il s'agit pour les CLT d'assurer l'« *accessibilité financière permanente* » du logement mais aussi de fournir un accompagnement social aux personnes à bas revenus (Curtin & Bocarsly, 2008; Davis, 2010; Institute for Community Economics, 1982). Ceci est parfois teinté de références gandhiennes ou catholiques, et emprunte parfois à la Théologie de la libération (Davis, 2010, 2014; Institute for Community Economics, 1982). Une partie du mouvement des CLT revendique par ailleurs une affiliation socialiste ; en témoigne, en 1984, le lancement sous l'égide de Bernie Sanders, alors maire de Burlington, du *Champlain Housing Trust*, qui deviendra le plus grand CLT des Etats-Unis (Davis, 2014; DeFilippis et al., 2018; Meehan, 2014; Soifer, 1990).

5. L'expansion... au risque de la neutralisation ?

C'est dans les années '90 qu'on assistera à une véritable prolifération des CLT aux Etats-Unis, qui s'y multiplient par dizaines chaque année (CLTW, 2026; Davis, 2010, 2014; DeFilippis et al., 2018; Meehan, 2014). Ce développement rapide tient à plusieurs facteurs. D'une part, les politiques reaganiennes de la décennie précédente ont fortement nui à l'accessibilité du logement, et on assiste dans de nombreuses villes à de fortes poussées de gentrification, entraînant subséquemment le « déplacement » des populations à faibles revenus qui y habitaient. C'est dans ce contexte qu'émergent des initiatives locales et des politiques nationales favorables aux CLT, dans le cadre notamment du *Housing and Community Development Act* de 1992, qui permet aux CLT d'obtenir des prêts et des fonds fédéraux (Broad, 2020; Davis, 2010, 2014; DeFilippis et al., 2018; Engelsman, et al., 2016; Meehan, 2014; Soifer, 1990). Les pouvoirs publics — principalement les municipalités — jouent un rôle déterminant en prenant souvent l'initiative d'établir et de développer des CLT sur leur territoire. C'est à cette époque que se généralise assez naturellement la gouvernance tripartite (résidents, organisations/citoyens locaux non-résidents, pouvoirs publics). D'autre part, le mouvement des CLT, toujours soutenu par l'ICE, dégage des *best practices* qui favorisent le développement et la pérennité de nouveaux CLT (Davis, 2010). Tout ceci concourt à la fois à une large diffusion nationale des CLT ainsi qu'à leur *scale-up* et donc à l'apparition de CLT de très grande envergure (Davis, 2010, 2014; DeFilippis et al., 2018; Meehan, 2014; Soifer, 1990).

Certains auteurs mettent en exergue les tensions sous-jacentes à ce développement rapide des CLT depuis le début des années '90 (DeFilippis et al., 2018; Engelsman, et al., 2016; Kruger et al., 2020; Meehan, 2014; Thaden & Lowe, 2014). DeFilippis et ses collègues (2018) pointent ainsi le fait que les CLT perdraient peu à peu leur ADN militant par « *expulsion des politiques radicales* ». « *Plutôt que de mettre en avant la capacité du modèle CLT à favoriser la gestion communautaire du foncier, ses défenseurs ont tendance à mettre en avant les aspects de ce modèle qui correspondent le plus aux valeurs dominantes de la propriété individuelle* », déplorent-ils (DeFilippis et al., 2018, p. 765). Selon DeFillipis et ses coauteurs (2018) et Thaden et Lowe (2014), la communauté se verrait de plus en plus fréquemment écartée de la gouvernance des CLT, au profit des pouvoirs publics et des financiers, parmi lesquelles de grandes fondations privées, telles que la Fondation Ford, particulièrement active dans le domaine. Finalement, le risque mis en exergue par ces auteurs est celui d'une récupération néolibérale des CLT, qui seraient progressivement délestés de leur ambition politique et communautaire et réduits à un outil technocratique au service de la seule accessibilité du logement. De très nombreux auteurs

s'accordent dans tous les cas pour souligner une diversification des CLT, tant dans leur gouvernance que dans leurs ambitions prioritaires et leurs affiliations politiques (Bunce, 2016; CLTW, 2026; Davis, 2010; DeFilippis et al., 2018; Engelsman, et al., 2016; Gollucio, 2011; Meehan, 2014).

6. Le temps de la diffusion internationale

C'est au XXI^e siècle que le nombre de *Community Land Trusts* américains passera la barre des 300. On assiste simultanément à un essaimage international des CLT, principalement en Grande-Bretagne où l'on dénombre près d'une centaine de CLT existants, mais aussi en Belgique, en Espagne, en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, à Porto Rico, au Kenya ou encore en Australie. Témoigne de cette internationalisation l'émergence d'institutions et de réseaux internationaux, tels que l'*International Center for Community Land Trusts* ou l'*European Community Land Trust Network*, dont le secrétariat est basé à Bruxelles. En Belgique, le *Community Land Trust Bruxelles* (CLTB) a été fondé il y a une quinzaine d'années, à l'initiative d'une plateforme citoyenne et associative, et bénéficiant d'un financement du gouvernement bruxellois fin 2012 pour un premier projet-pilote à Anderlecht. En Wallonie, Alodjî, à Ottignies-Louvain-la-Neuve, fondé en 2011, fait figure de pionnier. La *Plateforme Community Land Trust – Wallonie* sera fondée un peu plus tard. En Flandre, les pouvoirs publics soutiennent l'établissement de deux CLT, à Gand (en 2013) et à Leuven (en 2022).

7. Ébauche d'une problématique de recherche

La revue des définitions académiques et l'historique des *Community Land Trusts* mettent en évidence les nuances et les tensions qui s'exercent sur ce concept, tensions qui se matérialisent à travers les représentations, les motivations et les modes d'action différenciés des acteurs impliqués dans et autour des CLT. L'hétérogénéité des affectations du sol, des inspirations idéologiques, des finalités poursuivies, des structures juridiques, des parties prenantes, des modes de gouvernance, des ordres de grandeur laisse entrevoir un large champ de concrétisations différentes. Cette hétérogénéité peut même donner lieu à des oppositions entre les différentes "tendances" et à des contradictions entre les différentes aspirations et pratiques des acteurs. En d'autres mots, le champ des CLT semble s'être troublé voire fragmenté à mesure

qu'il s'est enrichi de réalités diverses. Ceci suggère de nombreux questionnements. Quels tiraillements observe-t-on entre la volonté d'auto-gouvernance et l'implication de grands acteurs publics et privés ? Entre les inspirations radicales des débuts et les tendances réformistes des dernières décennies ? Entre les objectifs d'abordabilité et d'*empowerment* ? Entre le souhait d'un contrôle communautaire à échelle humaine et la volonté d'expansion ? Quels enjeux politiques et économiques sont mobilisés à travers ces différentes tensions ?

Ces questions sont à la fois étendues et mal délimitées. Pour y voir plus clair, et avant de formuler une question de recherche plus précise, il est nécessaire de mobiliser un cadre théorique permettant de saisir la complexité du champ des CLT. A l'instar de certains auteurs (Bunce, 2016; Festa, 2023; Lenna, 2019; Thompson, 2015), il me semble pertinent d'observer les CLT depuis la théorie des communs, dont je présenterai certains concepts utiles à cette recherche dans la prochaine partie de ce mémoire.

III. Cadre théorique

Le concept de *Community Land Trust* recouvre tout à la fois des dimensions économique et politique. S'y trouvent imbriqués des enjeux idéologiques et des questions relatives à la propriété, à la gouvernance et à l'*empowerment*. La question s'est donc posée de choisir un cadre théorique qui permet d'appréhender l'ensemble de ces enjeux. La théorie des communs, parce qu'elle intègre justement cette double dimension économique et politique est apparue comme particulièrement appropriée pour saisir les CLT dans toute leur complexité. Le sol et le logement, au cœur du concept de CLT, sont en outre susceptibles d'être institués comme un commun par une communauté, comme le soutiennent certains auteurs (Aernouts & Ryckewaert, 2018; Bezdek, 2021; Bunce, 2016; Durose et al., 2021; Katsigianni et al., 2025; Thompson, 2015). Le caractère largement reconnu et utilisé de cette théorie, tant par les acteurs que par les chercheurs, témoigne de la pertinence de celle-ci pour penser les transitions politique et économique. La mobilisation d'une grille théorique complémentaire (Loh & Shear, 2022) permettra par ailleurs d'analyser la nature radicale et/ou réformiste des CLT.

1. Une brève généalogie des communs

Dardot et Laval (2015) font remonter le concept de commun aux "Commons" anglais et aux "communaux" français du Moyen-Âge. Les premiers désignaient des « *droits coutumiers et des pratiques collectives utilisés par les communautés villageoises anglaises dans le cadre d'économie de subsistance* » (Laval, 2017). Les seconds font référence aux « *propriétés communales sur lesquelles les citoyens des zones rurales françaises pouvaient exercer des droits collectifs* » (Laval, 2017). Dardot et Laval (2015) ajoutent qu'on peut toutefois trouver des références à ces communs dès l'Antiquité et dans de très nombreuses cultures. Ils insistent sur le fait que l'étymologie du mot (« cum » et « munus ») fait référence à la co-obligation liée à une activité. Progressivement, le terme "commun" a été élargi jusqu'à désigner des réalités parfois floues et différentes selon les auteurs et les acteurs qui le mobilisent.

2. Une conception oströmienne des communs

Comme le mentionnent Périlleux et Nyssens (2017), les économistes ont d'abord classé les biens en deux catégories : d'un côté les biens privés, considérés comme rivaux et exclusifs, et de l'autre

les biens publics, considérés comme non-rivaux et non-exclusifs. Quelques années plus tard, un troisième type de biens dits « de club » apparaît dans la littérature, présentant des caractéristiques non-rivales et exclusives. Elinor Oström ajoute ensuite une quatrième catégorie (cf. figure 1), les « Common-Pool Resources » (CPR). Cette nouvelle catégorie désigne d'abord des biens naturels (pêcheries, forêts, etc.), mais Oström élargira ensuite le concept, définissant les CPR comme des « *ressources naturelles ou artificielles desquelles il est difficile d'exclure ou de limiter les usagers une fois que la ressource est disponible, et dont la consommation d'une unité par une personne rend cette unité indisponible pour les autres* » (Ostrom, 1999, p. 497), incluant ainsi les biens construits par l'homme et les ressources immatérielles, tels que le numérique, la connaissance, l'information, la culture ou l'éducation (Hess & Ostrom, 2007; Périlleux & Nyssens, 2017). Pour Oström, la nature de la ressource est donc déterminante pour justifier que celle-ci puisse être considérée comme un commun. On peut dès lors, à la manière de Périlleux et Nyssens (2017), qualifier cette conception d'essentialiste. Oström précise toutefois que la nature de la ressource n'est pas suffisante et que sa gestion doit être auto-organisée.

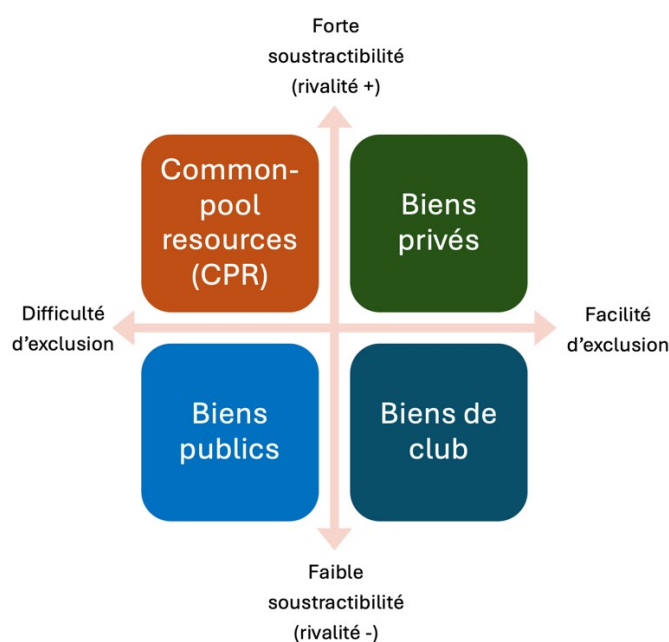


Figure 1 - Quatre types de biens

Garrett Hardin (1968) affirme que toute ressource gérée collectivement est vouée à périr car les individus, dans une perspective individualiste, ont tendance à adopter une logique de surexploitation et de sous-investissement vis-à-vis de cette ressource. Pour éviter ce phénomène qu'il appelle la "tragédie des communs", Hardin ne voit que deux solutions possibles : la privatisation des biens communs ou leur nationalisation. Oström contredit cette théorie. Elle démontre, grâce à ses nombreuses recherches empiriques, que la propriété collective est une

troisième voie possible et que les communautés sont capables de gouverner et de gérer durablement une ressource commune sans précipiter son déclin et sans coercition externe (Ostrom, 2015).

Schlager et Oström (1996) caractérisent la notion de propriété comme un « faisceau de droits » articulant 5 droits distincts : le droit d'accès (entrer dans une zone), le droit de prélèvement (prélever des unités de ressource), le droit de gestion (réguler les usages et améliorer la ressource), le droit d'exclusion (décider qui a accès à la ressource) et le droit d'aliénation (pouvoir vendre ou louer les droits de gestion et d'exclusion). Cinq régimes de propriété sont définis en fonction des droits qu'ils associent. La figure 2 présente de manière synthétique cette typologie cumulative :

Bundles of Rights Associated with Positions					
	Owner	Proprietor	Claimant	Authorized user	Authorized entrant
Access	X	X	X	X	X
Withdrawal	X	X	X	X	
Management	X	X	X		
Exclusion	X	X			
Alienation	X				

Figure 2 – Les faisceaux de droits de propriété (Schlager & Oström, 1996, p. 252)

Une propriété commune au sens d'Oström cumule le plus souvent les 4 premiers droits, sans celui d'aliénation.

Oström (2015) montre comment les communautés parviennent à gérer des communs de manière pérenne, sans l'intervention de l'État et du marché. Pour elle, le commun est une institution capable de produire des règles d'usage. Elle dégage huit principes qui favorisent le succès d'une gouvernance durable des systèmes de ressources :

1. la délimitation claire des frontières ;
2. la congruence entre règles et conditions locales ;
3. des dispositifs de choix collectif (la possibilité pour la plupart des individus affectés par le régime de ressource de participer à la modification des règles) ;
4. la surveillance mutuelle des usagers ;
5. des sanctions graduées ;
6. des mécanismes de résolution des conflits ;
7. la reconnaissance minimale du droit à s'organiser par une autorité gouvernementale ;
8. des entreprises imbriquées pour la gouvernance des grands systèmes.

3. Dardot et Laval : une conception plus subversive

Tout en reconnaissant la richesse des travaux d'Oström, Dardot et Laval (2015) en livrent toutefois une critique avant tout politique. Pour eux, la théorie d'Oström se révèle être un « *appel pragmatique à la pluralité de formes d'activités, de droits de propriété et de règles en matière économique* » (Dardot & Laval, 2015, p. 143). Dans la conception d'Oström, déplorent-ils, la construction des communs « *ne s'impose que dans certaines situations particulières, pour certains biens spécifiques, ce qui ne remet aucunement en question la rationalité des marchés ou de l'État* » (Dardot & Laval, 2015, p. 143). Ils regrettent donc qu'Oström réserve la notion de commun à des biens spécifiques mais qu'elle « *n'entende certainement pas faire du commun un principe général de réorganisation de la société* » (Dardot & Laval, 2015, p. 143). À leurs yeux, Oström apparaît uniquement « *favorable à la diversité institutionnelle* », mais « *elle n'est pas anticapitaliste, pas plus qu'elle n'est antiétatiste ; elle est libérale* » (Dardot & Laval, 2015, p. 143).

Pour Dardot et Laval en revanche, le concept de commun doit dépasser les « arrangements locaux » autour de quelques biens spécifiques et être mobilisé dans la perspective d'un dépassement général du capitalisme :

Le monde ne sera pas protégé par l'établissement d'une sorte de réserve de « biens communs naturels » (terre, eau, air, forêts, etc.) « miraculeusement » préservés de l'expansion indéfinie du capitalisme. Toutes les activités et toutes les régions interagissent. Il ne s'agit donc pas tant de protéger des « biens » fondamentaux pour la survie humaine que de transformer profondément l'économie et la société en renversant le système des normes qui menace maintenant très directement l'humanité et la nature. C'est bien ce qu'ont compris tous ceux pour qui l'écologie politique conséquente ne peut être qu'un anticapitalisme radical (Dardot & Laval, 2015, p. 17).

C'est parce qu'ils veulent faire du commun un instrument de dépassement du capitalisme, un principe de réorganisation générale de la société, que Dardot et Laval (2015) ne peuvent réserver le statut de commun à quelques biens spécifiques, en fonction de leur nature. Selon eux, ce qui fait le commun, c'est son institution comme tel par un collectif, dans la perspective de contribuer à l'avènement d'une société post-capitaliste. Le commun émerge ainsi de ce que Dardot et Laval appellent une « praxis instituante ». C'est par ce mécanisme d'institution des communs que l'on pourrait selon eux éviter ce qu'ils appellent la « tragédie des non-communs », c'est-à-dire la destruction de la société et de l'environnement par la mondialisation capitaliste (Dardot & Laval, 2015; Laval, 2017). En ce sens, leur conception du commun apparaît comme constructiviste, comme le notent Périlleux et Nyssens (2017).

Le commun selon Dardot et Laval « désigne un espace institutionnel qui peut concerner une ressource, un lieu physique, un service, (...) et qui est institué par une pratique collective, auto-organisée démocratiquement, afin de partager équitablement l'usage du lieu, de la ressource, (...) entre les membres du collectif, ou à destination d'un public plus large » (Laval, 2017). Ce qui est crucial d'après eux, ce n'est donc pas la nature de la ressource, mais le « *commoning* », c'est-à-dire le processus dynamique de mise en commun et d'action collective. Selon eux, le terme recouvre deux dimensions importantes : la dimension de la destination et la dimension démocratique.

La dimension de la destination fait référence à l'usage collectif. C'est une contestation de l'appropriation économique, de la logique propriétaire ; le commun est alors un moyen de lutter contre les formes d'appropriation exclusive des espaces, des ressources et des biens. Dardot et Laval (2015) insistent sur le droit d'usage ; selon eux, le commun doit être soustrait à la logique de propriété afin de devenir inappropriable. Il se fonde, non pas sur la propriété collective, mais sur la définition commune des règles d'usage.

La dimension démocratique fait référence à l'auto-gouvernement. C'est une contestation de l'appropriation politique, c'est-à-dire de la confiscation de la gouvernance par des oligarchies politiques. Le commun est donc un moyen destiné à rendre aux collectivités la maîtrise de leur activité et de leur destin. Il comprend la délibération collective sur des règles d'usage qui obligent les participants les uns envers les autres (réciprocité) et vis-à-vis de la ressource.

La notion de « praxis instituante » introduite par Dardot et Laval (2015) mérite que l'on s'y arrête pour en dessiner les principaux contours. S'inspirant notamment de Feuerbach, Marx, Castoriadis ou encore Arendt, ils confrontent et critiquent leurs différentes inspirations pour fonder leur propre concept. Par *praxis*, Dardot et Laval entendent de manière assez classique l'action pratique de transformation du monde qui, « *en même temps* », transforme, transcende, les sujets qui la mettent en œuvre. La praxis est « *en même temps l'auto-altération des hommes altérant les circonstances extérieures* » (Dardot & Laval, 2015, p. 393). La praxis se distingue ainsi de la théorie ; elle est la mise en œuvre de la théorie, la théorie mise à l'épreuve du réel. Cette mise à l'épreuve de la théorie par la praxis nourrit à son tour la théorie, permet de l'ajuster au réel. En ce sens, la praxis s'oppose à toute forme de dogmatisme, aux règles rigides définies *a priori* et une fois pour toute. La praxis se distingue aussi de la *poiésis* en ce sens qu'elle est sa propre fin. Ce dernier point permet de comprendre que l'auto-gouvernement prôné par les deux auteurs a une valeur intrinsèque, une valeur en tant que telle (notamment la transformation qu'il induit chez

les sujets qui le pratiquent), et dépasse le « faire instrumental », en l'occurrence la seule gestion efficace et durable de la ressource.

Dardot et Laval (2015) précisent par ailleurs que la praxis ne s'exerce pas à partir de rien, à partir d'une *tabula rasa*. S'opposant ainsi à une conception idéaliste, ils reconnaissent que la praxis est nécessairement partiellement déterminée par les circonstances, les contraintes de l'époque et du lieu (les traditions, les conditions matérielles, le contexte socio-économique et juridique...). S'opposant également à un « matérialisme passif » qui postulerait que les hommes et leurs actions ne sont que le simple produit des circonstances, ils reconnaissent à la praxis sa capacité à « *faire surgir du nouveau* » (Dardot & Laval, 2015, p. 393). Concrètement, ceci a pour conséquence de considérer l'auto-gouvernement comme l'articulation toujours en tension de la volonté de transformation et de la prise en compte, consciente ou inconsciente, du préexistant.

Le caractère « instituant » de la praxis désigne à la fois la création d'une nouvelle institution – c'est-à-dire de nouvelles règles de droit – et son renouvellement continu. La praxis instituante, écrivent Dardot et Laval (2015, p. 398), est « *tout à la fois l'activité qui établit un nouveau système de règles et l'activité qui cherche à relancer en permanence cet établissement de manière à éviter l'enlisement de l'instituant dans l'institué* ». Pour Dardot et Laval, l'auto-gouvernement va donc plus loin que l'établissement d'un règlement initial. C'est un auto-gouvernement continu, qui ajuste les règles au fur et à mesure de leur confrontation avec le réel, et qui transforme continuellement les sujets qui en sont investis. L'auto-gouvernement des communs, ajoutent Dardot et Laval, se doit d'aller au-delà de la transformation des sujets : il est en effet tout à fait possible que ceux-ci se transforment dans une direction allant à l'encontre de leur libération. Selon eux, la praxis n'est réellement instituante que si elle contribue au contraire à leur émancipation continue.

La figure 3 présente une comparaison des conceptions d'Oström et de Dardot et Laval :

	Conception d'Oström	Conception de Dardot et Laval
Approche	Approche essentialiste : Nature de la ressource (caractéristiques intrinsèques) ↓ Régime de propriété ↓ Mode de gouvernance	Approche constructiviste : Praxis instituante ↓ Régime de propriété ↓ Institution de la ressource comme un commun
Ressources ciblées	Common-Pool Resource (soustractable et non-exclusive)	Toute ressource instituée par la praxis (bien, lieu physique, service, etc.)
Propriété	Faisceau de droits : usage, prélèvement, gestion, exclusion (rarement aliénation)	Droit d'usage sans propriété, rendre inappropriable
Gouvernance	Auto-gestion régie par huit principes : frontières, congruence, choix collectifs, surveillance, sanctions, résolution de conflits, reconnaissance gouvernementale, entreprises imbriquées	Auto-gouvernement par la praxis instituante : création et renouvellement continu des règles, à l'abri de tout dogmatisme, en tenant compte du préexistant, du contexte et des ajustements rendus nécessaires par le réel
Objectif	Gestion durable d'une ressource	Transformation sociale et politique à l'échelle macro ; transformation des sujets (individuels et collectifs) par la praxis

Figure 3 - Les communs selon Oström et selon Dardot et Laval

4. Radical ou réformiste ? Les trois approches politiques de Loh et Shear

L'historique des *Community Land Trusts* développé dans la seconde partie de ce mémoire suggère une éventuelle « perte de radicalité » de certains d'entre eux. Il peut cependant sembler arbitraire de distinguer *a priori* ce qui est « radical » de ce qui ne le serait pas. Une grille de lecture plus rigoureuse est dès lors nécessaire pour mener à bien ces analyses.

Investiguant les différentes formes d'ambitions politiques de l'économie solidaire, Loh et Shear (2022) distinguent trois approches qui présentent des degrés de radicalité contrastés : l'approche moderniste, l'approche fondée sur la justice sociale, et l'approche ontologique.

L'approche moderniste rassemble les projets politiques qui s'inscrivent dans le « monde tel qu'il est » (c'est-à-dire, pour ce qui nous intéresse, capitaliste) conçu comme étant le seul possible, avec son modèle de développement fondé sur la croissance, le marché, l'accumulation du capital, considérés comme les voies privilégiées vers le bien-être (Loh & Shear, 2022). Selon cette approche, c'est en développant toujours plus largement, toujours plus intensément le capitalisme, en laissant libre cours à la poursuite de l'intérêt individuel, que l'intérêt général sera rencontré, par les mécanismes de la main invisible ou sous les effets du développement rapide, du ruissellement (*trickle-down theory*) voire par l'entremise d'un philanthrocapitalisme qui se présente comme la meilleure réponse aux problèmes sociaux (McGoey, 2012). Quoique cette approche paraisse antinomique avec les finalités non-lucratives de l'économie solidaire, celle-ci peut néanmoins parfois y souscrire lorsqu'elle privilégie par exemple la seule création d'emploi comme impact positif, ou lorsque ses acteurs pensent principalement leurs productions économiques comme des « offres différentes » (« éthique », de niche...) sur un marché libéral dont ils contestent peu les fondements (Loh & Shear, 2022).

L'approche fondée sur la justice sociale regroupe les initiatives qui ne remettent pas fondamentalement en cause le « monde tel qu'il est », celui-ci paraissant, sinon souhaitable, du moins indépassable dans ses structures profondes (la centralité du marché par exemple). En revanche, elles en dénoncent les impacts négatifs, développant souvent un argumentaire « anti ». De ce fait, cette approche, si elle n'entend pas rompre avec les logiques économiques dominantes, les ciblent en tout cas comme une « source de préoccupation » et un « objet de critique » (Latour, 2004; Loh & Shear, 2022). *In fine*, elles réclament des aménagements (davantage de redistribution, davantage d'inclusivité...) aux logiques capitalistes, mais sans

imaginer les dépasser. Elles proposent dès lors en quelque sorte un « développement alternatif » du capitalisme (Loh & Shear, 2022).

Mobilisant la distinction introduite par Escobar (2018) entre univers et « plurivers », Loh et Shear (2022) expliquent que les deux premières approches (moderniste et fondée sur la justice sociale) ne sortent pas de l'univers capitaliste. La troisième approche, dite « ontologique », se veut quant à elle en rupture avec la logique capitaliste et vise à proposer et à faire naître d'autres mondes possibles, contribuant de cette façon à faire advenir un « plurivers ». Les acteurs inscrits dans cette approche ne se contentent pas de dénoncer les excès et les impacts négatifs de l'ordre capitaliste et de vouloir les corriger. Ils revendiquent et instituent au contraire au sein de leurs organisations, des modes de gouvernance et de relations (coopératif plutôt que compétitif, démocratique plutôt que hiérarchique, etc.) qui sont diamétralement opposés au capitalisme et qui mobilisent d'autres rapports de production. Ce faisant, les initiatives inscrites dans l'approche ontologique ne poursuivent pas un « développement alternatif » du capitalisme mais au contraire une « alternative au développement » capitaliste (Loh & Shear, 2022). Il paraît pertinent de rapprocher cette ambition politique ontologique de la praxis instituante de Dardot et Laval (2015). Ces deux approches partagent en effet l'intention d'une transformation politique généralisée. Une autre similitude peut être trouvée dans le fait qu'elles insistent toutes deux sur une praxis non-dogmatique, qui crée des voies diverses de sortie du capitalisme : dans le cas de Loh et Shear, il s'agit d'enrichir le « plurivers » des possibles ; pour Dardot et Laval, il s'agit d'instituer souplement, en fonction des contraintes et des circonstances locales. Une autre ressemblance tient à la nature de la gouvernance qui est prônée : les différents auteurs ont en commun une volonté de réappropriation du pouvoir par les citoyens. Toutefois, dans l'approche ontologiste de Loh et Shear, l'accent est surtout mis sur le *care*, tandis que Dardot et Laval se réfèrent plus centralement à l'auto-gouvernement et à ce qu'il permet aux sujets individuels et collectifs en termes d'émancipation.

IV. Question de recherche et méthodologie

Mettant en relation la problématique et la perspective que lui offre le cadre théorique que j'ai choisi, je formule ma question de recherche générale de la manière suivante :

Dans quelle mesure les Community Land Trusts peuvent-ils être considérés comme une mise en œuvre concrète des principes des communs, et dans quelle mesure leur évolution et leurs modalités de financement influencent-elles leur capacité à incarner ces principes ainsi que les différentes approches de la justice sociale ?

Pour rendre cette question de recherche « opérationnelle », je l'ai décomposée en cinq sous-questions :

- I. Dans quelle mesure les CLT correspondent-ils aux caractéristiques d'une ressource commune au sens d'Oström et de Dardot et Laval ?*
- II. En quoi les CLT répondent-ils aux caractéristiques de propriété des communs définies par Oström et Dardot et Laval ?*
- III. Dans quelle mesure les CLT satisfont-ils aux exigences de gouvernance des communs définies par Oström et Dardot et Laval ?*
- IV. En quoi la participation croissante des fondations et des pouvoirs publics dans les CLT dénature-t-elle leurs finalités (mission drift) ?*
- V. Dans quelle mesure les CLT s'inscrivent-ils dans des approches moderniste, fondée sur la justice sociale ou ontologique telles que définies par Loh et Shear ?*

Pour répondre à ces questions, je me suis principalement appuyée sur une revue de la littérature scientifique internationale. Bien que la littérature émane très majoritairement du monde anglophone, j'ai souhaité inclure dans ma revue quelques articles analysant les CLT belges. Le champ des CLT étant particulièrement hétérogène, j'ai également veillé à sélectionner des articles qui rendent compte de cette complexité, et qui offrent même des points de vue parfois contrastés parmi les chercheurs. Il m'a également fallu réunir des articles qui observent les CLT tant du point de vue de leurs ressources que de leur système de propriété et de leurs modalités de gouvernance. Tout ceci m'a amené à sélectionner davantage que les dix articles prescrits par les consignes de ce mémoire. J'ai également jugé pertinent de recourir à la littérature grise, notamment pour éclairer les éléments laissés dans l'ombre par la littérature scientifique (par exemple en matière de statuts juridiques, de déclaration d'intentions et de modalités pratiques

de gouvernance). Cette littérature grise a aussi été mobilisée en vue d'illustrer certaines analyses théoriques parfois abstraites.

J'ai choisi de traiter les sous-questions I à IV de manière séquentielle. Les questions I à III confrontent la littérature CLT aux théorisations d'Oström et de Dardot et Laval. La question V consiste en une relecture des réponses mobilisant la grille de Loh & Shear (2022).

V. Analyse

Dans cette partie, j'analyserai la littérature en vue de répondre à chacune des cinq sous-questions de recherche. La première section répond à la question I portant sur la nature de la ressource. Dans la seconde section, je m'attèlerai à la question II portant sur le mode de propriété. La troisième section sera consacrée à la question III traitant de la gouvernance. Le point 3.4. de cette partie consacrée à la gouvernance tentera d'apporter des éléments de réponse à la question IV portant sur l'incidence des pouvoirs publics et des fondations philanthropiques. Enfin, dans la quatrième et dernière section de cette partie analytique, je tâcherai de répondre à la sous-question V relative au caractère radical et/ou réformiste des CLT.

1. La nature de la ressource

Dans la perspective essentialiste d'Oström, la ressource mobilisée par les CLT est le sol, et plus particulièrement le sol affecté au logement, à l'agriculture ou à des usages de service et de commerce.

C'est l'affectation du sol qui détermine à quelle catégorie de biens il appartient. Le sol d'un parc public, parce qu'il est non-rival et non-exclusif, sera considéré comme un bien public. Le sol d'un parc national dont l'entrée est payante est considéré comme un bien de club car il est non-rival et exclusif. Le sol d'un pâturage andin, par ses caractéristiques de forte soustraitibilité et de non-exclusivité est considéré comme une *common-pool resource*. Le sol d'un terrain à bâtir, rival et exclusif, est quant à lui un bien privé.

Dans le cas des affectations du sol visées par les CLT (surface habitable, surface agricole, surface commerciale, etc.), la ressource est rivale et exclusive, et peut donc être assimilée *a priori* à un bien privé. En effet, cette ressource est fortement soumise à la soustraitibilité (l'acquisition par un individu ou une organisation de ce type de sol en prive *de facto* les autres) et elle est exclusive (il est facile d'en exclure l'usage aux non-propriétaires). En ce sens, cette ressource ne correspond pas à une *common-pool resource*. Ces biens sont d'ailleurs actuellement majoritairement régis par les lois du marché et sont soumis à une explosion des prix qui exclut une partie de la population de certains espaces.

Le projet commun à tous les CLT consiste à soustraire durablement le sol des logiques capitalistes qui régissent en général les biens privés. Dans une perspective constructiviste telle que celle défendue par Dardot et Laval (2015), un collectif institue le sol comme un commun pour l'arracher au marché privé sans le nationaliser (ce qui le distingue du logement public). En d'autres mots, si l'on adopte le point de vue de Dardot et Laval, le CLT émerge en tant que commun parce qu'un collectif a la volonté de le préserver de l'appropriation économique (en l'extrayant du marché) et de l'appropriation politique (en instituant sa gouvernance collective). La ressource sol du CLT est donc éligible au statut de commun, non pas en tant que CPR, mais parce qu'elle émerge d'une dynamique de *commoning*, comme l'expriment Katsigianni et ses collègues (2025) :

Le passage des « communs » en tant que réserves de ressources fixes vers des systèmes sociopolitiques et économiques plus larges est (...) renforcé par le glissement conceptuel des « communs » vers le « commoning » en tant que processus dynamique actif. Les communs ne sont pas des arrangements statiques gérés par des communautés prédéfinies ; ils émergent et évoluent plutôt à travers le commoning, un processus continu d'auto-organisation, de revendication de droits et d'action collective visant à (re)générer des richesses et des valeurs socio-écologiques (Katsigianni et al., 2025, p. 5).

Cette perspective constructiviste peut être approfondie en s'appuyant sur d'autres sources académiques propres au champ du logement, qui permettent de cibler plus précisément ce qui « fait commun » dans ce champ. Certains auteurs qualifient le CLT résidentiel de *housing common* (Aernouts & Ryckewaert, 2018; Durose et al., 2021; Katsigianni et al., 2025). Les *housing commons* sont généralement entendus comme « *des biens d'habitation durables, abordables, participatifs et collectifs, créés, utilisés, organisés et reproduits par des communautés (...) sur la base de principes de solidarité et de décommodification du foncier* » (Katsigianni et al., 2025, p. 2). Ce concept est néanmoins ambigu car il renvoie à une pluralité de réalités. Mettant en évidence la polysémie du terme, Guisan et ses collègues (2025) distinguent cinq catégories de *housing commons* :

- I. *Commons in housing* : ces communs sont caractérisés par la gestion d'infrastructures partagées dans un contexte de copropriété ; ces infrastructures peuvent être assimilées à des *common-pool resources*.
- II. *Housing as commons* : cette catégorie implique le fait d'instituer le logement comme un commun par la propriété et la gouvernance collective, de revendiquer le fait que « *le logement devrait être aisément accessible et abordable, et non un vecteur d'accumulation du capital* » (Guisan et al., 2025, p. 163).

- III. *Commoning in housing* : ces commons sont caractérisés par « des réseaux dynamiques de relations sociales, constamment reproduits et redéfinis à travers des pratiques de mise en commun » (Guisan et al., 2025, p. 164). Ils réunissent des personnes qui partagent un espace commun (par exemple des squats, des logements sociaux, etc.) et qui l'utilisent pour des pratiques collectives continues favorisant la solidarité, l'autonomie et la capacité d'agir. Dans cette troisième catégorie, la propriété collective est secondaire : elle n'est pas une condition *sine qua non* du commun (au contraire de l'usage collectif) et elle est mise au service d'un autre projet émancipateur. La priorité est en réalité donnée au fait de réunir des personnes qui partagent les mêmes difficultés, les mêmes besoins ou les mêmes préoccupations. Guisan et ses collègues (2025) expliquent par exemple que cette forme de *housing common* intervient souvent en milieu féministe.
- IV. *Commons/commoning for housing* : ces commons interviennent quand des structures décisionnelles incluant massivement des citoyens sont créées pour prendre des décisions d'ordre urbanistique, participant ainsi à la définition d'une ville en commun. Cette catégorie de commons relève de la logique des commons urbains puisqu'elle vise à une réappropriation collective de la définition et du développement de la ville (Bunce, 2016).
- V. *Commons/commoning as a political practice* : cette catégorie réunit les initiatives qui ont pour objectif la « formation de communautés autonomes de résistance » (Guisan et al., 2025, p. 164) radicale et quotidienne aux politiques capitalistes du logement et de la ville. Elle s'inscrit dès lors également dans une dynamique d'activisme urbain qui constitue l'une des caractéristiques des commons urbains (Bunce, 2016).

Guisan et ses collègues inscrivent assez strictement les CLT dans la deuxième catégorie (*housing as commons*). La grande majorité des CLT résidentiels entre en effet dans ce cluster en ce sens qu'ils poursuivent prioritairement l'accessibilité et l'abordabilité du logement. Dans ce cas-ci, « la gestion des ressources vitales en tant que biens communs est envisagée comme un moyen d'introduire une logique économique dans laquelle la valeur d'usage et l'intérêt général priment sur la valeur d'échange et l'intérêt individuel » (Aernouts & Ryckewaert, 2019, p. 97). Toutefois, il me semble d'une part que ces cinq catégories ne s'excluent pas, et d'autre part que les CLT peuvent entrer dans plusieurs catégories de *housing commons* :

- Les caractéristiques de certains CLT les rapprochent de la troisième catégorie (*commoning in housing*). C'est notamment le cas de deux CLT belges : *Alodgi* qui œuvre pour l'émancipation de personnes souffrant de troubles psychiques par le biais du logement, ou encore le *Community Land Trust Bruxelles* (CLTB), dont le projet CALICO, en

partenariat avec l'asbl Angela.D, consacre une partie de ses activités autour de l'*empowerment* de femmes vulnérables (Angela.D, s. d.). On peut également citer le *Temiskaming District Land Trust*, centré sur des activités d'émancipation des femmes autochtones dans le nord de l'Ontario (CLTweb, 2026). De même, dans le cas de *New Communities*, la propriété collective (en ce compris dans sa dimension non-résidentielle) était mise au service d'un projet d'émancipation raciale. Dans ces quatre cas de CLT, le logement ne constitue pas la finalité principale mais un moyen de réunir certains profils dans le but de favoriser la solidarité et leur émancipation.

- Certains CLT s'inscrivent dans la cinquième catégorie (*commons/commoning as a political practice*). Le *Cooper Square CLT*, à New York, en constitue un exemple très significatif. Ce CLT trouve son origine dans la volonté de réunir des militants radicaux contre les politiques libérales du logement (Durose et al., 2021; Engelsman, et al., 2016). Il est mis au service d'une dynamique d'activisme urbain qui s'oppose de façon continue et structurée aux projets immobiliers et urbanistiques capitalistes qui naissent et se développent à New York. Une dynamique activiste similaire peut être observée dans le cas du CLT d'East London, qui émerge d'une organisation citoyenne locale en faveur de la justice sociale. Le CLT constitue alors pour cette organisation un élément d'une lutte plus globale contre les politiques capitalistes du logement et de la ville qui ont été déployées dans le contexte des Jeux Olympiques, accueillis par la capitale anglaise en 2012 (Bunce, 2016).
- Dans de très nombreux cas, des fractions de CLT peuvent entrer dans la première catégorie (*commons in housing*). C'est le cas quand la communauté d'habitants d'un CLT partage des espaces communs (salle polyvalente, potager, etc.). Ces espaces communs font alors l'objet de règles d'usage définies collectivement et constituent de réelles *common-pool resources*.

Ce détour par les *housing commons* renforce l'intérêt d'aborder les CLT dans la perspective constructiviste de Dardot et Laval (2015). Les analyses précédentes mettent en effet en évidence que ce qui « fait commun » dans les CLT ne peut être réduit à la « ressource sol », mais réfère plus largement à ces espaces institutionnels auto-organisés autour non seulement de ressources, mais aussi de services, de pratiques collectives et de luttes (Dardot & Laval, 2015; Laval, 2017). Les CLT qui s'inscrivent dans les catégories « *commoning in housing* » (III), « *commons/commoning as a political practice* » (V) et « *housing as commons* » (II) comprennent par ailleurs cette ambition de transformation politique générale que Dardot et Laval (2015)

confèrent aux communs, et qui est également revendiquée par Moulaert et ses collègues concernant le sol (2024) :

Moulaert et al. (p. 96) mettent en garde contre une réduction du commoning à la simple mise en commun de la terre et à sa gouvernance partagée, estimant qu'une perspective aussi étroite occulte la nature fondamentale des communs, qui réside dans les « relations sociales et leur politique relationnelle ». Autrement dit, les communs ne relèvent pas seulement du partage, mais aussi de la construction de relations socio-économiques et de systèmes sociopolitiques alternatifs, porteurs d'un potentiel transformateur. (Katsigianni et al., 2025, p. 4)

Bien qu'une partie majoritaire de la littérature se concentre sur l'étude des CLT résidentiels, d'autres auteurs (Davis, 2014; DeFilippis et al., 2018; Rosenberg & Yuen, 2012), rappellent que le concept de CLT ne se réduit pas à la fonction du logement. Il existe en effet une diversité d'autres modèles de CLT à dominante non-résidentielle et de CLT qui ont évolué vers une forme qui développe une fonction non-résidentielle. Un CLT à dominante non-résidentielle est donc un CLT qui a collectivisé une terre en vue d'une affectation principale autre que celle du logement (usages agricole, commercial, récréatif ou autre) et qui n'entre pas dans la catégorie des *housing commons*. Certains de ces CLT font partie d'autres catégories de communs :

- Les communs agricoles (*farmland commons*) : c'est le cas de CLT tels que *Southside CLT* (Southside Community Land Trust, s. d.) ou *New Communities*, qui ont pour vocation de décommodifier les terres à des fins agricoles.
- Les communs environnementaux : *Middle Marches CLT* (Middle Marches Community Land Trust, s. d.), dont la communauté s'est mobilisée autour de la propriété collective et de l'autogestion d'espaces naturels et d'écosystèmes à protéger, en est un exemple frappant.
- Les communs culturels : le *Creative Land Trust* de Londres (Creative Land Trust, s. d.), conçu pour sécuriser des espaces créatifs à destination des artistes locaux, et le *Community and Cultural Spaces Trust* (CCST) à Toronto (Community & Cultural Spaces Trust, s. d.), entièrement dédié à l'organisation d'évènement culturels et artistiques, sont deux exemples de mobilisation du sol en tant que ressource partagée et gérée par une communauté à des fins culturelles.

Largement centrée sur les *Community Land Trusts* à fonction résidentielle, la littérature scientifique accorde peu d'attention à ces CLT qui poursuivent d'autres vocations. Apparaît dès lors le risque que ces CLT soient invisibilisés dans la recherche, ce qui pourrait même conduire à ce qu'ils soient désinvestis dans les pratiques des acteurs.

2. Le régime de propriété

La question de la propriété est centrale dans le concept de CLT. Très fréquemment, principalement lorsqu'il est question d'un CLT résidentiel (et bien que nombre d'entre eux proposent du logement locatif), la propriété du bâti et la propriété du sol sont dissociées et suivent des logiques différentes : alors que la propriété du bâti revient à l'occupant qui l'a acheté et est destinée à être transmise au prochain acheteur, la propriété du sol est quant à elle détenue à perpétuité et de manière collective par le *trust*. Ce mécanisme de propriété dissociée est mis en place par les CLT dans le but de protéger la ressource sol contre toute possibilité de réappropriation.

Le régime de propriété des CLT peut d'abord être analysé à la lumière du faisceau de droits de Oström et Schlager (1996) :

- I. Droit d'accès : il permet aux membres du CLT, ainsi qu'à toute autre personne autorisée, à entrer dans son espace. Ce droit se traduit par exemple par l'accès à un jardin, un commerce, un local ou tout autre espace dont la propriété appartient au CLT, sans que cela n'implique d'activités dites « soustractibles ». Il convient toutefois de préciser que dans le cas d'un CLT comprenant du bâti, l'accès à celui-ci est octroyé par son propriétaire et ne rentre pas dans le droit d'accès à la « zone » du CLT au sens plus large.
- II. Droit de prélèvement : il correspond au droit d'usage ou au droit d'« utilisation » de la ressource sol et se traduit par la possibilité pour les membres, ou tout autre personne autorisée, à utiliser la surface partagée d'un CLT (salle polyvalente, potager collectif, etc.), à y exercer une activité. Dans le cas d'un CLT résidentiel, il se traduit notamment par le droit d'y habiter.
- III. Droit de gestion : il réfère à la définition des règles qui régissent le CLT. Ce droit est généralement détenu par l'ensemble des membres du CLT, qui fonctionne le plus souvent sur un modèle de gouvernance collective. Le collectif fixe les règles communes à tous les membres et les modalités d'utilisation du sol du CLT ; il définit ce qui s'y passe et qui y a accès, et décide éventuellement des améliorations à apporter aux modalités d'usage du sol.
- IV. Droit d'exclusion : il se traduit par la possibilité d'empêcher l'adhésion au CLT à certaines personnes. Il sera par exemple utilisé pour rejeter la candidature d'un futur résident qui n'entre pas dans les critères d'éligibilité pour prétendre à un logement au sein du CLT.
- V. Droit d'aliénation : il n'est pas mis en application dans le champ des CLT quand on parle de la ressource sol. La propriété du sol d'un CLT est en effet considérée comme

inaliénable (c'est-à-dire que les droits de gestion et d'exclusion ne sont pas transférables). Ici encore, il convient de préciser que le bâti est quant à lui une propriété aliénable (donc privée, car elle recouvre les cinq droits mentionnés plus haut).

Au sens de Oström et Schlager (1996), le CLT correspond aux critères d'une propriété commune, car il rassemble les quatre premiers droits mais n'englobe pas le cinquième. En effet, la fiducie (et donc la communauté qui la compose) possède les droits d'usage, de prélèvement, de gestion et d'exclusion sur le sol, mais pas celui d'aliénation. Bien qu'il soit possible de revendre le bâti, il est en revanche interdit de revendre le sol (ou d'en transférer les droits de gestion et d'exclusion à un tiers), celui-ci étant détenu à perpétuité par la fiducie. C'est également sur base de ces critères que l'on peut qualifier le CLT de *proprietorship*, et non pas d'*ownership* (Oström & Schlager, 1996).

Dardot et Laval (2015) mettent l'emphasis sur les droits d'usage d'un commun. Dans le cas du CLT, le sol n'est pas possédé par ses membres mais par la fiducie, ce qui le rend inappropriable et satisfait dès lors les critères fixés par les deux auteurs. Le droit d'usage d'un CLT renvoie à l'utilisation du sol, régie par des règles préétablies ou établies collectivement. Il n'est pas possible pour un résident de décider arbitrairement des travaux de transformation ou du prix de revente de son logement, de même que des règles concernant les cultures sont prédéfinies dans le cas d'un CLT agricole.

En Belgique, le statut de fiducie n'existe pas. Le *Community Land Trust Bruxelles* (CLTB) et le *Community Land Trust Leuven* (CLTL) ont donc été établis sous la double forme juridique d'association sans but lucratif et de fondation d'utilité publique (CLTB, 2019; Katsigianni et al., 2025). C'est ce deuxième statut de fondation d'utilité publique qui confère au sol son caractère inappropriable en assurant la détention de celui-ci de manière collective et perpétuelle. La fondation, comme l'expliquent Katsigianni et ses collègues (2025, p. 14), «*garantit que le sol demeure un commun permanent en restreignant légalement sa vente (...) en dehors du cadre du CLT* ». La fondation d'utilité publique (FUP) apparaît comme la forme juridique plébiscitée en Belgique ; *Fair Ground Brussels* a cependant adopté le statut de coopérative, mais cette forme juridique semble donner davantage de latitude aux acteurs individuels et dès lors moins bien protéger la pérennité du caractère inappropriable du sol (Lenna, 2019). Dans le cadre de la Belgique toujours, d'autres outils juridiques ont également été mobilisés pour renforcer le caractère inappropriable du sol, parmi lesquels le bail emphytéotique ou le droit de préemption dont bénéficie la FUP lors de la revente d'un logement (Katsigianni et al., 2025). Notons que ceci

soulève la question des avantages et des limites du cadre juridique belge actuel en matière d'hébergement des CLT et de préservation de leur caractère inaliénable.

3. Le modèle de gouvernance

L'auto-gouvernement par la communauté est une composante essentielle des *Community Land Trusts* depuis les origines du mouvement (DeFilippis, 2008; Swann et al., 1972; Williams, 2018): c'est d'ailleurs à ce contrôle communautaire que renvoie le terme *Community*. Comme cela est apparu dans la partie historique, la gouvernance des CLT s'est transformée au fil des années : d'abord intégralement dirigée par sa communauté de membres usagers, elle a ensuite évolué vers une composition bipartite (membres usagers et communauté locale élargie), puis vers une composition tripartite (incluant également des représentants des pouvoirs publics). La composition tripartite s'est depuis lors imposée comme la forme de gouvernance « classique » des CLT.

3.1. La gouvernance du point de vue des principes

La gouvernance formelle d'un CLT peut être appréhendée à travers les huit principes de gestion des communs d'Oström.

- I. Les frontières du CLT sont clairement définies d'un point de vue foncier ; il y a également un système de *membership* qui stipule qui sont les membres.
- II. En principe, un CLT peut déterminer ses propres règles d'usage en adéquation avec son environnement et ses besoins. Les CLT des quartiers gentrifiés peuvent par exemple édicter des règles favorisant les candidats à bas revenus.
- III. La gouvernance collective d'un CLT permet à tous les membres de participer à la définition et à la modification des règles par le biais des structures participatives (réunions, assemblées, etc.). Le *Community Land Trust Leuven* organise par exemple des « CLT cafés » et des ateliers collaboratifs pour permettre la délibération collective (Katsigianni et al., 2025).
- IV. Dans les CLT, la surveillance prend la forme de vérifications proactives ou résultant de plaintes des autres membres (Sitka Community Development Corporation, 2014). Elle permet de garantir que les membres respectent bien les règles établies collectivement (telles que l'interdiction de sous-louer, ou les restrictions en termes d'entretien et

d'amélioration). On peut dire qu'elle est « mutuelle » car elle relève de la responsabilité du CLT, donc de tous ses membres ; ceux-ci peuvent statuer sur d'éventuelles dérogations.

- V. Des sanctions graduées sont appliquées lorsque les règles sont transgressées (Sitka Community Development Corporation, 2014). Cela peut aller de la notification avec un délai de régularisation jusqu'à l'expulsion.
- VI. De nombreux CLT disposent de mécanismes pour résoudre les litiges. Le *Waterfall Way Community Land Trust* en Australie mentionne dans sa Constitution des « *processus de résolution de conflits et procédures disciplinaires garantissant l'équité, la transparence et la responsabilité* » (WWCLT, 2025).
- VII. Les formes juridiques du CLT (fiducie, et en Belgique fondation d'utilité publique, asbl ou coopérative) sont reconnues par les autorités publiques.
- VIII. Le principe d'entreprises imbriquées n'est pas inscrit dans les principes des CLT ; il existe néanmoins des fédérations, telles que le *Community Land Trust Network* en Angleterre, qui créent du réseau entre les CLT afin de favoriser le partage de bonnes pratiques.

En principe, la gouvernance tripartite d'un CLT permet aux membres de définir eux-mêmes les règles de gestion de la ressource mais aussi de les faire évoluer continuellement, conformément à ce que réclame la praxis instituante telle que définie par Dardot et Laval (2015). Dès les origines, l'objectif de la gouvernance multipartite a été d'éviter l'appropriation du pouvoir par une partie des acteurs, en veillant notamment à une certaine indépendance, tant vis-à-vis des pouvoirs publics que du marché (Swann et al., 1972). Cette forme d'auto-gouvernement rencontre en ce sens aussi la dimension démocratique des communs définie par Dardot et Laval (2015). Les membres de l'organe décisionnel étant en principe élus par les membres du CLT, on peut parler d'auto-gouvernement sous une forme représentative. Par ailleurs, il est souvent recommandé que les représentants des résidents soient majoritaires dans la tripartite (Lowery et al., 2021), ce qui satisfait à nouveau les exigences d'auto-gouvernement de Dardot et Laval (2015).

3.2. La gouvernance des CLT à l'épreuve des faits

Dans les faits, ces principes de gouvernance ne sont pas toujours parfaitement mis en œuvre. En effet, diverses recherches (DeFilippis et al., 2018; Katsigianni et al., 2025; Kruger et al., 2020; Lenna, 2019) montrent par exemple que l'implication effective des résidents dans les instances de gouvernance n'est pas acquise d'emblée. Il y a donc un risque que malgré les bonnes intentions, les résidents ne se saisissent pas de ces dispositifs pour faire entendre leur voix, ce qui peut affecter l'auto-gouvernement. De même existe le risque d'un essoufflement des pratiques démocratiques (Katsigianni et al., 2025; Lenna, 2019), les instances décisionnelles

étant peu à peu désertées par les résidents, ce qui renvoie à « l'enlisement de l'instituant dans l'institué » mis en évidence par Dardot et Laval (2015) ; les CLT touchés par cet enlisement ne satisfont dès lors plus le critère de continuité requis par une véritable praxis instituante. Par ailleurs, Thaden et Lowe (2014) expliquent que les principes d'auto-gouvernance sont moins prioritaires dans les CLT récents. Les CLT de première génération (années '70-'80) sont apparus à une époque marquée par les mouvements sociaux, la lutte pour les droits civiques, et mettaient dès lors le focus sur l'*empowerment* et l'auto-gouvernance, veillant à les faire vivre en priorité. Les CLT de seconde génération (à partir des années '90) sont apparus dans une époque marquée par le néolibéralisme, la privatisation, le renforcement de l'individualisme, l'*accountability*, la professionnalisation, le *New Public Management* ; ils sont pensés pour « *fonctionner comme des entreprises afin de survivre ou prospérer* » (Thaden & Lowe, 2014, p. 17), la priorité étant alors accordée à l'efficacité et non plus à l'auto-gouvernance communautaire. Ce glissement entre en tension directe avec les exigences de la praxis instituante. Les acteurs qui adoptent le strict point de vue de la gestion efficace et durable de la ressource peuvent certes tolérer que l'auto-gouvernance s'affaiblisse dans la mesure où cela permettrait un surcroît d'efficacité. Mais dans la perspective de la praxis instituante de Dardot et Laval, l'auto-gouvernance a une valeur intrinsèque consistant notamment à transformer les sujets qui s'y investissent (les résidents, principalement, dans le cas des CLT) en direction de leur émancipation. Dans ce cadre-là, tout fléchissement de l'auto-gouvernance menace les transformations sociales et politiques incorporées dans l'acception du commun de Dardot et Laval.

3.3. L'influence des pouvoirs publics et des fondations

Les principes de gouvernance se trouvent par ailleurs parfois fragilisés par l'implication croissante des pouvoirs publics et des fondations privées. L'acquisition par les CLT de nouvelles unités foncières requiert souvent des financements importants qui les poussent à se tourner vers ces bailleurs de fonds, mais cela n'est pas sans incidence sur les pratiques de gouvernance (Davis & Jacobus, 2008; DeFilippis et al., 2018; Engelsman, et al., 2016; Katsigianni et al., 2025; Rowe et al., 2016; Williams, 2018).

Quand les pouvoirs publics (le plus souvent les municipalités) soutiennent financièrement les CLT, un risque de réappropriation politique apparaît sous la forme de dérive bureaucratique et/ou de dérive technocratique. Davis et Jacobus (2008) expliquent notamment que, si les pouvoirs publics ont de plus en plus tendance à adopter un rôle d'« *instigateur* » plutôt que de simple « *supporter* », cela les amène fréquemment à adopter simultanément une position de « *gouverneur* » du CLT plutôt que de « *participant* ». Dans le cas du CLT de Chicago par exemple,

qui fonctionne pourtant bien sur le principe de la gouvernance tripartite, ce sont les pouvoirs publics qui nomment les membres des organes décisionnels. L'exemple du CLT de Flagstaff illustre quant à lui une confiscation du pouvoir par la municipalité, l'organe décisionnel du CLT étant intégralement composé de représentants de celle-ci. Dans le CLT d'Irvine en Californie, la municipalité a nommé les premiers représentants, et ce sont ensuite ces derniers qui cooptent les membres ultérieurs (Davis & Jacobus, 2008). Parfois, l'implication des résidents est reléguée à un rôle principalement consultatif, les décisions importantes étant confiées par les municipalités à des experts dans un objectif d'efficacité (Katsigianni et al., 2025; Soifer, 1990). Même dans les CLT de première génération tels que le *Champlain Housing Trust*, la gestion courante et les décisions stratégiques sont en partie prises en charge par des experts, certes élus par les membres. Dans ce cas, ceci ne résulte pas d'une volonté de pouvoir technocratique, mais bien de la nécessité de compétences pointues en matière de *fundraising*, de finances, de ressources humaines, de connaissances juridiques, etc. (Soifer, 1990). Comme l'exprime Williams, rejointe en cela par de nombreux chercheurs (Bunce, 2016; DeFilippis et al., 2018; Engelsman, et al., 2016; Meehan, 2014; Thompson, 2015), il existe une « *tension (...) entre le besoin des CLT d'un soutien professionnel qualifié et leur engagement sincère en faveur de la participation démocratique des personnes (...) dans les décisions concernant les terrains détenus par les CLT* » (Williams, 2018, p. 463). Plus les CLT sont grands, plus ce besoin en compétences spécialisées semble se faire ressentir, et plus le risque de dérive technocratique est aigu. Enfin, certains auteurs mentionnent la tendance qu'ont les CLT à se conformer « spontanément » aux attentes des municipalités, soit dans le but d'obtenir des soutiens financiers (DeFilippis et al., 2018; Rosenberg, 2013), soit parce que les résidents se sentent « intimidés » par les experts et les représentants des pouvoirs publics au sein des organes de gouvernance (Meehan, 2014; Williams, 2018). Dans les faits, et en dépit des principes, une enquête menée auprès des membres des CLT états-uniens (Thaden & Webb, 2015) a révélé que seuls 59% des répondants estiment que la tripartite garantit effectivement la prise de décision par la communauté.

Alors que certains auteurs (DeFilippis et al., 2018; INCITE!, 2007) voient l'implication des pouvoirs publics dans les initiatives communautaires comme un risque inévitable de récupération politique, d'autres auteurs (Davis & Jacobus, 2008; Katsigianni et al., 2025) soutiennent qu'une collaboration constructive sans dérive bureaucratique est possible à condition de préserver un minimum d'auto-gouvernement. Dans cette perspective, Katsigianni et ses collègues (2025) préconisent l'instauration d'une « praxis du State-Commoning » qu'ils définissent comme une

innovation sociale instituant un processus de négociation permanente entre les différents acteurs réunis au sein d'organes de gouvernance hybride.

La réponse réside dans l'adoption du *commoning* en tant que négociation processuelle et inachevée ; un mode de gouvernance fluide, façonné par une contestation et une redéfinition continues. (...) Les municipalités qui expérimentent les CLT doivent préserver l'autonomie de gouvernance en veillant à ce que les résidents disposent d'une voix égale au sein des structures de gouvernance hybrides, tout en équilibrant leur double rôle d'initiateur et de régulateur. Cela nécessite de combiner un soutien facilitateur avec une distance institutionnelle, afin de résister à la récupération bureaucratique (...). Les instruments de financement public doivent être conçus avec minutie pour imposer une décommodification progressive du foncier et du logement, garantissant une accessibilité perpétuelle et une gestion collective. Ces instruments doivent explicitement prévenir la financiarisation en ancrant le modèle dans une logique de valeur sociale plutôt que dans une logique d'actif (Katsigianni et al., 2025, p. 18).

Aux États-Unis et en Afrique, les fondations philanthropiques privées jouent un rôle de plus en plus important dans le financement des *Community Land Trusts*, parfois en raison d'un désinvestissement de la part des pouvoirs publics. A l'international, les fondations les plus actives sont la *Ford Foundation*, la *Knight Foundation* ou la *Annie E. Casey Foundation* (DeFilippis et al., 2018; Simonneau, 2018). D'autres grandes fondations comme la *JPMorganChase Foundation* ou la *Laudes Foundation* (en Europe, et notamment en soutien au CLTB) sont également actives (CLTB, 2023; FWCLT, 2026). D'après certains auteurs (DeFilippis, 2008; DeFilippis et al., 2018; INCITE!, 2007; Martin, 2004; Piven & Cloward, 1979), l'implication de ces fondations a souvent une incidence sur la gouvernance des organisations qu'elles financent : en effet, elles ont tendance à mettre l'accent sur l'impact et l'efficacité caritative, au détriment du contrôle communautaire. Elles encouragent ainsi les CLT à couvrir des zones géographiques toujours plus vastes et à réaliser des économies d'échelle, ce qui complique parfois l'auto-gouvernement (Davis, 2015; DeFilippis et al., 2018; Williams, 2018). Elles poussent généralement les CLT à prioriser les seuls objectifs d'abordabilité et d'expansion, quitte à compromettre les dispositifs de gouvernance démocratique (DeFilippis, 2008; DeFilippis et al., 2018; Piven & Cloward, 1979). Ceci se produit notamment en édictant des *best practices* qui, s'imposant aux acteurs locaux, réduisent leur marge de manœuvre, ou par le fait que les décisions importantes soient confiées à des experts choisis par les fondations (DeFilippis et al., 2018; INCITE!, 2007; Simonneau, 2018). Ces *best practices* entrent inmanquablement en tension avec la praxis instituante définie par Dardot et Laval (2015) puisque celle-ci tend à s'opposer à la définition préalable de règles fixes.

Certains chercheurs (DeFilippis et al., 2018; Williams, 2018) suggèrent enfin que, dans le cas d'une gentrification rapide, les CLT et leurs bailleurs de fonds (pouvoirs publics ou fondations philanthropiques) sont tenus d'être très réactifs sur le marché du logement pour acquérir de nouvelles unités, ce qui ne laisse parfois pas le temps à la dimension communautaire de s'épanouir, affectant dès lors l'auto-gouvernance.

3.4. Au risque du *mission drift*...

Cette implication accrue des bailleurs de fonds - qu'ils soient publics ou privés - dans la gouvernance des CLT les conduit parfois à modifier la hiérarchisation de leurs finalités (ces finalités sont détaillées plus amplement en annexe).

En dehors du champ des CLT, des recherches (INCITE!, 2007; Martin, 2004; Piven & Cloward, 1979) ont montré que lorsque des fondations caritatives et les pouvoirs publics financent des projets, il se produit fréquemment des changements dans la gouvernance qui vont jusqu'à influencer sur les finalités des organisations communautaires financées, celles-ci ayant tendance à se profiler *a priori* de manière à satisfaire les critères des financeurs, ou à intégrer *a posteriori* les exigences de ces mêmes financeurs. Ainsi les fondations privées ont-elles tendance à se focaliser sur l'aide directe aux populations pauvres, de plus en plus souvent avec des mesures d'impact chiffrées, ce qui incline à éloigner les organisations financées de la poursuite de changements systémiques, et à modérer leurs revendications en la matière (INCITE!, 2007; Martin, 2004). D'autre part, lorsque des organisations communautaires sont financées par les pouvoirs publics, elles ont tendance à faire davantage de concessions vis-à-vis des politiques publiques, à se muer en agents de pacification et de *lobbying* (« plaidoyer interne », '*insider advocacy*') plutôt qu'en organisations militantes (« plaidoyer externe », '*outsider advocacy*') (Löfström, 2025; Lu, 2018; Stoltenberg, 2026). Ceci s'explique notamment par le fait qu'elles privilégient alors leur survie (conditionnée par l'octroi de subventions publiques) à la radicalité de leur cause, perdant parfois ce caractère de menace disruptive qui leur avait conféré un contre-pouvoir initialement (Piven & Cloward, 1979). Si certaines analyses indiquent que les organisations subventionnées ont alors tendance à se centrer sur l'implémentation de politiques publiques, au risque d'aboutir à une forme de *mission drift* (INCITE!, 2007; Löfström, 2025), d'autres n'aboutissent cependant pas aux mêmes conclusions, insistant plutôt sur le renforcement de la légitimité qu'offre le financement des pouvoirs publics aux organisations soutenues (Stoltenberg, 2026).

Dans le champ des CLT résidentiels, la littérature scientifique (Bunce, 2016; Davis, 2010, 2015; Davis & Jacobus, 2008; DeFilippis et al., 2018; Kruger et al., 2020; Lowe & Thaden, 2016; Williams, 2018) semble montrer des tendances similaires. Il apparaît en effet que dans les nouvelles générations de CLT, ou dans les évolutions récentes de CLT plus anciens, sous la pression des bailleurs de fonds publics ou privés, la finalité d'abordabilité et la focalisation sur l'aide aux plus démunis tendent à devenir largement dominantes, au détriment d'objectifs plus subversifs liés à l'*empowerment* communautaire ou à la revendication d'une décommodification généralisée du logement. Les CLT sont alors recodifiés comme de simples instruments de politiques publiques ou une forme renouvelée de « charité efficace », mais leur dimension contestataire, orientée vers la critique du marché du logement ou l'émancipation politique d'une communauté, s'en trouve minorée. *« Plutôt que de mettre l'accent sur la capacité du modèle CLT à cultiver le contrôle communautaire de la terre, les défenseurs des CLT ont tendance à célébrer les aspects du modèle qui s'alignent le plus étroitement sur les valeurs dominantes de la propriété individuelle »*, expliquent DeFilippis et ses collègues (2018, p. 764). Quand ils en arrivent là, les CLT ne rencontrent sans doute plus l'ambition que Dardot et Laval (2015) confèrent aux communs, consistant à participer à une transformation politique et sociale généralisée.

Dans la même veine, DeFilippis et ses collègues (2018) vont jusqu'à évoquer une récupération des CLT par un « *néolibéralisme soft* », qui voit les pouvoirs publics « sous-traiter » leurs missions à des organisations, en les soumettant à des obligations de rendement. Cette obligation de rendement pèse aussi sur les CLT lorsqu'ils sont financés par des fondations privées ; ces dernières insistent sur la maximalisation des effets tangibles sur des publics précaires, ce qui aboutit à nouveau à la priorisation de la finalité d'abordabilité sur des finalités plus politiques et/ou moins quantifiables.

De manière générale, lorsqu'ils sont financés par les pouvoirs publics et les fondations philanthropiques, les CLT courent donc le risque de se centrer sur la seule finalité d'abordabilité, aux dépens des finalités d'*empowerment*, de contrôle communautaire et de revendications plus radicales de changement systémique en matière de logement. Ceci fait dire à DeFilippis et ses collègues (2018) que les CLT risquent de perdre leur essence. Pour certains, cette perte est compensée par l'accroissement de l'impact en termes d'abordabilité. D'autres estiment que ce gain ne vaut pas la peine de tels sacrifices (DeFilippis et al., 2018; Rosenberg, 2013). En effet, arguent DeFilippis et ses collègues (2018, p. 766), *« non seulement le mouvement des CLT aura perdu son âme, mais nous aurons également été témoins de la mise à mal d'une opportunité de réforme politico-économique réelle et de justice sociale (...). Fait important, cette perte se sera accompagnée de très peu de gains en termes d'expansion du logement via les CLT : les CLT restent*

un marché du logement de niche, en dépit de la professionnalisation et de la récupération d'un mouvement ».

4. Radical ou réformiste ?

Comme le suggèrent nos analyses et l'historique, les *Community Land Trusts* s'inscrivent intrinsèquement dans une approche ontologique telle que conceptualisée par Loh et Shear (2022). En effet, les CLT se posent par essence à l'appropriation économique en collectivisant le sol et en l'extrayant du marché, de même qu'ils s'opposent à l'appropriation politique en instituant l'auto-gouvernance. De ce fait, ils contribuent à bâtir des alternatives au monde tel qu'il est, à proposer d'autres voies que le capitalisme (Loh & Shear, 2022), à envisager une gestion de la ressource sol qui ne soit ni dominée par l'État, ni par le marché. Les CLT de 1^{ère} génération s'inscrivent largement dans cette approche ontologique, d'autant plus qu'ils mettent en œuvre une praxis instituante qui permet aux sujets-résidents de se transformer, de s'émanciper, par le processus même de l'auto-gouvernance.

Dans les faits, de nombreux CLT (principalement ceux de 2^{ème} génération) s'inscrivent dans une approche de justice sociale (Loh & Shear, 2022). L'implication croissante des bailleurs de fonds publics et privés, couplée au besoin de professionnalisation, favorise le risque de dérives bureaucratique et technocratique. Les CLT ont dès lors tendance à faire primer l'aide aux publics à bas revenus et délaisser les pratiques contestataires qui remettent en cause les logiques capitalistes liées au logement. Comme le mentionnent Loh et Shear (2022, p. 1212), « *des critiques récentes du mouvement des community land trusts (CLT) décrivent comment certains sont devenus davantage un outil pour l'accession à la propriété individuelle et la production de logements abordables, plutôt que pour la construction d'une communauté et le changement des relations entre les personnes et la terre* ». Comme le soulignent DeFilippis et ses collègues :

Piven et Cloward (1979) documentent une histoire de mouvements sociaux qui perdent leur énergie et leur caractère politique oppositional une fois qu'ils sont institutionnalisés en tant qu'organisations. Les organisations qui dépendent de leur capacité à s'insérer dans les structures de pouvoir existantes ne peuvent souvent pas remettre en cause ces structures sans se mettre en danger. Une fois que les mouvements se formalisent en organisations, leur capacité à déterminer leurs propres voies et à poursuivre des changements radicaux et fondamentaux peut être circonscrite par leur propre intérêt personnel.

Ce qui se dégage de ces dernières analyses de Loh et Shear et de DeFilippis et ses collègues, c'est donc une dégradation de la praxis instituante chère à Dardot et Laval (2015). L'auto-gouvernance continue, inhérente à une réelle praxis instituante, est réduite, ce qui affecte le potentiel de transformation des CLT à la fois en termes individuels (*empowerment*) et en termes politiques : l'abordabilité devenant le seul horizon de transformation, les CLT se trouvent en quelque sorte cadenassés politiquement puisque ce ne sont plus les sujets-résidents qui déterminent les finalités, mais que celles-ci sont fixées d'avance.

Cette analyse binaire radicalité/réformisme peut néanmoins être dépassée. En effet, il ne s'agit pas de classer strictement les CLT dans l'une ou l'autre catégorie. Malgré leurs limites, certains CLT n'en sont pas moins des propositions alternatives au monde tel qu'il est ; ils peuvent devenir des outils permettant de créer des imaginaires, d'incarner une transition vers d'autres manières de gérer le sol qui s'opposent à l'économie capitaliste :

Remporter des réformes graduelles peut créer des ressources pour poursuivre la construction de mondes (...) au-delà du monde tel qu'il est, ce que nous pourrions décrire comme des "réformes non réformistes" — des réformes qui créent des espaces de logiques et de rationalités différentes de celles de la formation dominante. Par exemple, le *Greater Boston Community Land Trust Network* utilise la pression politique générée par les luttes contre la dépossession pour obtenir davantage de ressources publiques et de préférences pour l'acquisition de terres par les CLT (Loh & Shear, 2022, p. 1216).

5. Vue synthétique

Afin de synthétiser et de mettre en lien les analyses réalisées, je souhaite proposer à présent quelques représentations schématiques.

La figure 4 présente les principales découvertes de ce mémoire. Elle reprend les trois dimensions des communs (nature de la ressource, régime de propriété, modèle de gouvernance) dégagées par Périlleux et Nyssens (2017) ainsi que les conséquences des évolutions récentes de la gouvernance sur les finalités et la radicalité des CLT.

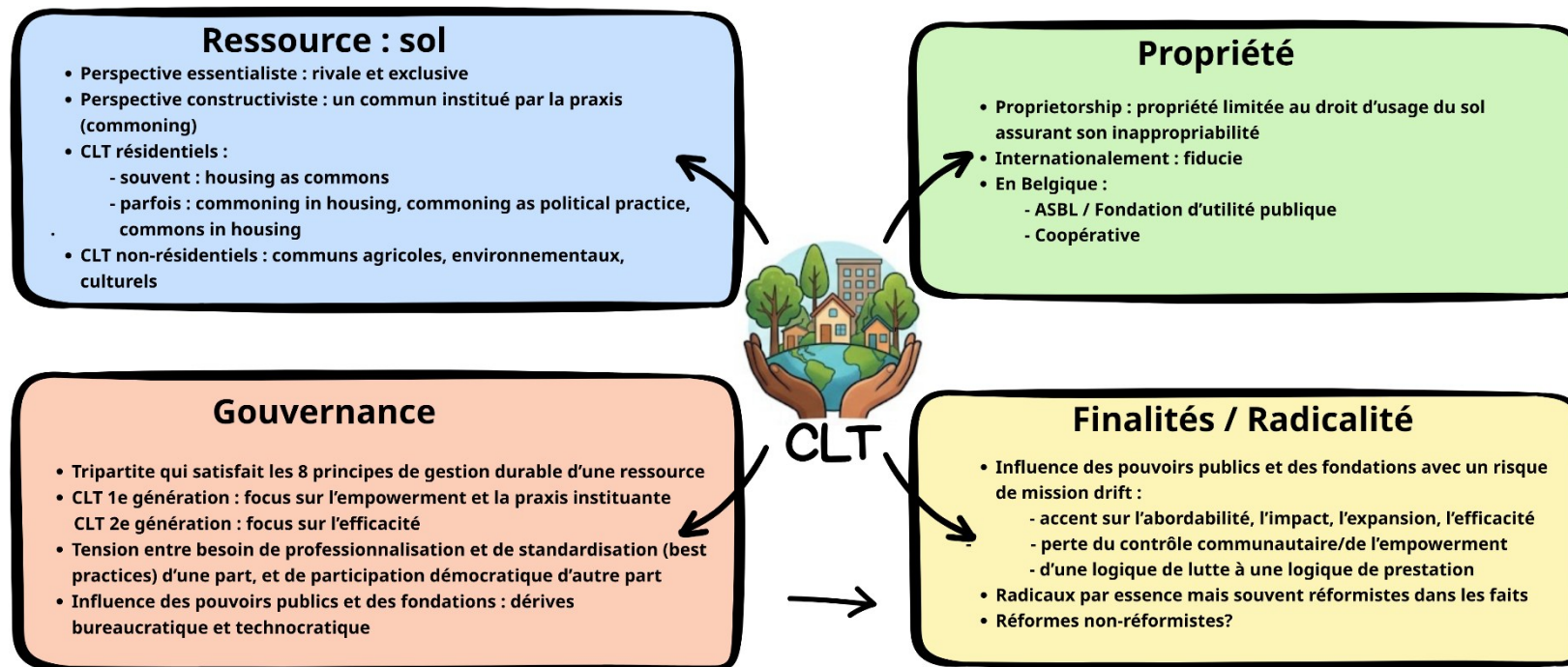


Figure 4 - Vue synthétique des analyses

La figure 5 offre l'avantage, grâce à la représentation ensembliste, de mettre en évidence les convergences et surtout les divergences entre les CLT de 1^{ère} et de 2^{ème} générations. Comme toute généralisation, cette représentation synthétique doit être considérée avec nuance, en ce sens qu'elle indique des tendances plutôt que des réalités absolues. Elle montre également des possibilités de compromis, notamment la praxis de State-Commoning suggérée par Katsigianni et ses collègues (2025), qui permettrait de préserver ou de restaurer l'auto-gouvernance lorsque celle-ci tend à être affaiblie par les pouvoirs publics.

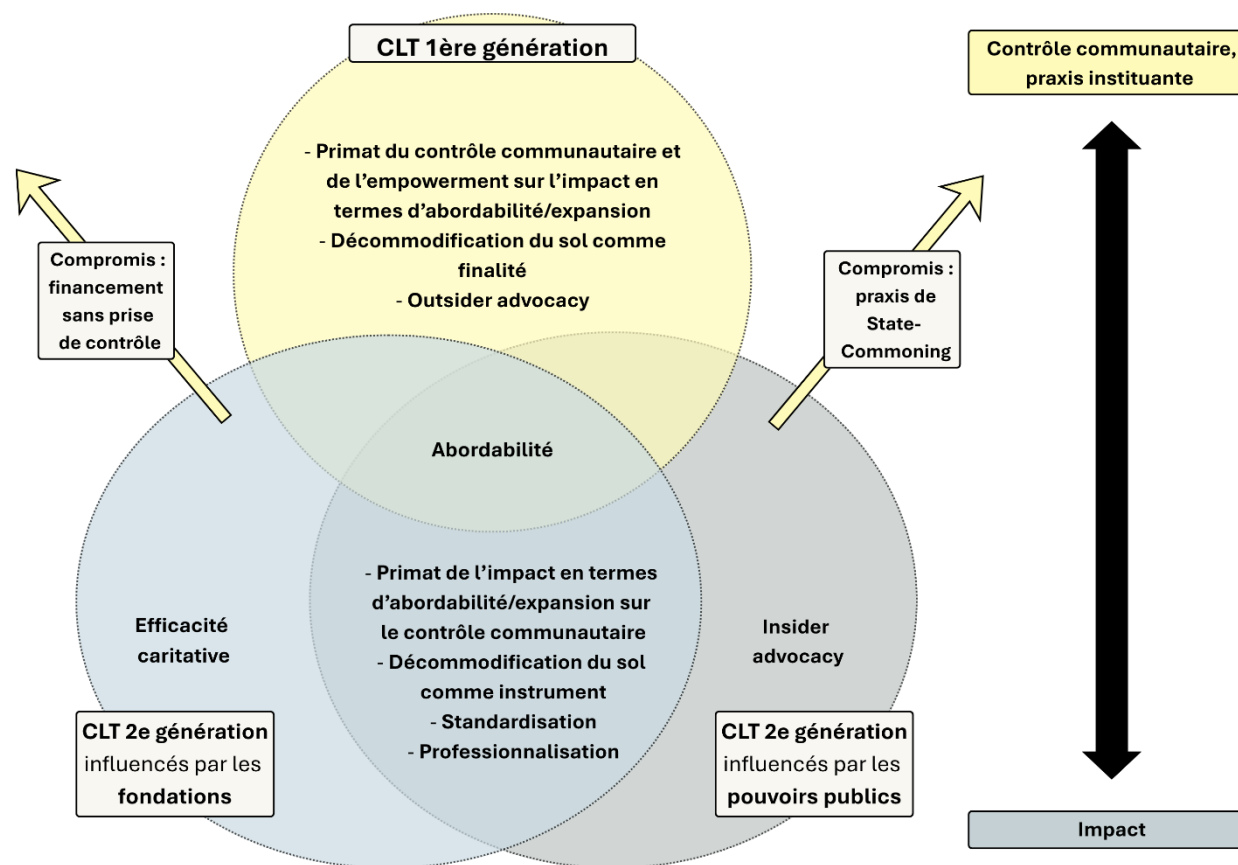


Figure 5 – Principales convergences et divergences entre les deux générations de CLT

Les figures 6 et 7 permettent quant à elles de mettre en exergue des dynamiques agissant des inspirations et influences sur la gouvernance et les finalités, tout en inscrivant les CLT dans les approches politiques distinguées par Loh et Shear (2022).

La figure 6 montre une certaine cohérence entre les inspirations politiques, la gouvernance et les finalités des CLT de 1^{ère} génération.

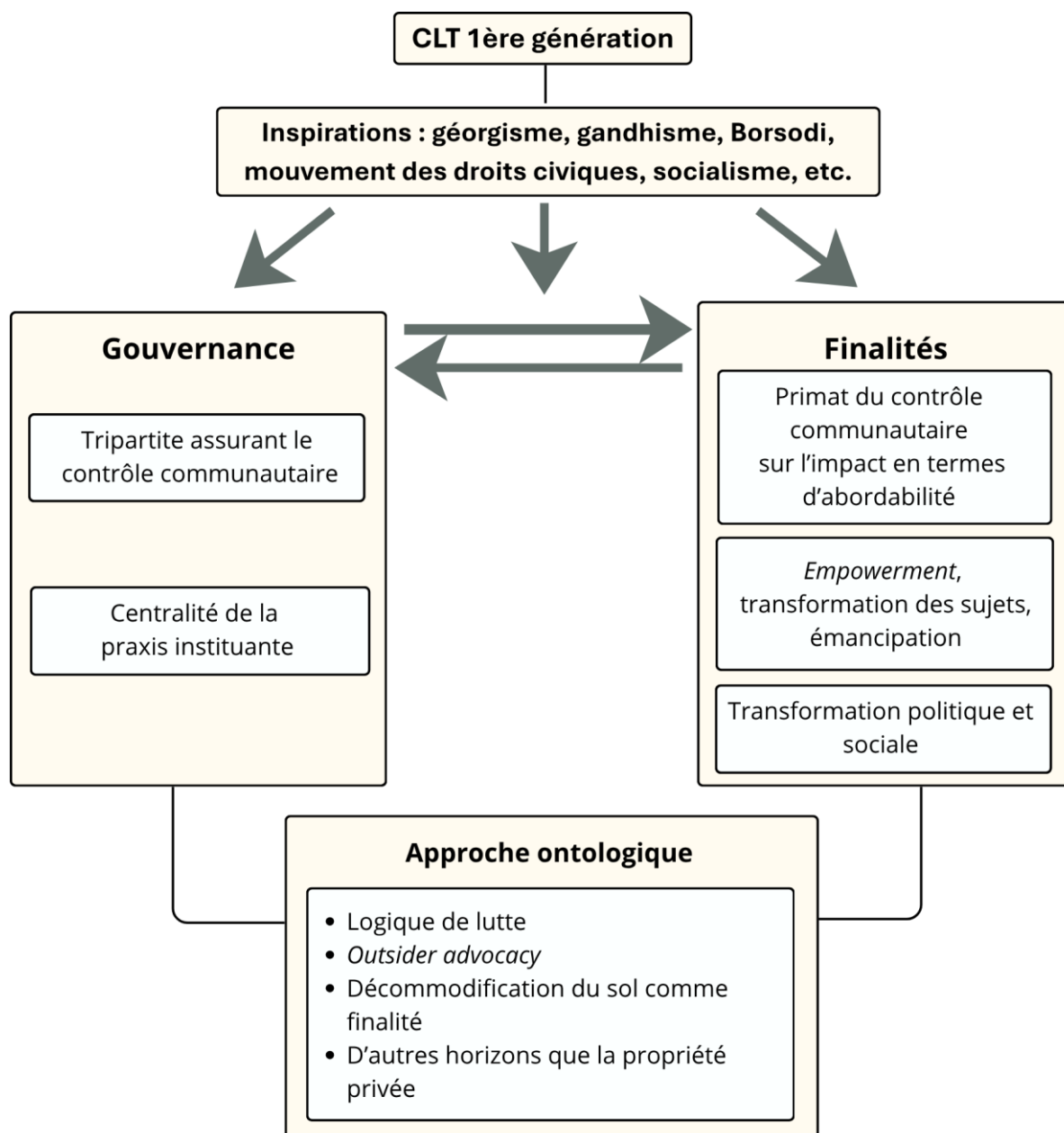


Figure 6 - CLT de 1^{ère} génération : gouvernance, finalités et approche politique

La figure 7 montre la tension, dans les CLT de seconde génération, entre la finalité centrée sur l'efficacité en termes d'abordabilité et d'expansion et l'auto-gouvernance. Cette tension est introduite par le contexte d'*accountability* et l'implication croissante des pouvoirs publics et des fondations. Lorsque les pouvoirs publics et les fondations tendent à dominer les instances de gouvernance, l'objectif d'efficacité et d'expansion devient premier et induit des tendances fortes à la standardisation et à la professionnalisation ; ces tendances entrent elles-mêmes en tension avec le contrôle communautaire, menaçant dès lors les finalités d'*empowerment* et de transformation politique que stimulait la praxis instituante dans les CLT de 1^{ère} génération.

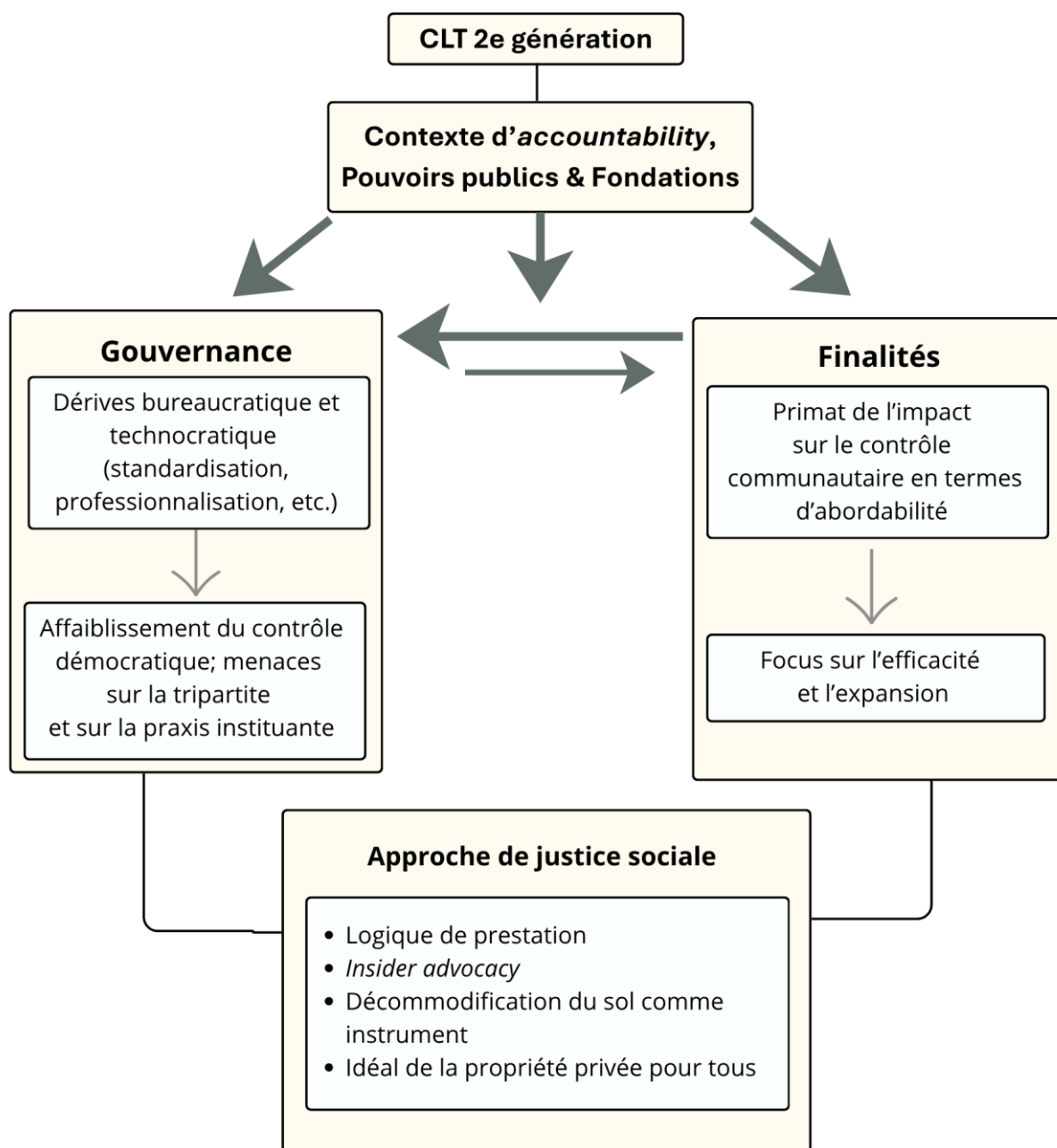


Figure 7 - CLT de 2ème génération : gouvernance, finalités et approche politique

Conclusion

Avant de dégager les lignes de force de ce mémoire, il me semble utile d'en pointer les principales limites. La première, inhérente à la méthodologie choisie et à mon Erasmus au Danemark, est l'éloignement d'avec le terrain. Je n'ai pas observé de *Community Land Trust* sur le terrain, je n'en ai pas rencontré ni interrogé les parties prenantes, et je n'ai pas davantage soumis mes analyses aux acteurs pour recueillir leur regard critique. Si j'avais pu collecter des données sur le terrain, il est probable qu'elles m'auraient permis de nuancer et d'affiner certaines conclusions fondées sur la seule revue de la littérature. Une seconde limite tient au niveau de généralité de mes analyses. Désireuse de couvrir à la fois la diversité internationale et la diversité des affectations du sol (logement, agriculture, culture...) régies par les CLT, je n'ai pu entrer en profondeur dans les spécificités locales ni les spécificités propres aux différents types de CLT. Une troisième limite trouve son origine dans le fait que l'essentiel de la littérature scientifique porte sur les CLT états-uniens, et qu'il n'est pas évident de déterminer à quel point ces analyses sont généralisables à l'ensemble des CLT, même si des convergences apparaissent clairement avec la littérature européenne. Une autre limite de ce mémoire tient à ce que les références au Droit sont très régulières dans la littérature relative au CLT, et que mon manque de connaissances en matière juridique m'a sans doute conduit à ne pas suffisamment les exploiter dans mes analyses. Dans le même ordre d'idées, ma maîtrise de la littérature portant sur les communs demeure celle d'une débutante, et cela m'a sous doute empêché de réaliser certains développements. En raison de toutes ces limites, je considère ce mémoire comme une démarche exploratoire, une voix dans la discussion sur les CLT depuis la théorie des communs, mais certainement pas comme une analyse experte.

J'espère que ce mémoire aura pu montrer l'intérêt d'inscrire les *Community Land Trusts* dans la perspective plus générale des communs, bien qu'ils tirent leur inspiration originelle d'autres mouvements. Les analyses de la littérature ont pu montrer qu'à l'instar des communs, les CLT s'opposent à ce que Dardot et Laval (2015) appellent « *l'idéologie propriétaire* », en mettant l'accent sur les droits d'usage du sol et en le protégeant de l'appropriation exclusive par les plus nantis. De même, comme les communs, les CLT portent en eux la revendication d'une réappropriation démocratique par l'auto-gouvernance des ressources. J'espère avoir pu esquisser de quelles manières ces promesses et ces ambitions parfois post-capitalistes peuvent se trouver mises en tension par le subventionnement public, par le financement par les grandes fondations privées, par la professionnalisation, par la bureaucratisation, par la standardisation

inhérente aux *best practices*. Les analyses indiquent que l'enjeu des CLT dépasse la seule préoccupation – bien légitime – pour l'abordabilité du logement, et inclut des desseins d'*empowerment* et d'émancipation à travers la praxis instituante, et qu'en ce sens il importe de les préserver d'une forme de *mission drift* réductrice. Mon propos ne consiste cependant pas en l'idéalisation d'un « âge d'or des CLT de 1^{ère} génération », auquel il serait illusoire de « vouloir revenir » ; il consiste plutôt à mettre en évidence les tensions qui apparaissent dès lors que prévalent des intentions d'efficacité et d'expansion, d'autant plus si elles sont soutenues par les pouvoirs publics et les fondations. La question qui se pose me semble moins celle de l'opportunité d'un « retour aux sources », que celle de l'invention de praxis qui, tenant compte des nécessités et du contexte, permettraient de concilier auto-gouvernance et développement des CLT. Dans cette perspective, la voie d'une « renégociation permanente » entre les CLT et leurs partenaires, telle qu'elle est envisagée par Katsigianni et ses collègues (2025), me semble prometteuse, bien que les formes de sa mise en œuvre concrète par les acteurs locaux restent à construire.

D'autres grandes questions se posent à l'issue de ce mémoire, pour les CLT, mais plus vastement pour les communs et l'économie sociale et solidaire. Quels sont les avantages et les inconvénients des statuts de fiducie, de fondation d'utilité publique et de coopérative en matière de gestion commune du sol ? Quelles sont les spécificités des CLT belges ? Est-il possible, et à quelles conditions, de concilier les financements externes et la préservation d'une approche politique ontologique ? Quelles sont les différentes modalités des partenariats entre les pouvoirs publics et les communs/CLT, et quelles sont leur incidence sur les régimes de propriété et la gouvernance ? Comment conjuguer les objectifs d'efficacité, de développement et d'expansion avec la gouvernance démocratique et les ambitions post-capitalistes chères à Dardot et Laval (2015) ? Voici quelques perspectives de recherche qui me semblent tout à la fois inépuisables et urgentes. Et qui ne manqueront pas d'alimenter et d'orienter, ces prochaines années, mes lectures, mes pratiques professionnelles, et ma réflexivité de citoyenne soucieuse d'articuler théorie et pratique.

Références

- Aernouts, N., & Ryckewaert, M. (2018). Beyond housing: On the role of commoning in the establishment of a Community Land Trust project. *International Journal of Housing Policy*, 18(4), 503-521. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331592>
- Aernouts, N., & Ryckewaert, M. (2019). Reproducing housing commons. Government involvement and differential commoning in a housing cooperative. *Housing Studies*, 34(1), 92-110. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1432756>
- Alodgi. (s. d.). Habiter à Alodgi. *Alodgi*. Consulté 25 juin 2026, à l'adresse <https://www.alodgi.be/habiter-alodgi/>
- Anchorage Community Land Trust. (s. d.). Our Impact. *Anchorage Community Land Trust*. Consulté 25 juin 2026, à l'adresse <https://anchoragelandtrust.org/our-impact/>
- Angela.D. (s. d.). *Angela.D soutient des projets de logement*. *angela-d.be*. Consulté 25 juin 2026, à l'adresse <https://angela-d.be/fr/logement.html>
- Bezdek, B. L. (2021). To Have and To Hold? Community Land Trust as Commons. In S. R. Foster & C. F. Swiney (Éds.), *The Cambridge Handbook of Commons Research Innovations* (1^{re} éd., p. 164-175). Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/9781108938617.020>
- Borsodi, R. (2010). The Possessional Problem. In J. E. Davis, *The Community Land Trust Reader* (p. 134-155). Lincoln Institute of Land Policy.
- Borsodi, R. (2019). *This Ugly Civilization*. Underworld Amusements.
- Broad, J. (2020, février 19). Fighting gentrification and displacement : Emerging best practices. *The Next System Project*. <https://thenextsystem.org/fighting-gentrification-best-practices>
- Brown, E., & Ranney, T. (2012). *Community Land Trusts and Commercial Properties*. Georgia Institute of Technology. https://library.uniteddiversity.coop/Community_Land_Trusts/Community_Land_Trusts_and_Commercial_Properties.pdf
- Bunce, S. (2016). Pursuing Urban Commons : Politics and Alliances in Community Land Trust Activism in East London. *Antipode*, 48(1), 134-150. <https://doi.org/10.1111/anti.12168>

- Choi, M., Van Zandt, S., & Matarrita-Cascante, D. (2018). Can community land trusts slow gentrification? *Journal of Urban Affairs*, 40(3), 394-411. <https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1362318>
- CLTB. (2019). *Community Land Trusts Finance : Comprendre la diversité des modèles en Europe* (Projet SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities)). Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV). <https://cltb.be/>
- CLTB. (2023). *Impact Report 2021-2022* (N° 2; p. 44). https://cltb.be/wp-content/uploads/sites/17/2024/08/Rapport-dimpact-2023-EN_compressed.pdf
- CLTW. (2026). Historique du modèle CLT. *Plateforme CLTW*. <https://www.cltw.be/historique/>
- CLTweb. (2026, mars 25). Decolonizing Community Land Trusts in Canada. *International Center for Community Land Trusts*. <https://www.cltweb.org/event/gcltvs2026-canada/>
- Cohen, H., & Lipman, M. (Réalisateur). (2016). *Arc of Justice : The Rise, Fall and Rebirth of a Beloved Community* [Documentaire]. Open Studio Productions.
- Community & Cultural Spaces Trust. (s. d.). *About Community & Cultural Spaces Trust*. CCST. Consulté 18 juillet 2026, à l'adresse <https://www.communityculturalspacestrust.ca/about>
- Community and Cultural Spaces Trust. (s. d.). *About | Community & Cultural Spaces Trust | Toronto*. CCST. Consulté 26 juin 2026, à l'adresse <https://www.communityculturalspacestrust.ca/about>
- Community Arts Stabilization Trust. (s. d.). *Our Story. CAST - Community Arts Stabilization Trust*. Consulté 26 juin 2026, à l'adresse <https://cast-sf.org/about-us/our-story/>
- Creative Land Trust, A. (s. d.). *Making Space for Art*. Creative Land Trust. Consulté 18 juillet 2026, à l'adresse <https://creativelandtrust.org/>
- Curtin, J. F., & Bocarsly, L. (2008). CLTs : A Growing Trend in Affordable Home Ownership. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 17(4), 367-394.
- Dardot, P., & Laval, C. (2015). *Commun : Essai sur la révolution au XXIe siècle*. La Découverte.
- Davis, J. E. (2010). *The Community Land Trust Reader*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Davis, J. E. (2014). *Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States* (p. 56). <https://cltroots.org/wp-content/uploads/sites/3/2022/06/Origins-Evolution-CLT.pdf>

- Davis, J. E. (2015). *Common Ground : Community-Led Development on Community-Owned Land*.
<https://cltroots.org/wp-content/uploads/sites/3/2022/06/COMMON-GROUND-JEDavis-April2015.pdf>
- Davis, J. E., & Jacobus, R. (2008). *The city-CLT partnership : Municipal support for community land trusts*. Lincoln Institute of Land Policy.
- DeFilippis, J. (2008). Paradoxes of community-building : Community control in the global economy. *International Social Science Journal*, 59(192), 223-234. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2451.2009.00694.x>
- DeFilippis, J., Stromberg, B., & Williams, O. R. (2018). W(h)ither the community in Community Land Trusts? *Journal of Urban Affairs*, 40(6), 755-769. <https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1361302>
- Ducastel, A., & Anseeuw, W. (2017). Investissements fonciers à grande échelle et financiarisation de l'agriculture : Une analyse par les filières agrofinancières. In G. Allaire & B. Daviron (Éds.), *Transformations agricoles et agroalimentaires : Entre écologie et capitalisme* (p. 257-274). Éditions Quæ. <https://books.openedition.org/quæ/21832>
- Durose, C., Richardson, L., Rozenburg, M., Ryan, M., & Escobar, O. (2021). Community Control in the Housing Commons : A Conceptual Typology. *International Journal of the Commons*, 15(1), 291-304. <https://doi.org/10.5334/ijc.1093>
- Engelsman, U., Rowe, M., & Southern, A. (2016). Narratives of Urban Resistance : The Community Land Trust. *Architecture_MPS*, 9(1). <https://doi.org/10.14324/111.444.amps.2016v9i1.001>
- Escobar, A. (2018). *Designs for the Pluriverse : Radical Interdependence, Autonomy, and the Making of Worlds*. Duke University Press.
- Festa, D. (2023, mai 11). Les Community Land Trusts : Vers l'émergence de communs de l'habitat ? *Métropolitiques*. <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.1912>
- FWCLT. (2026, mai 20). *Fort Worth Community Land Trust celebrates first homeowner, expands access to affordable homeownership*. JPMorganChase. <https://www.jpmorganchase.com/newsroom/press-releases/2026/fort-worth-community-landtrust-affordable-homeownership>
- George, H. (2020). *Progress and Poverty : An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth. . . The Remedy*. Dover Publications.

- Golluccio, A. (2011). *Les Community Land Trusts*. HABICOOP - Coopératives d'habitation à l'étranger. https://base.socioeco.org/docs/_img_pdf_fiche_clt.pdf
- Guisan, A. O. T., Liu, T., & Gerber, J.-D. (2025). Housing Commons? A Scoping Review. *International Journal of the Commons*, 19(1), 158-172. <https://doi.org/10.5334/ijc.1490>
- Halleux, J.-M. (2020, novembre 26). *La généalogie du mouvement Community Land Trust* [Visioconférence]. Rencontre Liège Créative.
- Hardin, G. (1968). The Tragedy of the Commons. *Science, New Series*, 162(3859), 1243-1248.
- Hennessey, K. (2010, août 4). Hard feelings about handling of Shirley Sherrod have deep roots in Georgia. *Los Angeles Times*. <https://www.latimes.com/archives/la-xpm-2010-aug-04-la-na-sherrod-georgia-20100804-story.html>
- Hess, C., & Ostrom, E. (Éds.). (2007). *Understanding knowledge as a commons : From theory to practice*. MIT Press.
- INCITE! (Éd.). (2007). *The revolution will not be funded : Beyond the non-profit industrial complex*. South End Press.
- Institute for Community Economics. (1982). *The Community Land Trust Handbook*. Rodale.
- International Center for CLT. (s.d.). History of New Communities Inc. *CLTweb*. <https://www.cltweb.org/resources/clt-case-studies/new-communities/>
- International Center for Community Land Trusts. (s.d.). Chronologie du mouvement CLT. *CLTweb*. <https://www.cltweb.org/fr/bibliotheque-de-ressources/chronologie-du-mouvement-clt/>
- Katsigianni, X., Oubaidah, R., Van Den Broeck, P., Paidakaki, A., & Faka, A. (2025). State-Led Commons? Rethinking Housing Affordability Through Community Land Trusts. *Land*, 14(9), 1739. <https://doi.org/10.3390/land14091739>
- Kensington Corridor Trust. (s. d.). *About*. Kensington Corridor Trust. Consulté 26 juin 2026, à l'adresse <https://kctphilly.org/about>
- Kruger, R., DeFilippis, J., Williams, O. R., Esfahani, A. H., Martin, D. G., & Pierce, J. (2020). The Production of Community in Community Land Trusts. *City & Community*, 19(3), 638-655. <https://doi.org/10.1111/cico.12452>
- Latour, B. (2004). Why Has Critique Run out of Steam ? From Matters of Fact to Matters of Concern. *Critical Inquiry*, 30(2), 225-248.

- Laval, C. (2017, novembre 30). *Le mouvement des « communs » peut-il réactiver la démocratie ?* [Conférence]. Comprendre et Agir, INRIA Grenoble. <https://www.youtube.com/watch?v=bpsVUhOI0qk>
- Lawson, M. (2020, août 27). *Slater King*. New Georgia Encyclopedia. <https://www.georgiaencyclopedia.org/articles/history-archaeology/slater-king-1927-1969/>
- Lenna, V. (2019). *The project of property as emancipation : A Community Land Trust in Brussel*. KU Leuven.
- Löfström, M. (2025). Projectified collaboration between nonprofit organizations and public organizations. *International Journal of Managing Projects in Business*, 18(8), 1-21. <https://doi.org/10.1108/IJMPB-09-2024-0233>
- Loh, P., & Shear, B. W. (2022). Fight and build : Solidarity economy as ontological politics. *Sustainability Science*, 17(4), 1207-1221. <https://doi.org/10.1007/s11625-022-01165-4>
- Loomis, M. J. (1964). *Property and Trusterty : Alph Borsodi : A Study of the Possessional Problem*. School of Living.
- Lowe, J. S., & Thaden, E. (2016). Deepening stewardship : Resident engagement in community land trusts. *Urban Geography*, 37(4), 611-628. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1101250>
- Lowery, L., Weber, M., Gaynor, J., Leonard, N., Lee, T., & Butler, A. (2021). *Community Land Trusts : A Guide for Local Governments* (p. 72). National League of Cities. https://www.nlc.org/wp-content/uploads/2021/08/Community-Land-Trusts_A-Guide-for-Local-Governments_Report-1.pdf
- Lu, J. (2018). Fear the Government? A Meta-Analysis of the Impact of Government Funding on Nonprofit Advocacy Engagement. *The American Review of Public Administration*, 48(3), 203-218. <https://doi.org/10.1177/0275074016680024>
- Martin, D. G. (2004). Nonprofit Foundations and Grassroots Organizing : Reshaping Urban Governance. *The Professional Geographer*, 56(3), 394-405. <https://doi.org/10.1111/j.0033-0124.2004.05603008.x>
- Massart, E. (2021). *Reposséder collectivement le sol de la ville ? Une première approche du Community Land Trust à Bruxelles* (p. 24). SAW-B. <https://base.socioeco.org/docs/a2106-reposseder-collectivement-le-sol-de-la-ville.pdf>

- McGoey, L. (2012). Philanthrocapitalism and its critics. *Poetics*, 40(2), 185-199.
<https://doi.org/10.1016/j.poetic.2012.02.006>
- Meehan, J. (2014). Reinventing Real Estate : The Community Land Trust As a Social Invention in Affordable Housing. *Journal of Applied Social Science*, 8(2), 113-133.
<https://doi.org/10.1177/1936724413497480>
- Middle Marches Community Land Trust. (s. d.). *What we do | Middle Marches Community Land Trust*. Consulté 26 juin 2026, à l'adresse <https://middlemarchescommunitylandtrust.org.uk/what-we-do/>
- Moulaert, F., Delladetsimas, P.-M., Hiergens, I., & Simmons, L. (2024). Beyond dualities in understanding the Commons : Debates and practices. In F. Moulaert, P. Van Den Broeck, P.-M. Delladetsimas, & L. Simmons (Éds.), *From Land Ownership to Landed Commons* (p. 84-129). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781035319688.00014>
- New Roots Community Land Trust. (s. d.). *New Roots Community Land Trust*. North End Halifax « New Roots » Community Land Trust. Consulté 25 juin 2026, à l'adresse <https://www.nehclt.ca/ourstory>
- Ostrom, E. (1999). Coping with Tragedies of the Commons. *Annual Review of Political Science*, 2(1), 493-535. <https://doi.org/10.1146/annurev.polisci.2.1.493>
- Ostrom, E. (2015). *Governing the Commons : The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press.
- Oström, E., & Schlager, E. (1996). The Formation of Property Rights. In S. Hanna, C. Folke, & K.-G. Mäler (Éds.), *Rights to Nature : Ecological, Economic, Cultural, and Political Principles of Institutions for the Environment* (p. 127-156). Princeton University Press. JSTOR. <https://doi.org/10.2307/jj.41003501.11>
- Périlleux, A., & Nyssens, M. (2017). Understanding Cooperative Finance as a New Common. *Annals of Public and Cooperative Economics*, 88(2), 155-177. <https://doi.org/10.1111/apce.12160>
- Piven, F. F., & Cloward, R. A. (1979). *Poor people's movements : Why they succeed, how they fail*. Vintage books.
- Rosenberg, G. (2013, août 19). Sell the CLT Movement For What It Is : Radical and Superior. *Shelterforce*.
https://shelterforce.org/2013/08/19/sell_the_clt_movement_for_what_it_is_radical_and_superior/

- Rosenberg, G., & Yuen, J. (2012). *Beyond Housing : Urban Agriculture and Commercial Development by Community Land Trusts* (Lincoln Institute Working Paper WP13GR1, p. 43). Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/beyond-housing/>
- Rowe, M., Engelsman, U., & Southern, A. (2016). Community Land Trusts—A radical or reformist response to The Housing Question today? *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 590-615 Pages. <https://doi.org/10.14288/ACME.V15I3.1348>
- Shepard, M. (2010). Gandhi Today : A Report on Mahatma Gandhi's Successors. In J. E. Davis, *The Community Land Trust Reader* (p. 108-112). Lincoln Institute of Land Policy.
- Simonneau, C. (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.
- Sitka Community Development Corporation. (2014). *Sitka Community Development Corporation Community Land Trust Stewardship Policies and Procedures*.
- Smith, D. (2017). *Community Land Trusts in England : A Study of an Emerging Typology* (p. 60). Housing & City Planning MSC, University College London. https://www.cltweb.org/wp-content/uploads/2024/10/Dave-Smith-dissertation_05_doc-only.pdf
- Soifer, S. D. (1990). The Burlington Community Land Trust : A Socialist Approach to Affordable Housing? *Journal of Urban Affairs*, 12(3), 237-252. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.1990.tb00216.x>
- Southside Community Land Trust. (s. d.). *Mission & Impact – Southside Community Land Trust*. Consulté 25 juin 2026, à l'adresse <https://www.southsideclt.org/mission-values/>
- Stoltenberg, D. (2026). Between Decorporatization and Contract-Based Governance : The Impact of Public Funding on Voluntary Organizations' Advocacy Engagement in Norway, 1983 to 2013. *Nonprofit and Voluntary Sector Quarterly*, 08997640261440813. <https://doi.org/10.1177/08997640261440813>
- Swann, R. (1998). *Peace, Civil Rights and the Search for Community : An Autobiography*. Schumacher Center for a New Economics.
- Swann, R. (2010). Ralph Borsodi, 1886– 1977 : Prophet of Decentralism. In J. E. Davis, *The Community Land Trust Reader* (p. 169-173). Lincoln Institute of Land Policy.
- Swann, R., Gottschalk, S., Hansh, E. S., & Webster, E. (1972). *The Community Land Trust : A Guide to a New Model for Land Tenure in America* (International Independence Institute).

<https://centerforneweconomics.org/wp-content/uploads/2018/01/The-Community-Land-Trust-A-Guide-to-a-New-Model-for-Land-Tenure-in-America.pdf>

Terre en vue. (2025, mai 14). *Enjeux*. <https://www.terre-en-vue.be/qui-sommes-nous/enjeux/>

Thaden, E., & Lowe, J. S. (2014). *Resident and Community Engagement in Community Land Trusts* (Working Paper WP14ET1). Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/2429_1774_thaden_wp14et1.pdf

Thaden, E., & Webb, J. (2015). *National Community Land Trust Network : 2015 Member Report*. National Community Land Trust Network.

The Farmers Land Trust. (s. d.). *The Farmers Land Trust—Nonprofit Farmland Trust*. The Farmers Land Trust. Consulté 25 juin 2026, à l'adresse <https://www.thefarmerslandtrust.org/>

Thompson, M. (2015). Between Boundaries : From Commoning and Guerrilla Gardening to Community Land Trust Development in Liverpool: Community Land Trust Development in Liverpool. *Antipode*, 47(4), 1021-1042. <https://doi.org/10.1111/anti.12154>

Wang, R., & Spicer, J. (2026). "All roads lead to Rome?" Performance evaluation across different types of community land trusts based on a large-scale survey. *Journal of Urban Affairs*, 48(1), 20-41. <https://doi.org/10.1080/07352166.2024.2371400>

Williams, O. R. (2018). Community control as a relationship between a place-based population and institution : The case of a community land trust. *Local Economy: The Journal of the Local Economy Policy Unit*, 33(5), 459-476. <https://doi.org/10.1177/0269094218786898>

Woltjer, P. J. (2025, juin 23). *Five questions about rising agricultural land prices*. Wageningen University & Research. <https://www.wur.nl/en/news/five-questions-about-rising-agricultural-land-prices>

WWCLT. (2025, septembre 15). *Understanding the WWCLT Constitution : A Plain English Guide*. Housing Matters. <https://housingmatters.org.au/plain-english-guide-constitution/>

Annexe – Panorama des finalités des CLT

1. Finalités des CLT à dominante résidentielle

Un CLT à dominante résidentielle est un CLT qui a collectivisé une terre pour un usage destiné principalement au logement. Les CLT résidentiels sont les plus largement répandus (Davis, 2014; Rosenberg & Yuen, 2012). Dans ce type de CLT dit "classique" la terre est une ressource commune, tandis que les unités de logement sont possédés ou loués par des résidents individuellement (Katsigianni et al., 2025).

Dans la littérature, l'objectif premier largement reconnu de ces CLT est de garantir l'accès collectif à un **logement abordable**, particulièrement pour les publics à faibles revenus (Aernouts & Ryckewaert, 2018; Bezdek, 2021; Durose et al., 2021; Katsigianni et al., 2025; Rosenberg & Yuen, 2012; Wang & Spicer, 2026). Cet objectif d'abordabilité est rendu possible par un double mécanisme. Il y a d'abord la dissociation du sol et du bâti en deux propriétés distinctes : le terrain est acquis collectivement et retenu à perpétuité par la fiducie, tandis que le bâti est disponible à l'achat par des particuliers ; de ce fait, le futur propriétaire ne doit donc pas acheter le sol mais uniquement le logement, de sorte que le montant à déboursier est moindre. Ensuite, la revente et la location du logement sont elles-mêmes soumises à des conditions strictes qui limitent fortement la possibilité pour le vendeur ou le bailleur de faire du profit ; cette modalité protège le bâti des envolées spéculatives que l'on observe sur le marché du logement. Grâce à ce double mécanisme, le CLT peut offrir une accession à la propriété privée aux publics économiquement fragilisés qui n'y auraient pas accès sur le marché libre, et leur offrir des perspectives d'avenir plus stables (Rowe et al., 2016). Du fait de la suppression de la rente foncière, de nombreux CLT résidentiels sont également en mesure de proposer du logement locatif à des prix modérés.

Un autre grand principe de ce type de CLT résidentiel est la "**décommodification**" du sol et le réencastrement partiel du logement. Il ressort de la littérature (Bezdek, 2021; Katsigianni et al., 2025; Rosenberg & Yuen, 2012; Rowe et al., 2016) que cette décommodification peut prendre deux formes, que l'on peut distinguer comme "décommodification-instrument" et "décommodification-finalité". La décommodification-instrument apparaît comme un outil, un moyen dont se saisissent des collectifs et/ou les pouvoirs publics en vue de favoriser l'abordabilité du logement ; l'objectif ultime demeure l'abordabilité du logement pour les bas revenus et la décommodification est un instrument jugé efficace à cette fin. La décommodification-finalité apparaît plutôt comme la concrétisation en miniature d'une volonté

de sortir le logement du marché à grande échelle ; elle incarne dès lors la revendication d'une autre forme de propriété du logement qui serait appelée à être généralisée. En ce sens, l'abordabilité ne constitue plus l'objectif ultime mais est simplement l'un des effets positifs de la décommodification. En se référant à des penseurs critiques tels que Engels, Proudhon ou George, Rowe et ses coauteurs (2016) présentent ce second type de décommodification comme l'illustration qu'un autre monde est possible, qu'une conception de la question du logement en dehors des lois du marché est envisageable. Cette forme de décommodification implique notamment la reconnaissance de la terre comme un bien commun et le droit au logement comme un droit fondamental accessible à tous. Elle implique également d'autres enjeux tels que la réappropriation de logements inoccupés, la défense d'un territoire, la stabilité résidentielle ou encore la sécurité du logement (en diminuant les saisies immobilières ou les expulsions).

Une autre mission significative du CLT résidentiel est de garantir une forme d'**inclusivité** sociale dans l'accès au logement (Choi et al., 2018; Durose et al., 2021; Rosenberg & Yuen, 2012; Rowe et al., 2016). De nombreux CLT militent pour que les populations économiquement vulnérables ou marginalisées puissent habiter des quartiers socialement sélectifs. L'inclusion peut se faire de manière offensive, quand le CLT permet l'implantation des pauvres dans des quartiers dont ils étaient absents ; elle peut également se faire de manière "défensive", quand le CLT œuvre pour le maintien des ménages précaires au sein de quartiers qui s'embourgeoisent, endiguant ainsi le phénomène de gentrification. La mobilisation du CLT en faveur de l'inclusivité présente pour ces ménages des conséquences positives non-négligeables : cadre de vie agréable, services de proximité, opportunités culturelles et éducatives, etc.

Parallèlement à l'objectif d'inclusivité, de nombreux CLT résidentiels poursuivent des enjeux de **mixité sociale** (Bezdek, 2021; Katsigianni et al., 2025; Rowe et al., 2016). Il s'agit alors de lutter contre la ghettoïsation résidentielle (constitution de quartiers socio-économiquement homogènes de "riches" ou de "pauvres") en favorisant ou en maintenant la présence d'habitants à bas revenus dans des quartiers dont ils seraient exclus sinon. Cette mixité sociale résidentielle a alors pour objectif de favoriser la cohésion sociale et les interactions entre des résidents aux caractéristiques socioéconomiques, culturelles et ethniques variées. Si l'inclusivité se centre sur le droit individuel des ménages modestes à habiter dans des quartiers « sélectifs », l'objectif de mixité qui lui est intimement lié porte, lui, son attention sur les effets collectifs : il vise une interculturalité sociale et culturelle dont il escompte qu'elle favorisera la connaissance réciproque, la solidarité et la cohésion.

Dans certains cas, ces CLT mettent l'accent sur l'**empowerment communautaire** (Aernouts & Ryckewaert, 2018; DeFilippis et al., 2018; Smith, 2017). La fonction résidentielle est alors un moyen de regrouper des personnes qui subissent les mêmes formes d'injustice et de créer des espaces de solidarité autour de questions telles que le genre, l'orientation sexuelle, le handicap ou la justice raciale. On peut citer en exemple le projet *Angela.D* au sein de *CALICO* à Bruxelles, qui porte une dimension féministe en réservant une partie de ses logements à des femmes économiquement vulnérables et/ou vieillissantes et en leur donnant des outils de réappropriation de leur pouvoir d'action (Angela.D, s. d.). L'asbl favorise leur autonomie de gestion et organise également des formations autour de la question du genre, de la lutte contre les violences conjugales ainsi que des ateliers d'expression orale destinés tant aux résidentes qu'aux autres femmes du quartier. Le *CLT Alodji* en Wallonie, quant à lui, concentre sa mission autour de l'émancipation de personnes souffrant de troubles psychiques. Il offre un réseau de solidarité et des moyens d'autonomie à ses résidents, souvent victimes d'isolement et de discriminations dans l'accès à un logement individuel (Alodji, s. d.). Le *New Roots Community Land Trust* au Canada agit contre le déplacement de la communauté noire d'Halifax. En offrant aux résidents de cette communauté un accès à des capacités cognitives (formations axées sur la santé, l'éducation financière, l'environnement, etc.) et du lien social (rassemblements citoyens), le CLT aide cette communauté victime d'inégalités historiques à s'émanciper et à s'autodéterminer (New Roots Community Land Trust, s. d.).

2. Finalités des CLT à dominante non-résidentielle

Un CLT à dominante non-résidentielle est un CLT qui a collectivisé une terre en vue d'une affectation principale autre que celle du logement. Certains CLT résidentiels ont également évolué vers une forme qui développe une fonction non-résidentielle (Davis, 2014; Rosenberg & Yuen, 2012). Dans ce type de CLT, les finalités sont variées et fortement liées à l'affectation du sol.

Un des objectifs premiers est de **rendre les terres agricoles abordables** et d'en faciliter l'accès aux (jeunes) agriculteurs en difficulté ou marginalisés (Rosenberg & Yuen, 2012). En détenant la terre en fiducie à perpétuité et en la soustrayant au marché spéculatif, le CLT peut louer la surface aux agriculteurs via un bail emphytéotique de longue durée à bas prix. C'est le cas du *Farmland Land Trust*, qui a pour ambition de préserver un maximum de terres agricoles tout en favorisant l'accès aux agriculteurs vulnérables (The Farmers Land Trust, s. d.). De manière similaire, dans le cas d'une affectation commerciale, le CLT peut **faciliter l'accès à la location (ou l'acquisition)**

d'une surface commerciale à des commerçants aux ressources limitées qui n'auraient pas cette opportunité sur le marché libre.

Un autre grand enjeu est de **décommodifier les terres agricoles ou naturelles pour les préserver d'usages nuisibles**. En désencastrant les terres cultivables du marché foncier classique et en les plaçant sous contrôle communautaire, le CLT leur confère les caractéristiques d'un commun foncier agricole (*Farmland common*) et empêche leur appropriation par les géants de l'agroalimentaire ou des investisseurs misant sur la spéculation foncière. D'autres CLT appelés *Conservation land trusts* soustraient également au marché foncier des espaces verts dans le but de préserver les écosystèmes de manière permanente et d'empêcher une appropriation à des fins d'artificialisation. C'est le cas du *Middle Marches CLT*, qui acquiert des zones naturelles dans l'ouest de l'Angleterre, œuvre à la conservation de leur faune et leur flore, et à la protection de la nature de manière plus globale (Middle Marches Community Land Trust, s. d.).

Certains CLT à dominante non-résidentielle ont pour objectif de **promouvoir une agriculture paysanne régénérative** et de **favoriser l'accès à une alimentation locale et de qualité** (Rosenberg & Yuen, 2012). Ces CLT prônent des pratiques agroécologiques et se posent en contre-modèle à l'agriculture industrielle. Ils défendent la préservation de la biodiversité en bannissant l'utilisation de pesticides, soutiennent une production alimentaire diversifiée, de saison, à petite échelle, et favorisent les filières en circuit court. En plus de répondre à des enjeux environnementaux, ces CLT apportent une solution aux enjeux de sécurité alimentaire, de souveraineté alimentaire et de santé publique : les communautés ont un meilleur accès à une alimentation saine, profitent des effets positifs de celui-ci sur leur santé, et sont invitées à participer aux décisions pour définir elles-mêmes leur système de production alimentaire. Ces CLT apparaissent le plus souvent dans les villes et développent leurs activités autour de l'agriculture urbaine (Rosenberg & Yuen, 2012). L'exemple de *Southside CLT*, qui possède et gère des dizaines de jardins communautaires, des fermes urbaines, des *hubs* alimentaires et des programmes d'éducation à l'agriculture durable en est une illustration concrète. Ce CLT forme des jardiniers et des fermiers, et garantit l'accès à une alimentation locale et de qualité pour les habitants de Rhode Island touchés par la disparition des commerces de produits frais et la surconsommation de produits transformés (Southside Community Land Trust, s. d.).

Une autre finalité des CLT non-résidentiels est de **favoriser les commerces de proximité** (Brown & Ranney, 2012; Rosenberg & Yuen, 2012). Grâce à leur dimension d'abordabilité expliquée plus haut, ces CLT interviennent comme un levier pour garantir l'accès à des espaces commerciaux en les soustrayant au marché immobilier au profit de petits commerçants, artisans ou

entrepreneurs qui subissent une concurrence accrue avec les grandes enseignes, avec un risque de déplacement. Ils permettent de répondre aux besoins des communautés locales en les laissant décider des commerces qu'ils souhaitent voir s'implanter, favorisant ainsi les initiatives locales. On peut citer en exemple le *Kensington Corridor Trust (KCT)* à Philadelphie, qui possède et loue une trentaine de petits commerces de proximité sur le corridor commercial de la *Kensington Avenue*, préservant ainsi l'ancrage local des entrepreneurs et l'identité sociale du quartier (Kensington Corridor Trust, s. d.). Dans ce dernier cas, la volonté des initiateurs du CLT est également de conserver les commerces de proximité alors que l'on observe qu'ils ont tendance à désertir le quartier.

Un autre objectif de ces CLT, intrinsèquement lié au précédent, est de **participer au développement de l'économie locale** (Brown & Ranney, 2012; Rosenberg & Yuen, 2012). La mission de ces CLT est de redynamiser l'activité économique dans leur zone d'action et d'ainsi revitaliser les quartiers en difficulté, particulièrement dans les zones désinvesties. C'est le cas de l'*Anchorage Community Land Trust* en Alaska, qui concentre ses activités presque exclusivement autour de la réhabilitation d'espaces commerciaux et du développement d'opportunités économiques et entrepreneuriales (Anchorage Community Land Trust, s. d.). Les efforts de ce CLT visent à stimuler l'emploi local et améliorer l'offre de services, incitant ainsi la population à s'installer et à s'assurer des perspectives durables et stables.

D'autres cas de CLT non-résidentiels ont pour ambition première de **créer et préserver des espaces pour des associations culturelles** (Community and Cultural Spaces Trust, s. d.; Community Arts Stabilization Trust, s. d.). Ces CLT favorisent l'émergence de lieux d'échange autour d'espaces dédiés à l'art et à la culture. C'est notamment le cas du *Community Arts Stabilization Trust (CAST)* qui concentre ses efforts sur la protection d'espaces dédiés à l'art et à la culture à San Francisco (Community Arts Stabilization Trust, s. d.), ou du *Community and Culturel Spaces Trust (CCST)* à Toronto (Community and Cultural Spaces Trust, s. d.).

Enfin, bien que la littérature scientifique ne développe pas explicitement cette dimension, on peut dire que certains CLT non résidentiels contribuent à **favoriser l'empowerment communautaire**. A divers égards, ils aident les communautés à s'émanciper et se réapproprier leur pouvoir d'action en renforçant leurs capacités cognitives, relationnelles et matérielles : ils proposent des programmes éducatifs, favorisent la rencontre et la coopération autour de projets dépassant la simple question du logement, et procurent à la communauté des avantages matériels qui contribuent à son autonomisation en favorisant par exemple l'accès à des terres cultivables. On peut citer l'exemple de *New Communities*, qui a permis à des membres de la

communauté afro-américaine de militer pour les droits civiques en étant protégés de l'expulsion des terres qu'ils cultivaient (Davis, 2014).