

Sous la direction de
John Emmeus Davis

Manuel d'antispéculation immobilière

Une introduction aux fiducies foncières communautaires



préface de **Hubert Lavallée**
illustrations de **Bruno Rouyère**

écosociété

Le modèle des
**Community
Land Trusts**
traduit en français



Composé de textes pour le plupart tirés de la communauté antispéculation *The Community Land Trust Reader*, le *Manuel d'antispéculation immobilière* recense des contributions de Jean-Philippe Attard, John Emmeus Davis, Thomas Dawance, James M. Libby Jr., Cécile Lussy, Tim McKeonick, Kirby White, ainsi que de membres de l'Institut for Community Economics.

Les textes regroupés dans le *Manuel d'antispéculation immobilière* définissent le modèle des FFC et fournissent des outils pour mettre en branle ce type d'initiatives qui allient propriété collective de la terre et propriété individuelle du patrimoine bâti, tout en favorisant la mise en commun des gains résultant de l'effort collectif. L'ouvrage est bonifié par un aperçu de ce qui se fait à l'heure actuelle en Belgique et en France.

En mettant l'accent sur la conservation de la nature, le respect de la terre et le développement communautaire, en proposant des prix abordables pour se loger et en protégeant la propriété contre la spéculation immobilière pour les générations à venir, le modèle des FFC est appelé à jouer un rôle grandissant dans les prochaines décennies.

Le *Manuel d'antispéculation immobilière* risque de s'imposer rapidement comme un ouvrage de référence, et les FFC de constituer un antidote à la logique spéculative qui gangrène les marchés immobiliers et fonciers traditionnels.

John Emmeus Davis est engagé dans le mouvement des FFC depuis 1980. Co-fondateur de Burlington Associates in Community Development, une coopérative de services-conseil qui a aidé plus d'une centaine de FFC à démarrer ou à prospérer, il a également été membre fondateur de la National CLT Academy. Davis est aussi derrière le site *Roots & Branches* (<www.clroots.org>), une archive numérique de documents historiques retraçant les origines et l'évolution des FFC aux États-Unis et ailleurs.



Collection Guides pratiques

34 \$
25 €

ISBN: 978-2-80719-162-7



Nature	Ouvrage publié
Titre	Manuel d'antispéculation immobilière, une introduction aux fiduciaires foncières communautaires
Auteurs	Lincoln Institute of Land Policy (Cambridge, MA), sous la direction de : John Emmeus Davis
Date de publication	2014
Nombre de pages	
Pays	Québec (CA)
Editeur	Editions Ecosociété (Montreal)
Lien internet	
Lieu de consultation ou mode d'accès	<ul style="list-style-type: none"> consultation numérique (téléchargement) : Flip Book consultation papier (bibliothèque) : Furet.com ou /bibliotheques.wallonie ou lauraherman.be ou reporterre.net ou periferia.be ou maisonhabitatdurable.be

Note argumentaire de la contribution

Les auteurs ont réussi un coup de maître pour vulgariser les notions complexes qui interviennent dans le cheminement d'une communauté en vue d'atteindre l'accès à la propriété et de maintenir en santé celle-ci pour le plus grand bien de cette même communauté, pour aujourd'hui et pour demain. Ils démontrent la pertinence de l'utilisation de la fiducie pour arriver à ces fins et la maturité du modèle tout autant que sa flexibilité d'application.

Le modèle de la FFA ayant pris racine aux États-Unis, on voit de plus en plus diverses communautés au Canada, en Angleterre, en Australie ou en Inde se l'approprier et mettre sur pied leurs propres initiatives.

L'Europe continentale commence aussi à emboîter le pas, comme le lecteur sera à même de le constater pour ce qui est de la Belgique et de la France.

La fiducie foncière communautaire appliquée en milieu urbain ou agricole ne doit évidemment pas être vue comme une panacée pour résoudre tous les problèmes vécus par les communautés. Néanmoins, elle constitue un moyen concret pour agir contre les inégalités dans un esprit de partage responsable et pérenne, et ce, que ce soit au Québec ou partout ailleurs dans le monde.

Hubert Lavallée
Président de Protec-Terre
Mai 2014

Mots-clés

TERRAINS - PROPRIETE - FIDUCIES - FONCIER - PLUS-VALUE - ARGENT - REFORME - PARTAGE - PERPETUITE
- DROIT DEMEMBRE - BAIL EMPHYTEOTIQUE

Table des matières

7 Préface d'Hubert Lavallée

13 Commentaires sur les termes utilisés

PARTIE 1

Les origines et l'évolution des fiducies foncières communautaires aux États-Unis

19 Chapitre 1
Les philosophes de terrain et les pionniers
John Emmeus Davis

45 Chapitre 2
L'essor d'un mouvement
John Emmeus Davis

63 Chapitre 3
Terrains et propriété : individus et communautés
Institute for Community Economics

77 Chapitre 4
Le modèle des fiducies foncières communautaires
Institute for Community Economics

PARTIE 2

Les principes et leur application

95 Chapitre 5
Redistribuer la plus-value. Fiducie foncière et réforme foncière
John Emmeus Davis

113 Chapitre 6
Plus que de l'argent. Que partage-t-on avec la propriété à plus-value partagée ?
John Emmeus Davis

- 125 Chapitre 7
Préserver les fermes pour les fermiers
Kirby White
- 138 Encadré : Le développement des fiducies foncières agricoles au Québec : l'exemple de l'organisme Protec-Terre et de la ferme Cadet Roussel
- 143 Chapitre 8
Pourquoi il faut passer au plan B
Tim McKenzie
- 151 Chapitre 9
Le long défi de la perpétuité
James M. Libby, Jr.
- 159 Chapitre 10
Des maisons qui durent. Arguments pour une intendance anticyclique
John Emmeus Davis

PARTIE 3

Les fiducies foncières communautaires en sol européen

- 169 Chapitre 11
Quand l'Europe s'inspire des États-Unis. L'expérience du Community Land Trust Bruxelles
Thomas Dawance et Cécile Louey
- 179 Chapitre 12
Du Community Land Trust aux Organismes Fonciers Solidaires. Histoire d'une filiation et introduction du CLT en France
Jean-Philippe Attard
- 183 Annexe
Évaluation du Champlain Housing Trust
- 189 Notes
- 208 Bibliographie sélective sur les fiducies foncières communautaires
- 211 À propos des auteurs

Extraits

La première étape de la recherche présentée dans cet ouvrage a été d'isoler les différences en matière de droit de propriété entre la Common Law et le Code Civil. L'ouvrage original, CLT Reader, a été écrit par et pour les Etats-Uniens et réfère à leur version de la Common Law. Les lecteurs de cette version française découvriront la réalité dans des juridictions où le Code Civil est en vigueur. C'est le cas en France, en Belgique et au Québec.