

NOTE D'OPPORTUNITÉ
POUR UNE ESSISATION
DE L'ÉCONOMIE

DÉCRYPTAGE ET OPPORTUNITÉS AUTOUR DES QUESTIONS FONCIÈRES



AÉSIO MUTUELLE

AÉSIO mutuelle est le deuxième acteur mutualiste de France spécialisé dans la protection de la personne. Nous couvrons les besoins en complémentaire santé de 2,7 millions d'adhérents sur l'ensemble du territoire.

Chez AÉSIO mutuelle, nous sommes portés par une conviction: le mutualisme doit être réaffirmé et renforcé pour faire face aux défis du monde actuel. Fort de notre ancrage local, nous agissons au plus près des besoins de nos adhérents en proposant des solutions et un accompagnement adapté à tous les moments de la vie (couverture santé, prévention santé globale, accès aux soins, longévité, prévoyance...), en résonance avec notre signature de marque: «Décidons ensemble de vivre mieux».

www.ensemble.aesio.fr



ESS FRANCE & CRESS NOUVELLE-AQUITAINE

ESS France est l'organisation qui porte la voix de référence de l'ESS. Elle fédère les organisations nationales représentant les différentes formes statutaires de l'économie sociale et solidaire (associations, coopératives, mutuelles, fondations et entreprises sociales) ainsi que les chambres régionales de l'ESS (CRESS), et toute autre personne morale qui souhaite s'investir dans ses activités.

La Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire (CRESS) assure en Nouvelle-Aquitaine, la représentation, la promotion et le développement de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)

www.ess-france.org
www.cress-na.org



EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'ENGAGEMENT DE L'ESS

LA RAISON D'AGIR des entreprises de l'économie sociale et solidaire

Dans la Déclaration d'engagement de l'ESS «Pour une République sociale et solidaire: nos raisons d'agir» proclamée lors du Congrès de l'ESS le 10 décembre 2021 «la raison d'agir de l'économie sociale et solidaire est d'orienter le progrès, dans toutes ses dimensions, à la fois sociale, économique, démocratique, citoyenne et écologique. L'ESS s'efforce d'organiser les mutations des modes de production et de consommation imposées par l'urgence écologique et sociale en développant le pouvoir d'agir par l'engagement et le pouvoir de vivre du plus grand nombre. Elle se fonde sur la liberté, l'égalité, la solidarité, la responsabilité, la démocratie et la raison. L'ESS est la norme souhaitable de l'économie, qui démontre par la preuve que la prospérité peut être inclusive et atteinte en respectant les limites planétaires avec l'implication de toutes et tous».

Découvrez la Déclaration d'Engagement de l'ESS sur le site d'ESS France en suivant ce lien: www.ess-france.org/fr/declaration-dengagement-de-less

INTRODUCTION

L'ESSisation, de quoi parle-t-on ?

L'ESSisation est une dynamique de développement et d'influence de l'économie sociale et solidaire (ESS) dans les secteurs et métiers où elle est traditionnellement peu ou pas présente. L'ESSisation vise à créer les conditions d'une économie vraiment plurielle, durable et performante.

Identifier les filières économiques à ESSiser

AÉSIO mutuelle et ESS France, par l'intermédiaire de son Observatoire national de l'ESS, ont décidé de mettre en commun **leur expertise** pour identifier les filières et secteurs dans lesquels l'ESS peut renforcer son développement et son influence. Les **notes d'opportunités pour une ESSisation de l'économie** proposent d'une part **le décryptage** d'une filière ou d'un secteur (enjeux, chiffres clés, place et rôle de l'ESS) et d'autre part **l'identification des leviers, opportunités mais aussi limites** pour le développement de l'ESS. Nous espérons que cette nouvelle collection vous permettra de mieux identifier le rôle économique, social et environnemental joué par les entreprises et organisations de l'ESS et de mettre en lumière les nouvelles perspectives pour un développement économique plus durable et solidaire.

SOMMAIRE

- 3 INTRODUCTION
- 4 PÉRIMÈTRE ET POIDS ÉCONOMIQUE DU MARCHÉ FONCIER
- 6 PRINCIPAUX ENJEUX DES QUESTIONS FONCIÈRES
- 8 ÉTAT DES LIEUX ET RÔLE DU FONCIER SOLIDAIRE DANS LES QUESTIONS FONCIÈRES
- 18 OPPORTUNITÉS ET DÉFIS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU FONCIER SOLIDAIRE

DESIGN & CRÉATION: Cléo Studio, Claire Pesqueux
COMITÉ DE RÉDACTION: Amélia Gustave, Benjamin Roger
RESPONSABLE LÉGAL: Jérôme Saddier

Septembre 2022 • © ESS France - Toute reproduction interdite sans autorisation préalable

PÉRIMÈTRE ET POIDS ÉCONOMIQUE du marché foncier

Le **marché foncier global**¹ comprend l'ensemble des ventes réalisées à titre onéreux pour lesquelles une surface de terrain a été déclarée aux services fiscaux. Il concerne autant des terrains agricoles que des terrains à bâtir ou des immeubles accompagnés de leur terrain d'assiette, c'est à dire, l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

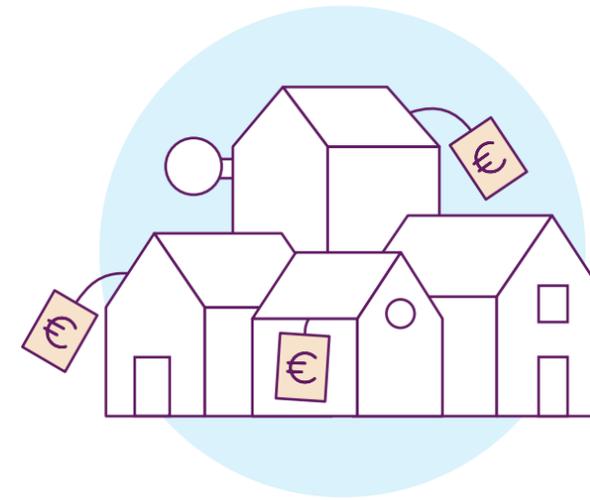
« **Une foncière** est une structure qui a pour vocation l'achat, la rénovation, la location, la mise à bail, l'entretien ainsi que la revente possible des biens. Les foncières permettent à la fois de **mutualiser une capacité de financement et d'investissement, mais aussi de l'ingénierie immobilière spécifique** en rassemblant l'ensemble des métiers de la chaîne (levée de fonds, maîtrise d'ouvrage travaux, commercialisation, gestion locative et administrative...). De toutes natures (privées lucratives ou non, parapubliques), les foncières peuvent être aussi des outils de **régulation du marché immobilier local** dans le sens où elles peuvent permettre, en fonction des territoires et des objectifs qui leur sont fixés :

- De constituer des réserves foncières, sauvegardées des mécanismes de spéculation, ou de donner accès à des acteurs exclus du marché (issus de l'ESS par exemple) à des bâtiments situés en zones tendues ;
- D'intervenir pour la réhabilitation et la remise en usage de bâtiments vacants et dégradés en zones détendues, peu attractives, et en l'absence d'opérateurs intéressés par ce type d'opérations peu rentables². »

Les **foncières solidaires** n'ont pas de définition juridique unique, et peuvent mobiliser un ensemble d'outils juridiques pour répondre à leur mission. Elles répondent néanmoins à des caractéristiques communes qui les distinguent des autres foncières :

- Elles **sont portées par des structures relevant de l'économie sociale et solidaire**, leur lucrativité est nulle ou encadrée au service de leur mission. Contrairement aux sociétés foncières lucratives (ou « foncières immobilières ») qui ont pour objectif (voire l'obligation) de verser des dividendes à leurs actionnaires investisseurs.
- Elles **mobilisent le foncier comme un moyen d'atteindre des objectifs d'utilité sociale, territoriale, écologique ou culturelle** (revitaliser les commerces d'un centre-bourg, faciliter l'accès des paysans à la terre et développer l'agriculture biologique, réduire les inégalités d'accès au logement, lutter contre la spéculation immobilière, etc.).
- Elles ont la particularité d'impliquer les **bénéficiaires de leur action et/ou des citoyens épargnants en direct ou via des structures de la finance solidaire**, dans les projets d'acquisition du foncier.

1 • Observatoire Régional du Foncier en Ile-De-France, Observation Marchés fonciers et immobiliers - Notes de conjoncture et tendance, octobre 2022 <http://www.orf.asso.fr/conjoncture-des-marches/>
 2 • Guide pratique sur l'accès au foncier des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire, CRESS Centre-Val de Loire, 2022, p.20 <https://www.cresscentre.org/ressources/guide-pratique-lacces-au-foncier-des-acteurs-de-leconomie-sociale-et-solidaire/>



Les « **Organismes de Foncier Solidaire** » ou OFS, constituent une catégorie spécifique et ont une définition juridique précise. Leur activité est principalement consacrée au logement et repose sur le principe de dissociation entre le foncier et le bâti, qui permet à des ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété à un prix plus accessible via un contrat juridique ad hoc, le « Bail Réel Solidaire ». Les OFS sont agréés par le préfet de région et « ont pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché³. ». Les **OFS sont donc des organismes à but non lucratif, dont un grand nombre sont des structures de l'ESS, qu'elles soient coopératives, associatives ou fondations le plus souvent aux côtés d'acteurs publics.**

3 • Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire, Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, septembre 2019 : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-11/Les%20organismes%20de%20foncier%20solidaire%20et%20le%20bail%20r%C3%A9el%20solidaire.pdf>
 4 • <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-prix-des-terrains-batir-en-2019-0>
 5 • Source plaquette institutionnelle de Terre de liens, mars 2022 : <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/plaquette-institutionnelle-de-terre-de-liens>
 6 • ZOOM 2022 sur la finance solidaire et à impact social, Fair, octobre 2022 : <https://www.finance-fair.org/fr/actualites/le-zoom-sur-la-finance-solidaire-et-impact-social-2022-est-disponible>

Les chiffres clés



LA PART DU FONCIER représente en moyenne

1/3

DU COÛT DE CONSTRUCTION d'un logement individuel⁴.



En France, en moyenne depuis 10 ans,

44 000 ha

ONT ÉTÉ ARTIFICIALISÉS PAR AN, soit l'équivalent d'un département en terres agricoles qui disparaît tous les 13 ans⁵



25 FONCIÈRES SOLIDAIRES (qui ont un titre financier labellisé Finansol) représentent 18% du stock d'encours **DES INVESTISSEMENTS À IMPACT SOCIAL**, soit

1,119

MILLIARDS D'EUROS fin 2021⁶

PRINCIPAUX ENJEUX des questions foncières

Le foncier est une ressource rare au cœur d'enjeux multiples qu'ils soient économiques, sociaux ou écologiques. La question foncière renvoie autant à l'aménagement des territoires, qu'à la gestion des ressources naturelles⁷.

DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Un objectif de **zéro artificialisation nette** à l'horizon 2025 a été défini dans le cadre du plan biodiversité du ministère de la transition écologique et solidaire en juillet 2018, pour préserver les espaces naturels agricoles et forestiers. Cela réduit les espaces fonciers disponibles pour d'autres activités (logements, activités économiques), mais invite également à s'emparer des enjeux de **préservation de ces ressources foncières par des pratiques agricoles et gestions forestières** respectueuses de l'environnement.

La **démolition et la déconstruction** (qui sous-tend le réemploi des matériaux) sont aujourd'hui encouragées pour remplacer des bâtis anciens ne convenant plus aux usages de l'époque, sans amputer de nouvelles surfaces agricoles, mais leurs coûts sont encore mal pris en compte. Les événements climatiques (inondations, fortes chaleurs, recul du trait de côte...) **réinterrogent les valeurs foncières** dans les opérations d'aménagement que ce soit par la dévalorisation de terrains et bâtis, ou par la mesure des apports des écosystèmes naturels face aux événements climatiques. L'imperméabilisation des sols liée à l'étalement urbain a par exemple créé un enjeu de « renaturation urbaine » dont certaines initiatives sont en cours de recensement sur Carteco, cartographie collaborative des structures ESS œuvrant à la Transition écologique sur les territoires.

L'**augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production énergétique** française peut impliquer à son tour des besoins fonciers importants, particulièrement dans le contexte de crise énergétique. Cela pose enfin un **enjeu de sobriété d'usage** de la ressource foncière que l'ESS peut investir en s'appuyant sur sa capacité à regrouper des acteurs, à partager et mutualiser des espaces, à coopérer...

DES ENJEUX ÉCONOMIQUES

De nombreuses politiques économiques comme la **relocalisation d'activités industrielles ou agricoles** revalorisées depuis la crise covid nécessitent de la ressource foncière, de même que les nouvelles filières de la transition écologique à l'image de l'économie circulaire ou des énergies renouvelables. Elles poussent les territoires à s'interroger sur leur diversité économique, par exemple dans une logique d'écologie industrielle, mais aussi à réfléchir aux éventuelles nuisances qu'elles impliquent et qui doivent faire l'objet d'échanges avec les habitants.

L'**optimisation de l'urbanisation** dans les espaces disponibles (développement de l'occupation temporaire, densification, développement des usages multiples, réhabilitation de friches...) est dans ce contexte particulièrement stratégique et nécessite une ingénierie particulière.

Les critères d'équilibres des opérations foncières et immobilières sont remis en question par des acteurs de la société civile et des organisations non lucratives qui militent pour une **répartition des plus-values plus juste ou pour sortir des terrains des logiques de marché dans une logique de "communs"**. Les valeurs foncières à la hausse et leurs impacts sur le prix des biens peuvent exclure par exemple des organisations d'utilité sociale des centres-villes, des bourgs, des rez-de-chaussée d'immeubles de quartiers. L'accès aux locaux d'activités en bon état à un prix abordable pour les structures de l'ESS devient un véritable défi là où le marché favorise les acteurs les plus offrants ou les plus solvables.

7 • L'explosion du marché foncier rural a dopé l'artificialisation des sols en 2021 - https://www.banquedesterritoires.fr/plus-des-deux-tiers-des-intercommunalites-directement-confrontees-au-manque-de-foncier-economique?pk_campaign=newsletter_hebdo&pk_kwd=2022-10-21&pk_source=Actualit%C3%A9s_Localtis&pk_medium=newsletter_hebdo

DES ENJEUX SOCIAUX

L'héritage reste la première cause d'inégalité en France. En son sein, la transmission du patrimoine immobilier et du patrimoine professionnel, dans un contexte où les valeurs foncières sont en hausse, crée des inégalités :

- **D'accession à la propriété ou au logement** pour les ménages modestes.
- **D'accès à la terre** presque impossible pour des jeunes agriculteurs ou agricultrices non issus du milieu agricole, dans un contexte de concentration, d'artificialisation encore en cours et de spéculation⁸. Or, près de 25% des exploitants agricoles ont plus de 60 ans et devraient prendre leur retraite ces prochaines années.

Le **maintien d'activités d'intérêt général de commerces, de services de proximité** et de pôles de coopération multiactivités (PTCE, Pôles ESS, SCIC, etc.) dans les zones tendues, ou détendues non attractives semble aujourd'hui primordial pour permettre le développement de lieux de vie et d'activités économiques dans tous les territoires.

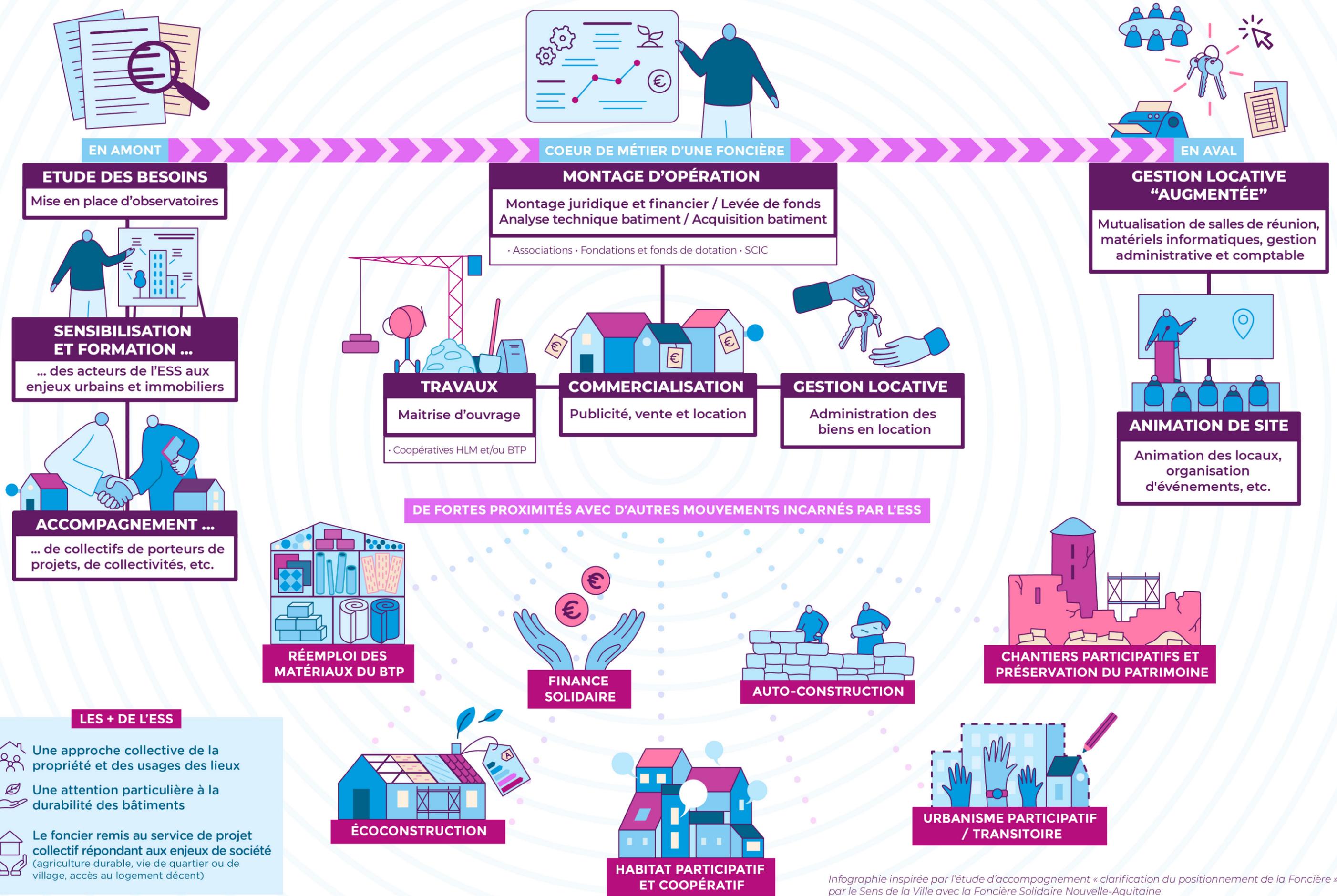
Il y a enfin un enjeu démocratique, à répondre à la sensibilité des citoyens et citoyennes sur les questions d'accès au logement, et à leur volonté de **remettre en débat les propriétés « communes » en matière d'espaces de vie publique**, ou d'aspirations à pouvoir agir sur l'aménagement de leur lieu de vie.

8 • Source plaquette institutionnelle de Terre de liens, mars 2022 : <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/plaquette-institutionnelle-de-terre-de-liens>

Les foncières solidaires élargissent le spectre du cœur de métier des foncières pour répondre au mieux aux enjeux économiques, sociaux, écologiques et culturels qui font leur objet social.



ÉTAT DES LIEUX ET MÉTIERS DES FONCIÈRES SOLIDAIRES



LES + DE L'ESS

- Une approche collective de la propriété et des usages des lieux
- Une attention particulière à la durabilité des bâtiments
- Le foncier remis au service de projet collectif répondant aux enjeux de société (agriculture durable, vie de quartier ou de village, accès au logement décent)

Infographie inspirée par l'étude d'accompagnement « clarification du positionnement de la Foncière » par le Sens de la Ville avec la Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine

ÉTAT DES LIEUX ET RÔLE DU FONCIER SOLIDAIRE

Maintenir l'accès au logement à prix abordable dans la durée, préserver les terrains de la spéculation

UNE HISTOIRE RICHE D'EXPÉRIENCES

Les coopératives HLM ont toujours été les actrices historiques de l'accès social à la propriété. Elles se revendiquent pour certaines de mouvements historiques, comme celui des **Castors, un mouvement d'autoconstruction coopérative né après la Seconde Guerre mondiale en France, fondé sur le principe de l'apport-travail** (le travail collectif effectué pendant les heures de loisirs) qui palliait l'incapacité des personnes à se faire financer par les prêteurs, l'achat ou la construction d'un logement.

Une autre source d'inspiration, aux applications plus récentes, a été le modèle outre-Atlantique des *Community Land Trust*. « S'inspirant des modèles de vie communautaires comme les « *Garden-cities* », les mouvements civiques nord-américains ont, dans les années 60, cherché à faciliter l'accès des minorités à la terre pour y exercer des activités économiques et se loger dans des conditions compatibles avec leurs revenus. La dissociation de la terre (*land*), gérée de manière désintéressée (*trust*) par les habitants réunis en collectif (*community*) est apparu comme une forme permettant d'assurer un juste et durable accès à la terre, vécue comme un bien commun⁹. »

EXPÉRIMENTER POUR SORTIR LES TERRAINS DU CHAMP SPÉCULATIF, FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Par leur proximité de valeurs et pratiques coopératives, leur capacité d'innovation et d'expérimentation, les sociétés coopératives HLM, **ont porté la mise en place des Organismes de Foncier Solidaire en France**, reconnus par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). La loi crée « l'organisme de foncier solidaire (OFS), destiné à constituer un parc pérenne d'accès à la propriété ou à la location de ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyers ou de prix. »

De **nombreuses foncières solidaires existent dans le monde du logement**, notamment **portées par des acteurs associatifs historiques** afin de lutter contre le mal-logement et de financer des opérations immobilières à caractère très social à l'image d'**Habitat et Humanisme**, **Solidarités Nouvelles pour le Logement** (SNL) ou encore **Caritas Habitat**.

9 • Foncier Solidaire France, page « A l'origine des OFS » <http://www.foncier-solidaire.fr/index.php/le-reseau/a-lorigine-des-ofs/>

FOCUS SUR...

OFS : Les organismes de foncier solidaire portés par les Coopératives HLM

La **Fédération « Coop'HLM »** représente 165 coopératives de tailles et d'activités variées qui œuvrent dans le champ du logement social. La moitié d'entre elles ont le statut de SCIC agréées. **Foncier Solidaire France**¹⁰, est quant à elle, l'association nationale qui regroupe l'ensemble des OFS agréés, capitalise et mutualise l'expertise développée par ses membres et interagit auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux pour promouvoir le Bail Réel Solidaire.

« Notre famille est historiquement positionnée sur l'accès social, et a impulsé plusieurs innovations pour favoriser l'accès au logement des familles à revenus modestes, comme la reconnaissance du Prêt social location-accession (PSLA) ou encore des OFS. Nous restons aussi très attachés à la maîtrise d'ouvrage, nos coopératives sont **elles-mêmes productrices de logement, ce qui nous oblige à porter une attention particulière à la manière de mobiliser le foncier au profit de l'accès** ».

Vincent Lourier, directeur de la Fédération Nationale des sociétés coopératives HLM.

« La novation et la force du dispositif résident dans cette clause anti spéculative qui, grâce au rechargement du bail, devient quasi illimitée dans le temps. Jusqu'à présent ces clauses pouvaient difficilement aller au-delà de 10 ans et ne prévoyaient pas la nécessité de réserver la revente à des ménages qui sont aussi sous les plafonds du PSLA. **De ce fait, les collectivités vont pouvoir disposer d'un parc de logements qui sera durablement abordable.** [...] Sur notre territoire, **l'OFS est plébiscité par les collectivités** (toutes couleurs politiques confondues) qui sont intéressées par la constitution d'un parc d'accès à la propriété durablement abordable. [...] **C'est grâce à ces clauses anti-spéculatives illimitées dans le temps que l'OFS est un outil efficace dans la lutte contre la gentrification** ».

Imed Robbana, directeur général du **Comité Ouvrier du Logement (COL)**, société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) HLM créée en 1951, dont le siège social est basé à Anglet.

10 • <http://www.foncier-solidaire.fr/index.php/lassociation/>
11 • News Tank Cities Tribune n°211136 - Publié le 12/03/2021 à 11:15 « OFS : outil majeur au service de la mixité sociale et de l'urgence climatique (Imed Robbana, LeCOL) » ; <https://cities.newstank.fr/article/view/211136/of-s-outil-majeur-service-mixite-sociale-urgence-climatique-imed-robbana-col.html>

Développer l'accès au foncier des activités d'utilité sociale au service du développement local

Depuis 2010 avec la naissance d'ETIC - Foncièrement Responsable, et plus particulièrement les années 2018-2019, **des foncières solidaires se sont créées partout en France pour répondre à l'enjeu de l'accès aux locaux d'activités ou du maintien des activités d'intérêt général, des commerces et services de proximité et du lien social dans les zones tendues, ou au contraire à revitaliser.**

Le prix ou l'accès au foncier puis à des locaux commerciaux abordables et en bon état pour les organisations de l'ESS peut par exemple :

- Bloquer le lancement d'un projet
- Obliger à augmenter ses tarifs (produits, services à la population...) en se coupant des publics précaires
- Obliger à un déménagement, mettant en péril l'activité en raison d'un ancrage territorial historique dans un quartier ...

Si les bailleurs publics peuvent intégrer les spécificités des organisations de l'ESS dans les projets d'aménagement, le **marché immobilier tertiaire, particulièrement spéculatif et décorrélé d'indicateurs d'utilité sociale** exclut souvent les entreprises et organisations de l'ESS des projets d'aménagement. L'Avisé, dans son décriptage « Foncier et Immobilier¹² » démontre qu'en zones rurales comme urbaines, l'accès au foncier est difficile pour l'ESS, bien que les « obstacles diffèrent entre les zones urbaines, les villes moyennes ou les zones rurales.

En effet, dans les zones urbaines où le marché est dit tendu, les locaux d'activité sont un bien rare et cher, la prime va donc au plus offrant ou au plus solvable. [...] Il reste donc peu de place et de temps aux entrepreneurs de l'ESS pour faire la pédagogie de leur modèle économique hybride, leur impact social et ainsi convaincre les promoteurs.

Dans les territoires où l'offre est moins contrainte, l'enjeu est de redynamiser des zones de chalandise délaissées. La question du coût du foncier et de l'immobilier peut également rapidement se poser, que ce soit celui du coût des travaux de rénovation et d'adaptation (qui peuvent dépasser la valeur du terrain acquis) ou que ce soit la hausse des prix d'acquisition ou de location poussée par l'exode urbain post-covid.»

Certaines entreprises et organisations de l'ESS ont ainsi décidé de s'emparer directement du sujet et de proposer de nouvelles visions, parfois de manières variées.

Fanny Cottet, doctorante CIFRE à Plateau Urbain et Base Commune, co-rédactrice d'une étude produite par un groupement de Villages Vivants / Base Commune / Perspectives avocats pour la Métropole Européenne de Lille¹³ propose par exemple de classer ces initiatives du foncier solidaire, en fonction des questions auxquelles elles permettent de répondre :

- **Comment acheter collectivement un lieu ?** Accompagnement à la propriété collective par un collectif d'acteurs locaux
- **Comment aider des lieux à accéder à la propriété ?** Propriété partagée entre la foncière et les usagers
- **Plus-value d'une société de portage spécifique ?** Propriété pleine et entière par les foncières solidaires

Les foncières solidaires répondent à une ou plusieurs de ces questions, en proposant un accompagnement (ingénierie) et/ou une contribution financière et/ou un portage complet des locaux identifiés. **Le rapport à la propriété collective et leurs expérimentations sont aussi variés que leurs modalités d'accompagnement.**

Certaines organisations à l'image du **CLIP** qui n'est pas une foncière à proprement parler, intègrent par exemple la gouvernance d'une structure pour garantir sa non-revente et n'interviennent pas sur la propriété (« défendent un rapport à l'habitat fondé sur la propriété d'usage »), d'autres comme la **Foncière Antidote**, « capturent » le titre de propriété du lieu pour conférer à des associations d'usagers du lieu son usage et sa responsabilité par le biais d'un bail emphytéotique de 99 ans.

L'apport de ces mouvements, conceptualisé dans l'étude, est de « défendre un droit au choix » pour les organisations de l'ESS :

- Certaines souhaitent monter en compétence et souhaitent expérimenter une propriété collective (elles s'inscrivent régulièrement dans la philosophie des « communs »), et/ou peuvent s'inscrire dans une logique patrimoniale.
- Quand d'autres ne souhaitent pas être confrontés aux problématiques immobilières et foncières, et sont davantage à la recherche d'une forme de propriétaire « bienveillant », d'une occupation de long terme avec « visibilité » (pouvoir investir dans des travaux également).

UN DROIT AU CHOIX

UN IMMOBILIER D'ACTIVITÉ SOLIDAIRE



LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

12 • Avisé, Décriptage, « Foncier et Immobilier », Foncier et immobilier, Le développement du foncier commercial solidaire, Avril 2022

13 • Un foncier solidaire pour les tiers-lieux. Panorama national Livrable final - Avril 2022, Fanny Cottet, Base Commune et Raphaël Boutin-Kuhlmann, Villages Vivants

DES FONCIÈRES SOLIDAIRES ACTIVES SUR LES ENJEUX DE REVITALISATION DES TERRITOIRES

Les foncières solidaires évoluent dans un marché complexe où les rôles des acteurs publics, privés lucratifs ou non lucratifs sont en perpétuelle recomposition. « Certains aménageurs sont à la recherche de diversification de leurs activités, ils se positionnent désormais sur le portage foncier et immobilier, au même titre que les promoteurs font désormais de l'aménagement. Aménageurs, SEM, SPL, collectivités, autant d'acteurs publics et parapublics qui créent des véhicules avec la Banque des Territoires¹⁴ » dans le cadre du Plan de relance et du programme 100 foncières de redynamisation, dont l'objectif est de soutenir 6 000 commerces et activités de proximité. En parallèle et/ou avec les acteurs publics et privés lucratifs, des organisations de l'ESS se sont emparées de la question de la revitalisation des territoires.

Des foncières coopératives comme **Villages Vivants** ou **Bien Communs** se spécialisent sur « l'achat, la rénovation et la location des locaux pour installer des activités qui ont un impact positif sur leur territoire et ses habitants » et pour lutter contre « l'étalement urbain, le vieillissement du parc immobilier et la vacance commerciale marquant aujourd'hui les centres-villes ». Elles travaillent en étroite collaboration avec les acteurs publics qui souhaitent répondre aux enjeux de revitalisation via des projets collectifs de proximité.

FOCUS SUR...

SCIC L'ARBAN : une foncière d'aménagement et d'habitat en milieu rural

L'Arban est une société coopérative d'intérêt collectif, qui intervient dans deux domaines distincts, mais complémentaires : l'habitat et l'urbanisme. Forte de plus de 170 sociétaires (habitants, collectivités territoriales, professionnels et investisseurs citoyens...) réunis autour de questions d'aménagement et d'habitat en milieu rural, la coopérative se définit comme un véritable **outil de développement local au service de la montagne limousine**¹⁵.

« Face à l'absence quasi totale, sur la montagne limousine, d'investisseurs immobiliers ou au retrait de la plupart des opérateurs de logement social, l'ARBAN a pris le parti d'intervenir directement sur le marché immobilier local. **Qu'il s'agisse de logements ou de bâtiments dédiés à des activités de commerce ou de services, nous développons petit à petit une politique d'acquisition et de remise en vie du bâti ancien en cœur de bourg, de manière éthique, cohérente avec nos engagements et nos valeurs.** »

Scic L'Arban

Même constat avec **Bellevilles**, foncière responsable ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale), dont l'objet est de « participer à la revitalisation de territoires et patrimoines clés (villes moyennes, villages, banlieues, zones périurbaines) à travers l'acquisition, la programmation et la réhabilitation de logements, commerces, tiers-lieux et espaces d'activités ».

La question de l'échelle d'intervention est alors au cœur du modèle économique de la foncière solidaire et sa constitution relève d'un équilibre :

- Pour favoriser les solidarités territoriales
- Pour échanger en proximité avec les acteurs institutionnels les plus pertinents par rapport à l'objet social de la foncière (des agences régionales de santé aux communes en passant par tous les échelons de collectivités territoriales)
- Pour mobiliser la ressource d'investisseurs ou d'épargnants aux profils et motivations variées.

DES MONTAGES ORIGINAUX EN ZONES TENDUES, POUR IMAGINER LES VILLES DE DEMAIN !

La capacité d'innovation sociale des foncières solidaires est aujourd'hui reconnue tant par les collectivités que par les aménageurs, architectes ou bailleurs.

La foncière **Base Commune** propose par exemple un « **droit au rez-de-chaussée** ». Née d'un projet commun entre la SCIC **Plateau Urbain** coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire et **Le Sens de La Ville** une coopérative de conseils en stratégie urbaine, programmation et ingénierie de projets, Base Commune promeut des « rez-de-chaussée actifs » qui permettent « d'animer un quartier, une rue, un espace public afin de redonner vie à un quartier ». La foncière porte une réflexion sur l'espace public de la rue et les occupants des rez-de-chaussée, dans leurs interdépendances et leurs possibilités d'activités communes, qu'elles soient culturelles, sociales, économiques ou non, etc. Elle expérimente des loyers différenciés et/ou progressifs (loyers solidaires, modérés, ou au prix du marché) correspondant à la diversité de ces occupants.

14 • Ibid.

15 • Présentation de l'Arban, site internet <https://arban.fr/>

**UNE EXPERTISE EN
URBANISME PARTICIPATIF
ET ASSISTANCE À MAÎTRISE
D'USAGE**

Des méthodes originales de programmation inspirées de l'école de Patrick Bouchain, sont reprises par des collectivités engagées dans le développement de l'ESS, ou expérimentées par des foncières solidaires comme la Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine. Ces méthodes d'élaboration des programmes permettent une **occupation la moins encadrée possible**. Elles créent des conditions d'accueil large, pour observer des usages qui n'auraient pas forcément été identifiés, puis les analysent avec les occupants et conçoivent la programmation finale des lieux, des quartiers. En zone rurale, des études d'urbanisme participatif avec les habitants sont par exemple proposées par l'Arban aux communes, pour définir dans un cadre collectif et participatif les principes et orientations générales d'aménagement qui guideront les choix d'urbanisation à venir en centre-bourg.

L'enquête portée par l'Observatoire de la CRESS Nouvelle-Aquitaine et la Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine a par exemple montré que 66% des structures ESS répondantes sur la région recherchent des espaces mixtes (au moins 2 typologies parmi bureau, commerce, atelier, terrain et/ou entrepôt) et que 96% souhaitent partager leurs futurs locaux avec d'autres organisations. L'assistance à maîtrise d'usage devient alors essentielle aux métiers des foncières souhaitant répondre aux besoins de ces acteurs.

L'accès au foncier agricole, naturel et forestier: des communs à préserver

UN RENOUVEAU DE LA THÉORIE DES COMMUNS À TRAVERS LES FONCIÈRES SOLIDAIRES ?

On trouve des proximités entre la philosophie d'action de certaines foncières solidaires et la théorie des communs d'Elinor Ostrom, dans la définition d'une gouvernance collective de la ressource foncière, orientée vers sa préservation à long terme.

Il existe différentes catégorisations de communs¹⁶, encore très débattues dans le milieu scientifique ; des **communs fonciers et naturels** qui concernent des ressources naturelles physiques comme des systèmes

Le rôle des foncières dans l'urbanisme transitoire et participatif

« Chez Novo Loco, les questions d'urbanisme transitoire et/ou participatif, nous intéressent particulièrement. L'intérêt d'avoir un urbanisme participatif, notamment pour les foncières solidaires, c'est aussi de faire en sorte que les futurs locaux soient adaptés au plus près aux besoins des futurs usagers et habitants. C'est là qu'on se différencie des acteurs traditionnels de l'immobilier qui font généralement du logement pour du logement de manière très standardisée. Notre plus-value en tant que foncière de l'ESS se trouve dans ce sur-mesure. »

François Roca - Responsable de développement habitat inclusif de Novo Loco.

« À Bordeaux, l'occupation temporaire d'un chantier interrompu, par des acteurs associatifs et culturels de proximité est pensé comme un véritable outil de concertation et de mise en vie du nouveau quartier de l'Ars, au sein de l'opération d'intérêt national Euratlantique. C'est en investissant les lieux et à partir d'une observation active et partenariale des usages que la programmation future du site et de l'immeuble attenant sera définie. Cette expérimentation associe les acteurs et les collectifs artistiques, la municipalité, le bailleur social Clairsienne, ATIS, Plateau Urbain et la Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine. »

Julie Broner, Responsable du Développement La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine

d'irrigation, des forêts communales ou des nappes phréatiques.... Mais aussi **des communs territoriaux**, qui peuvent être par exemple gérés et préservés par des citoyens, parmi lesquels des mouvements de préservation des **communs urbains**. Ces derniers s'emparent des questions de logement, d'agencement et de gestion d'un quartier sous forme de gestion collective voire de propriété collective, dans lesquelles certaines typologies de foncières solidaires peuvent se retrouver.

¹⁶ • Les communs: Des jardins partagés à Wikipédia de Jean-Benoît Zimmermann

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES, « UN LEVIER FONCIER MILITANT AU SERVICE D'UN PROJET POLITIQUE POUR L'AGRICULTURE¹⁷ »

Dans la revue Économie Rurale, Pascal Lombard et Adrien Baysse-Lainé détaillent comment l'une des foncières solidaires françaises les plus connues, dédiée au foncier agricole, Terre de Liens, participe à travers l'outil foncier à promouvoir un mouvement politique et citoyen de gestion collective de la terre et des usages agricoles.

Parmi les innovations foncières proposées, les auteurs identifient le **Bail Rural Environnemental** à la fois comme une rupture avec la « liberté de pratique » garantie par le statut du fermage de 1945, car il permet à Terre de Liens de « contraindre les fermiers s'ils ne respectent pas les clauses environnementales » mais aussi comme une rupture sur la séparation du droit de propriété et d'usage, en proposant à la **location un foncier agricole** issu d'une levée d'épargne citoyenne. Terre de Liens conçoit les demandes alimentaires locales et les emplois qui en découlent comme des sujets de société et réserve une place importante aux citoyens, épargnants ou bénévoles dans les associations territoriales, aux côtés des paysans.

Les foncières solidaires ne sont, au sein de l'ESS, pas les seules structures qui s'emparent à la fois des enjeux fonciers et de préservation en commun des espaces naturels, à l'image des **Associations Foncières Pastorales, ou Agricoles** (AFP ou AFA¹⁸), qui permettent par exemple de réunir des propriétaires fonciers pour gérer (maintien de l'activité, l'enfrichement, etc.) en collectif des terres agricoles.

¹⁷ • Lombard, P. & Baysse-Lainé, A. (2019). Terre de Liens, un levier foncier militant au service d'un projet politique pour l'agriculture. Économie rurale, 369, 83-101

¹⁸ • Guide de la propriété foncière agricole responsable, juin 2021, Terre de Liens <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-agricole-responsable>
¹⁹ • <https://reseau-cen.org/fr/decouvrir-le-reseau/qui-sont-les-conservatoires-d-espaces-naturels>

Les **CREN, conservatoires régionaux des espaces naturels**, sont des associations qui agissent pour la maîtrise foncière et d'usage, par une approche concertée. Ils « peuvent conventionner avec l'ensemble des acteurs concernés (du propriétaire privé jusqu'aux Ministères) pour que la biodiversité soit prise en compte et préservée, et pour assurer la mise en place de pratiques de gestion durable des territoires.¹⁹ »

Les portages fonciers originaux imaginés par ces structures de l'ESS pour préserver des ressources communes sur la durée, sont des pistes efficaces et innovantes qui pourraient être appliquées à la préservation d'autres ressources.

TERRE DE LIENS: un outil de gestion d'un bien commun, la terre

« Terre de Liens veut être un moyen d'exercer collectivement la responsabilité de chacun d'entre nous envers la répartition et les usages de notre terre, de nos sols, de nos paysages, de nos campagnes. **Terre de Liens est un outil de gestion d'un bien commun, la terre.** »

« La rupture de Terre de liens s'explique par le statut de « ressource commune » qu'il confère au foncier agricole et dont il veut diffuser la valeur. » « La propriété foncière devient un support politique par lequel Terre de Liens tente de construire un débat public autour de la gestion du foncier agricole en bien commun. »

Terre de Liens se décrit comme un mouvement citoyen :

- **38 000 personnes** soutiennent financièrement le projet politique citoyen porté par Terre de Liens
- **1200 bénévoles** et une centaine de salariés travaillent ensemble à l'échelle nationale et dans toutes les régions de France pour mettre en œuvre le projet
- **300 fermes** acquises et presque 7 500 ha de terres préservées en agriculture biologique depuis la création du mouvement

Le mouvement regroupe aujourd'hui la fédération nationale Terre de liens, 19 associations territoriales, la fondation et la **Foncière Terre de Liens**.

Extrait des statuts & plaquette institutionnelle Terre de Liens, mars 2022

Collecter l'épargne citoyenne pour conserver une propriété foncière au service du plus grand nombre

Une des caractéristiques des foncières solidaires est aussi de s'appuyer sur l'épargne citoyenne pour acquérir ou conserver la propriété foncière d'un bien ou d'un terrain, au service de divers objectifs d'utilité sociale et environnementale.

FOCUS SUR...

Les foncières et la finance solidaire

Fair est née en 2021 de la fusion entre Finansol, acteur historique de la finance solidaire, et l'iLab, laboratoire d'innovation sur l'impact. Fédérateur des acteurs de la finance à impact social en France et pôle d'expertise français dans ce domaine à l'international, FAIR réunit plus de 120 entreprises solidaires, banques, sociétés de gestion, ONG, grandes écoles et personnalités engagées. FAIR gère un label, le label Finansol, qui distingue les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne auprès du grand public. Plus de 170 produits sont aujourd'hui labellisés Finansol.

« Grâce à leurs ressources issues de la finance solidaire, les entreprises solidaires ont investi 163 M€ en 2021, contre 104 M€ en 2020. [...] »

Les acteurs du logement social expliquent, en grande partie, la hausse des investissements des entreprises solidaires. [...] La croissance est majoritairement portée par deux acteurs : la foncière Habitat et Humanisme (+ 33 M€, après avoir expérimenté une forte baisse en 2020) et la SCIC 3 colonnes (+10 M€). Ce sont plus de 540 nouveaux logements qui ont été réceptionnés en 2021 par suite des investissements réalisés par les foncières solidaires de la maîtrise d'ouvrage d'insertion [...]

Les **investissements fonciers en direction des projets liés à la dépendance ont, cette année encore, connu une augmentation** (+ 26 %, +6,6 M€). Cela confirme les bonnes perspectives perçues l'année précédente, à la suite de financements croissants orientés vers ces foncières. Entreprendre pour Humaniser la Dépendance demeure l'acteur majeur de cette catégorie et tire la croissance du flux d'investissement (+11 M€). [...]

Les foncières agricoles solidaires ont connu une légère hausse de leurs investissements (+8 %, + 1 M€). La foncière Terre de Liens tire cette année la croissance du flux, avec une hausse de ses investissements de 0,8 M€. En 2021, ces foncières ont mené 43 projets, installant ainsi 71 agriculteurs sur 1 212 hectares d'agriculture biologique. »

Extraits du **Zoom 2022** de la finance solidaire et à impact, FAIR, 2022

Au sein des membres de Fair, 25 foncières solidaires font partie des **entreprises levant des fonds auprès des particuliers ayant des titres labellisés Finansol**. Leur **dynamisme est particulièrement relevé dans le ZOOM 2022 sur la finance solidaire et à impact social publié par Fair**²⁰.

Le **développement des foncières solidaires, et notamment des plus historiques, est également soutenu par les organismes de placement collectifs, bancaires et d'épargne salariale**, à la suite d'une série de mesures prises par les pouvoirs publics « imposant aux entreprises de proposer obligatoirement au moins un fonds solidaire dans tous les dispositifs d'épargne salariale ». Ils ont par ailleurs défini pour ces fonds des niveaux minimum (5%) et maximum (10%) d'actifs devant être investis en titres solidaires – c'est ce qui leur a valu l'appellation de « fonds 90-10 » (Finansol, 2017).

20 • ZOOM 2022 sur la finance solidaire et à impact social, Fair, octobre 2022 : <https://www.finance-fair.org/fr/actualites/le-zoom-sur-la-finance-solidaire-et-impact-social-2022-est-disponible>

Ces fonds ont la particularité d'être gérés par des sociétés de gestion pour lesquelles le financement solidaire n'est donc qu'une partie de leur activité, contrairement aux autres acteurs de la finance solidaire ». Terre de Liens, SOLIFAP ou encore Habitat et Humanisme collectent par exemple à la fois les souscriptions d'épargnants particuliers, d'investisseurs institutionnels et d'OPC solidaires²¹.

D'autres **foncières solidaires choisissent de collecter plus directement l'épargne citoyenne locale** à travers leurs propres outils, dons, prêts, legs, achat de parts dans la foncière, par un outil dédié lié à la foncière comme un fonds de dotation, ou encore directement dans le projet d'acquisition du lieu qu'ils souhaitent soutenir.

Les modes de collecte (nationale, et plus locale) peuvent se superposer, mais l'implication des épargnants et leurs attentes en termes de rémunération de placement ou non diffèrent.

L'étude menée pour la Métropole de Lille, illustre la **diversité des stratégies** d'une dizaine de foncières solidaires engagées auprès des tiers-lieux, **par rapport à « l'intégration des investisseurs »** dans la foncière ou les projets qu'elles acquièrent. En fonction de leur histoire et leur territoire d'activité, les foncières solidaires peuvent osciller entre des approches ouvertes aux investisseurs (à impact, publics, privés lucratifs) particulièrement dans les métropoles où le prix des actifs est particulièrement élevé, ou au contraire jusqu'à un refus des banques et des investisseurs, en passant par des positions intermédiaires qui les intègrent ponctuellement sur des levées de fonds spécifiques.

De la même manière, l'étude observe des positionnements variés des foncières solidaires dans la **lutte anti spéculative et la revente des biens immobiliers acquis**, en tension entre le travail d'acculturation à mener sur l'intérêt commun d'une non-revente, mais aussi **l'enjeu de recapitaliser les foncières pour permettre leur développement et d'accomplir leur mission auprès d'un plus grand nombre de structures**.

LE RÔLE DES FONCIÈRES SOLIDAIRES DANS L'ACCOMPAGNEMENT ET LA FORMATION

Des besoins d'accompagnement et de formation ont émergé d'une part, auprès des organisations de l'ESS

et d'autre part, auprès des établissements publics et collectivités territoriales qui souhaitent travailler avec des acteurs de l'ESS, favoriser leur installation et les réponses aux enjeux économiques, sociaux, environnementaux et culturels qu'elles portent.

Le Guide pratique sur l'accès au foncier des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire publié par la CRESS Centre-Val de Loire en 2022 identifie par exemple que « les enjeux rencontrés par les acteurs de l'ESS pour accéder à l'immobilier sont variés et dépassent le simple besoin en financement (d'acquisition ou de travaux) », mentionnant entre autres « la **frilosité du monde associatif vis-à-vis du risque immobilier et de l'investissement sur le temps long et le manque de compétences face à la technicité du sujet, tant en termes juridique et financier que pour l'exploitation ou le suivi de chantier** ». L'enjeu d'un accompagnement et de formations portés par des structures qui connaissent les particularités de l'ESS (caractère démocratique et participatif de la gouvernance, lucrativité limitée...) devient alors essentiel.

Les **structures d'accompagnement des projets de l'ESS**, identifient déjà les difficultés des porteurs de projet sans locaux ou à l'inverse, la construction de projets adaptés aux besoins des habitants et du territoire à partir de foncier vacant. Fortes de leur expérience sur leur territoire, ces structures deviennent progressivement les interlocutrices idéales pour orienter les porteurs de projets dans le développement de leurs activités.

Des formations portées par les foncières solidaires naissent pour sensibiliser directement les acteurs de l'ESS aux bases d'une opération immobilière²², mais aussi les collectivités territoriales, ou structures partenaires des collectivités (agences d'urbanisme, CAUE, etc.) sur le croisement des outils immobiliers et de l'ESS pour répondre aux enjeux locaux comme le développement rural et les commerces de proximité, ou encore bâtir une stratégie de coopération autour du foncier agricole²³.

21 • Thèse professionnelle, *Étude de faisabilité d'une foncière solidaire appliquée à la forêt La foncière solidaire pourrait-elle être un instrument pour protéger la biodiversité forestière ?* Paul Bresteaux 2021

22 • Site de Villages Vivants, *Nos actions, Formations* <https://www.villagesvivants.com/nos-actions/formation/>

23 • Terre de Liens <https://terredeliens.catalogueformpro.com/>

OPPORTUNITÉS & DÉFIS pour le développement du foncier solidaire

Si les organisations de l'ESS sont encore marginales dans le domaine de l'accession et de la gestion foncière entre les acteurs publics et privés lucratifs, l'ESS propose des solutions adaptées et performantes pour répondre aux grands enjeux écologiques, économiques, sociaux et démocratiques posés par un marché foncier soumis à la spéculation financière. Les foncières solidaires, parmi les acteurs identifiés, disposent d'une marge de développement importante. Toutefois, les défis restent nombreux à relever : tour d'horizon des principaux leviers de l'ESS pour l'ESSisation des questions foncières. [voir synthèse page 19]

UN MOUVEMENT NATIONAL POUR ACCÉLÉRER L'ACCOMPAGNEMENT DES STRUCTURES DE L'ESS ET DES COLLECTIVITÉS

Les foncières solidaires se constituent en groupes de travail pour partager leurs expériences et accélérer leur mouvement à l'image du groupe de travail "On met en commun", qui rassemble 6 foncières solidaires Villages Vivants, Base Commune, Bellevilles, Bien Commun, La Main et la Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine ou encore du groupe de travail sur le foncier de France Tiers-Lieux.

Les collectivités, souhaitant favoriser le maintien d'activités d'utilité sociale et agricoles vertueuses ou des logements accessibles, et anticipant les nouvelles obligations légales (ZAN), s'interrogent sur les meilleures manières d'accroître leur maîtrise foncière, de préserver les patrimoines publics et d'intégrer l'ESS dans les futurs aménagements. Le RTES, Réseau des Collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire, est régulièrement sollicité par ses adhérents et a produit un guide (en réactualisation) spécifique qui présente la complémentarité entre outils publics et privés non lucratifs à leur disposition pour favoriser l'accès foncier aux organisations de l'ESS.

Des groupes d'échanges entre quelques métropoles elles-mêmes se sont créés pour partager leurs expériences, appuyées par des foncières solidaires et le RTES.

Les Chambres régionales de l'ESS, interpellées par leurs adhérents, appuient l'observation des problématiques foncières rencontrées par les organisations de l'ESS (Nouvelle-Aquitaine, Pays de la Loire, etc.) ou produisent des guides pratiques pour appuyer les structures dans leur parcours immobilier (Centre Val de Loire, etc.), pour permettre un réel « droit au choix » en matière d'immobilier d'entreprises.



| LEVIERS | OPPORTUNITÉS POUR L'ESS | POINTS DE VIGILANCE POUR L'ESS |
|--|--|---|
| Évolutions juridiques et techniques | <ul style="list-style-type: none"> • Prise de conscience de l'importance de l'observation foncière • Des foncières solidaires mobilisées sur la construction durable • La Loi 3DS renforce le rôle et la position des OFS en permettant l'extension de leur objet, à titre subsidiaire, aux locaux commerciaux et professionnels | <ul style="list-style-type: none"> • Structuration de l'observation foncière, l'ESS n'est généralement pas identifiée spécifiquement (plusieurs collectivités lancent des études dédiées) • Pas de décret d'application promulgué pour la loi dite Sempastous de décembre 2021, luttant contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles. |
| Comportement des consommateurs et metteurs en marché | <ul style="list-style-type: none"> • Une culture de l'implication des bénéficiaires, une porosité à d'autres mouvements citoyens incarnés par l'ESS qui favorise l'innovation foncière • Prise de conscience des impacts sociaux, environnementaux et culturels de l'exclusion de l'ESS du marché immobilier tertiaire | <ul style="list-style-type: none"> • Freins culturels face à la technicité des questions foncières, enjeu d'éducation populaire • Metteurs en marché, même publics, qui mesurent la rentabilité d'une opération immobilière à l'aune de sa plus-value financière. • Durée d'emprunts sur l'immobilier d'entreprise aujourd'hui seulement de 18 à 20 ans. |
| Levée de fonds | <ul style="list-style-type: none"> • Visibilité et reconnaissance des foncières pionnières dans les outils de la finance solidaire (90/10, produits de partage, etc.) • Plaidoyer de la finance solidaire, pour que les investisseurs institutionnels, aujourd'hui limités par les règles prudentielles, puissent investir dans le non-côté au profit de la finance solidaire. | <ul style="list-style-type: none"> • Chaque année, le cadre dérogatoire de l'IR PME ESUS pour garantir le taux de 25% est renégocié dans le cadre de la Loi de Finance, ce qui n'offre pas une visibilité suffisante aux investisseurs. • Le code général des impôts n'identifie à ce jour que 3 types de foncières qualifiées comme SIEG et qui bénéficient d'une prolongation d'avantages fiscaux particulière. • Risque de banalisation (lucrativité, gouvernance) pour répondre aux attentes des investisseurs dans un marché spéculatif |
| Coopérations territoriales pour maintenir le foncier dans le champ de l'intérêt général | <ul style="list-style-type: none"> • Sous l'impulsion des collectivités ou de leur propre initiative, nombre de bailleurs font aussi progressivement de la place aux acteurs ESS dans les projets d'aménagement. • Des collectivités construisent avec des acteurs de l'ESS (foncières solidaires, ou acteurs en direct) de nouvelle façon de maintenir le foncier public dans le champ de l'intérêt général • Plusieurs expérimentations de dissociation des usages et de la propriété réussies, qui laissent place à la promotion du foncier géré comme « commun » • Intention politique de collectivités qui cherchent à retrouver davantage de maîtrise foncière et le mettre à disposition des organisations de l'ESS | <ul style="list-style-type: none"> • La place relativement faible accordée à l'ESS et ses assemblées représentatives dans les programmes d'État de revitalisation, programme "100 foncières" par le gouvernement et la Banque des Territoires dans le cadre du Plan de Relance en 2020, ou de filières à l'image des foncières du tourisme. • Intention politique, connaissance des contraintes et confiance mutuelle entre acteurs publics et de l'ESS indispensable pour imaginer de nouvelle façon de produire les villes et les ruralités |
| Accompagnement et formation | <ul style="list-style-type: none"> • Mouvement national de mise en réseau des acteurs et de partages d'expériences autour du foncier solidaire • Développement de l'ingénierie d'accompagnement des acteurs de l'ESS, par la chaîne d'accompagnement puis expertise par les foncières solidaires • Idée d'un centre de ressources et d'innovation mutualisé entre les foncières solidaires | <ul style="list-style-type: none"> • Dispositifs DLA limités sur l'ingénierie immobilière qui nécessite un temps long • Incarner les évolutions dans les métiers du foncier en développant les formations adéquates, sensibiliser davantage de collectivités territoriales |



DES GOUVERNANCES AU DÉFI DES MARCHÉS FONCIERS ET DE L'IMMOBILIER

Les structures de l'ESS (le plus souvent des associations, des coopératives SCIC ou SCOP) qui s'emparent des sujets fonciers éprouvent parfois le besoin de créer une structure distincte. D'abord pour mettre en œuvre l'ingénierie immobilière nécessaire à l'acquisition et la **rénovation de biens, ou de terres, mais surtout pour mutualiser** une capacité de financement et d'investissements provenant de ressources hybrides, publiques ou privées : épargnants particuliers, investisseurs institutionnels, organismes de placement collectifs solidaires, banques, fondations... Elles composent parfois avec des statuts de l'économie lucrative, pour pouvoir répondre aux exigences des investisseurs.

Les structures coopératives ou associatives initiales se dotent généralement d'un outil juridique supplémentaire dont les formes les plus courantes sont :

- **Le fonds de dotation** (qui a l'avantage de permettre les dons, mais aussi les legs et autres formes de dons mobiliers et immobiliers)
- **La Société en commandite par actions**, dont la gestion est opérée par un associé commandité (le commandité et la gérance) qui est dissociée de la détention de son capital par des associés commanditaires (les actionnaires, souvent représentés par un conseil de surveillance). Les associés commandités sont généralement les associations/coopératives fondatrices et quelques partenaires, qui ont la charge de préserver l'objet de la structure. Néanmoins **la SCA n'appartient pas à l'ESS par statut, ainsi la lucrativité limitée est généralement précisée dans les statuts et la demande d'agrément ESUS.**

La gouvernance et la propriété partagée de l'entreprise entre des actionnaires publics, privés voire privés lucratifs est ainsi propre à chaque foncière solidaire et peut être un défi :

- Pour intégrer des structures de l'ESS bénéficiaires dans la gouvernance à la culture très participative, qui cherchent leur place dans des structurations complexes avec plusieurs instruments juridiques et financiers (ex : SCIC, association, fonds de dotations, SCA puis des Sociétés Civiles Immobilières par projets)
- Pour concilier la représentation territoriale et les levées de fonds nationales,
- Pour garder une gouvernance cohérente avec l'objet de la foncière et le territoire d'intervention
- Pour permettre l'implication des citoyens et citoyennes participants aux collectes dans la vie de la structure ou des projets

FOCUS SUR...

La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine, un outil territorial entre le foncier et l'ESS

La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine, c'est la rencontre entre la volonté politique de Bordeaux Métropole et la vision stratégique des réseaux et structures d'accompagnement de l'ESS autour de la conviction **qu'une politique foncière ciblée constitue un levier majeur de développement de l'économie sociale et solidaire.**

C'est un nouvel outil territorial créé fin 2021 et pensé comme un intermédiaire entre deux mondes, l'immobilier et l'ESS. Il s'agit de renforcer la contribution de l'ESS à la fabrique urbaine, d'accompagner de nouvelles formes de propriétés collectives et solidaires et d'apporter une nouvelle brique d'expertise aux dispositifs d'accompagnement de l'ESS existants.

Les premiers défis ? Se préparer à investir dès 2023 dans des locaux mixtes destinés à des collectifs mobilisés sur des enjeux stratégiques tels que la mobilité, l'économie circulaire, l'agriculture urbaine, ou encore la culture... Car l'enquête régionale lancée début 2022 avec la CRESS Nouvelle Aquitaine est édifiante : 96% des ESS en recherche de foncier souhaitent s'installer à plusieurs, que ce soit en secteur tendu ou non. Cette volonté de partage de locaux traduit à la fois de fortes ambitions écologiques de sobriété et des processus de coopérations territoriales en plein essor.

Julie Broner, Responsable du Développement La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine



VALORISER LA NON-LUCRATIVITÉ OU LUCRATIVITÉ LIMITÉE

Qu'elles soient à **lucrativité limitée**, réinvestissant la majorité de leurs bénéfices dans le projet de la foncière solidaire, ou **non lucratives** à l'image d'associations ou d'OFS coopératifs, être un acteur foncier dont l'objectif prioritaire n'est pas la revente des biens et la rémunération des actionnaires par leur plus-value **est à la fois un atout et un défi**. Le caractère non lucratif attire la confiance de certaines collectivités, qui s'investissent plus facilement (y compris par de la mise à disposition ou de la cession de patrimoine), et permettent de proposer des projets finaux plus accessibles aux locataires.

FOCUS SUR...

Le partenariat entre Novo Loco et la commune d'Avesnes-les-Aubert

Novo Loco est une foncière solidaire sous forme associative fondée en 2019 à Lille, qui se décrit comme le fruit d'une rencontre entre deux acteurs issus du handicap et de l'innovation d'une part et de l'urbanisme et l'aménagement du territoire d'autre part.²⁴



« Dans un territoire rural à Avesnes-les-Aubert par exemple, le maire Alexandre Basquin a fait l'acquisition d'une belle maison de maître, la Maison Dupont, dans son centre bourg, pour éviter qu'un marchand de biens fasse des divisions et détruise le patrimoine de la commune. Le maire avait identifié un besoin sur son territoire d'habitat pour des personnes en situation de handicap. Il a donc missionné Novo Loco pour que nous mobilisions un porteur de projet associatif local pour proposer un projet d'habitat inclusif. Après identification du porteur de projet et présentation du projet social, le conseil municipal a décidé à l'unanimité de vendre la maison à l'euro symbolique à notre foncière, pour permettre la réhabilitation de la maison. La démarche consiste à coconstruire le projet étroitement avec la commune tout en confiant la maîtrise d'ouvrage à une structure non lucrative et d'intérêt général Novo Loco. La commune comprend que la vente à l'euro symbolique permet à Novo Loco de mobiliser l'investissement exclusivement sur la qualité du projet. Cet investissement permet d'effectuer des travaux sur-mesure d'adaptation des espaces partagés et logements en fonction des besoins spécifiques des personnes en situation de handicap locataires. La neutralisation de la valeur du foncier permet aussi et surtout de sécuriser un modèle économique comprenant des loyers très modérés, et adaptés aux ressources des futurs locataires accompagnés par l'association locale gestionnaire. C'est particulièrement sur ce point que se différencie notre foncière solidaire par rapport aux opérateurs immobiliers traditionnels : valoriser le patrimoine des lieux atypiques par le lien social »

François Roca - Responsable de développement habitat inclusif de Novo Loco.

²⁴ • Présentation site internet de Novo Loco <https://novoloco.fr/>

FOCUS SUR...

LA MAIN, une foncière spécialisée dans les tiers-lieux culturels

On relève par exemple la courte durée des prêts bancaires accordés pour l'immobilier tertiaire (autour de 18 - 20 ans), car l'immobilier d'entreprises n'est pas perçu comme un financement pouvant relever d'une utilité publique à destination de structures d'utilité sociale nécessitant des loyers adaptés. Du côté du logement social par exemple, « le modèle économique des organismes HLM repose notamment sur l'effet levier du Prêt Gaia, de la Banque des Territoires, d'une durée de 60 ans, qui peut aller jusqu'à 80 ans sur les secteurs très tendus, qui permet à l'OFS de lisser le coût du terrain et de sa viabilisation sur une très longue durée et d'intervenir sur des territoires où la possibilité de l'accession sociale est très limitée en raison des prix des terrains très élevés, et même, d'absorber une partie des surcoûts liés à la nécessaire transition écologique²⁷ ».

La Main, Foncièrement culturelle est une coopérative d'intérêt collectif (SCIC) fondée en 2018 à Saint-Ouen dont le siège social est à Saint Denis (93). Elle se décrit²⁵ comme une interface partagée de recherche et d'action sur la copropriété des lieux culturels par leurs usagers et usagères, leurs collectivités et voisins-habitants. Elle rassemble l'ensemble des réseaux concernés et personnalités pionnières (Artfactories, Actes IF, FRAAP, Opale, UFISC, France Tiers-Lieux...), et permet la mise en place de solutions pratiques pour l'acquisition collective d'espaces culturels et artistiques en proposant la mise en commun des expériences.

Les Tiers-Lieux culturels, lieux intermédiaires et indépendants, friches culturelles, affirment l'art, la culture et l'espace comme des biens communs essentiels au développement de territoires durables... Pour autant, l'occupation de leur bâtiment-outil reste précaire : la pression foncière fragilise leurs conditions de travail et les détourne de leur objectif d'intérêt général. La Main a notamment pour objectif de leur permettre d'acquiescer ensemble les tiers-lieux culturels et rapprocher leurs usagers et usagères de la propriété commune et d'amener les structures culturelles et les collectifs artistiques vers la maîtrise foncière autonome des lieux qu'ils font vivre. Les protéger de la spéculation immobilière, c'est assurer leur pérennité²⁶.

La finance solidaire, valorise cependant les attentes de retour sur investissement réduites, et la notion de capital patient. Si le temps de l'immobilier est déjà un temps long, l'immobilier d'utilité sociale dont la gouvernance est partagée, ajoute un temps de coopération et d'animation pour répondre au plus près aux besoins des habitants. Les foncières solidaires portent alors un **rôle de pédagogie et d'expertise auprès des organisations de l'ESS et des collectifs** pour questionner la rentabilité d'une opération immobilière plus seulement à l'aune de sa plus-value financière.



UN PLAIDOYER DE LA FINANCE SOLIDAIRE AUPRÈS DES ACTEURS PUBLICS, QUI POURRAIT BÉNÉFICIER AUX FONCIÈRES SOLIDAIRES

La finance solidaire, représentée notamment par **Fair**, milite pour que les investisseurs institutionnels, aujourd'hui limités par les règles prudentielles, puissent investir dans le non-coté au profit de la finance solidaire. « 1% des ressources de ces investisseurs représentent presque autant que ce que prêtent les banques à l'ensemble de l'ESS » explique Jon Sallé, Responsable de l'Observatoire de la finance à impact social. Ce mouvement **pourrait bénéficier aux foncières solidaires offrant des débouchés pour ces placements**. Il faut noter que **l'équilibre économique de nombreuses foncières solidaires repose aussi sur des avantages fiscaux**, au titre de leur activité reconnue d'intérêt général.

25 • <https://www.mainsdoeuvres.org/La-Main-Foncièrement-culturelle.html>

26 • Livret de présentation de La Main, foncièrement culturelle <https://lamain9-3-0.com/>

27 • News Tank Cities Tribune n°211136 - Publié le 12/03/2021 à 11:15 «OFS: outil majeur au service de la mixité sociale et de l'urgence climatique (Imed Robbana, Le COL)»

Dans le cadre dérogatoire aux règles du droit européen concernant les aides d'état aux entreprises, le décret n°2020-1186 du code général des impôts relatif aux investissements effectués par des contribuables au capital de certaines entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale », précise le **service d'intérêt économique général (SIEG)** rendu par des foncières solidaires qui évoluent dans les **trois secteurs suivants** : « insertion dans des logements dits « très sociaux » de personnes précarisées (foncières de logement et d'insertion) ; hébergement de personnes âgées, dépendantes ou en perte d'autonomie (foncières pour personnes dépendantes) ; insertion professionnelle d'agriculteurs respectant les exigences des systèmes de production agroécologiques (foncières solidaires agricoles) » (MEFR, 2020). Cette qualité « SIEG » est particulièrement stratégique pour ces « foncières solidaires », puisqu'elle permet de faire bénéficier aux souscripteurs d'avantages fiscaux dans des limites étendues par rapport au dispositif IR-PME, habituellement limité à 10 ans d'exercice. Il n'est pas exclu que les acteurs de la finance solidaire parviennent à démontrer l'intérêt d'autres foncières solidaires dans un service d'intérêt économique général ; comme ils ont appuyé la reconnaissance de trois types de foncières solidaires historiques comme SIEG afin d'entrer en cohérence avec les exigences européennes. Chaque année au moment du projet de loi de finances, FAIR propose de renforcer les dispositifs fiscaux existants pour maintenir l'attractivité de l'investissement solidaire auprès des particuliers. En 2023 et ce depuis trois ans, le taux de l'IR PME ESUS et de l'IR SIEG a été bonifié de 18% à 25%.



UN DYNAMISME DES OFS COOPÉRATIFS, DES COOPÉRATIONS TERRITORIALES À IMAGINER

Famille innovante, les coopératives HLM ont appuyé les politiques publiques pour imaginer des produits et des dispositifs en cohérence avec leur mission sociale. Elles ont imaginé en 1984 le Prêt social location-accession (PSLA), puis ont entamé il y a 12 ans des travaux sur le bail réel solidaire et encouragé la création des OFS en promouvant la forme coopérative comme adaptée à la participation des habitants dans les projets de logement. La fédération nationale des sociétés coopératives HLM milite aujourd'hui pour la révision de la **fiscalité des OFS coopératifs**, dont la non-lucrativité est inscrite dans les statuts. Cette non-lucrativité n'a pas d'impact sur la fiscalité à laquelle sont soumis les OFS coopératifs, **ce qui freine leur potentiel de développement**.

La proximité des coopératives HLM avec le mouvement de l'habitat participatif, pour conjuguer l'ambition de l'accession sociale, avec l'implication des personnes dans l'ensemble du projet, a permis par exemple un travail commun sur le statut des coopératives d'habitants et de coconstruire de nombreux projets d'habitats participatifs complexes. C'est aussi la raison pour laquelle les Coop'HLM constituent des OFS coopératifs, avec un fonctionnement de SCIC particulièrement adapté à une gouvernance équilibrée entre acteurs publics, professionnels et habitants. Les coopératives HLM expriment ainsi une volonté de se rapprocher d'autres familles et organisations de l'ESS, pour générer des innovations sociales et répondre collectivement aux enjeux de décarbonation, d'accès aux locaux commerciaux en bas d'immeubles de logement.



DES FONCIÈRES SOLIDAIRES MOBILISÉES DANS LA CONSTRUCTION DURABLE

La porosité entre les foncières solidaires et les mouvements de l'ESS liés à l'écoconstruction (matériaux biosourcés, locaux, issus du réemploi), au recyclage des déchets du BTP ou encore à l'autoconsommation ou autoproduction énergétique encouragent l'exemplarité des pratiques.

Une foncière solidaire, **Bien commun** a par exemple été créée par des salariés d'une SCOP bureau d'études spécialisée dans la performance énergétique et environnementale des bâtiments à Toulouse, **Ecozimut**. Une autre, **Etic**, conçoit ses bâtiments et les exploite pour atteindre des « performances énergétiques élevées et s'adapter au changement climatique tout en évitant de l'aggraver » en minimisant son impact environnemental pendant les travaux de construction, mais aussi pendant la durée de l'exploitation. Cela passe aussi par le soutien aux initiatives des résidents et résidentes permettant de moins consommer et de privilégier la réutilisation. La foncière **Novo Loco**, défend à quant à elle un « urbanisme circulaire », « plus efficient d'un point de vue environnemental et d'émissions de gaz à effets de serre, que des projets à haute qualité environnementale dans la construction neuve. En effet le recyclage des bâtiments existants et leur rénovation énergétique optimisée, contribue à la résilience des territoires et apporte une réponse durable contre l'étalement urbain ». La **Foncière Bellevilles** a reçu l'agrément ESUS dont l'utilité sociale et environnementale de la société a été caractérisée par 5 critères, dont la qualité écologique des constructions et réhabilitations.

7 bonnes raisons d'ESSiser les questions foncières

PAR LES FONCIÈRES SOLIDAIRES

#1

Parce qu'elles mobilisent le foncier comme un moyen d'atteindre des objectifs d'utilité sociale, territoriale, écologique ou culturelle au service du développement territorial.

#2

Parce qu'elles sont forces de proposition sur l'accès social au logement des foyers à revenus modestes ou adaptent et permettent l'accès au logement à des publics habituellement exclus du marché.

#3

Parce qu'elles peuvent participer à lutter contre la spéculation immobilière.

#4

Parce qu'elles impliquent leurs bénéficiaires et/ou des citoyens épargnants dans les projets d'acquisition du foncier.

#5

Parce qu'elles participent à préserver et à reconsidérer notre patrimoine en « commun » et proposent des coopérations territoriales innovantes.

#6

Parce qu'elles sont des intermédiaires experts au service des entreprises et organisations de l'ESS dans le cœur de métier d'une foncière, mais aussi en amont et en aval des projets.

#7

Parce qu'elles sont des partenaires clés pour les acteurs publics en maîtrisant les codes de l'immobilier et les spécificités de l'ESS.

CONTACT

ESS France
34 bis rue Vignon
75009 Paris

www.ess-france.org
contact@ess-france.org
[@ESS_France](https://twitter.com/ESS_France)

 **cress**
Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire Nouvelle-Aquitaine

 **ESS**
France

 **AÉSIO**
MUTUELLE
C'est ça, la mutuelle d'aujourd'hui