

# WEBINAIRE 27 avril 2023

L'accès au foncier

des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire :  
quel rôle pour les collectivités locales?





## Déroulé

### Introduction - CRESS Centre Val de Loire

- Contexte et objectifs du webinaire

### 1) Nouveaux enjeux, nouveaux outils

- Les **enjeux** du foncier pour les projets d'Économie sociale et solidaire
- Les **foncières**, de nouveaux outils pour les territoires, et aux services de coopérations public-privé

L'exemple de *Villages Vivants*, foncière coopérative

### 2) Rôles et postures des collectivités

- Panorama des **rôles et outils** d'intervention des collectivités
- Agir sur l'immobilier: une palette **d'approches**

Témoignage d'Eric LAPLEAU, Maire de Saint-Paterne-Racan (37)

### 3) Questions-Réponses



## Introduction

Hervé RENAUD, Vice-Président CRESS Centre-Val de Loire



Pour télécharger le guide : [cliquez ici](#)

## 1) Nouveaux enjeux, nouveaux outils



## Enjeux

### Une inadéquation entre offre et demande :

Des territoires face à une problématique de vacance de locaux et de transmissions difficiles

Une économie porteuse de solutions, ancrée localement, mais qui peine à trouver un immobilier adapté



2500 Tiers-Lieux en France

Source : [France Tiers-Lieux](#)

l'ESS : 14% des emplois en milieu rural, **en forte progression !**

Source : [rapport Tressons](#)



## Enjeux

### L'immobilier, un blocage à l'installation ou au développement, en particulier pour le secteur de l'ESS :

- Situations nombreuses de '**précarité immobilière**' (baux précaires...)
- Modèles économiques dépendant souvent de **faibles charges locatives**
- **Difficulté d'accès aux financements en investissement** (monde bancaire, capitaux 'patients', acteurs institutionnels)
- **Pression foncière** et concurrence immobilière en particulier en zone urbaine
- **Frilosité** des acteurs associatifs vis-à-vis des investissements lourds et au temps long liés à la propriété
- **Besoins d'un immobilier modulable**, adapté à un développement rapide
- Accès aux **compétences** liées à la technicité des projets immobiliers
- **Nouveaux besoins** émanant du développement des tiers-lieux (normes d'accueil de public, multi-usages, gouvernance collective ...)

**15% des Tiers-Lieux sont propriétaires**

Source : France Tiers-Lieux

## L'exemple de Villages Vivants

### MISSION

Participer à la revitalisation des territoires ruraux **en rendant accessible l'immobilier rural d'activités** aux acteurs qui œuvrent directement pour la création de lien social et le développement économique local.

Foncière rurale, coopérative et solidaire, Villages Vivants achète, rénove et loue des biens immobiliers pour des projets ESS dans les territoires ruraux.



Donne idée d'activité  
créatrice de lien social

Exemples : Epicerie solidaire  
tiers-lieu - café associatif  
ressourcerie - micro-crèche...



Milieu rural  
Sud-est  
de la France



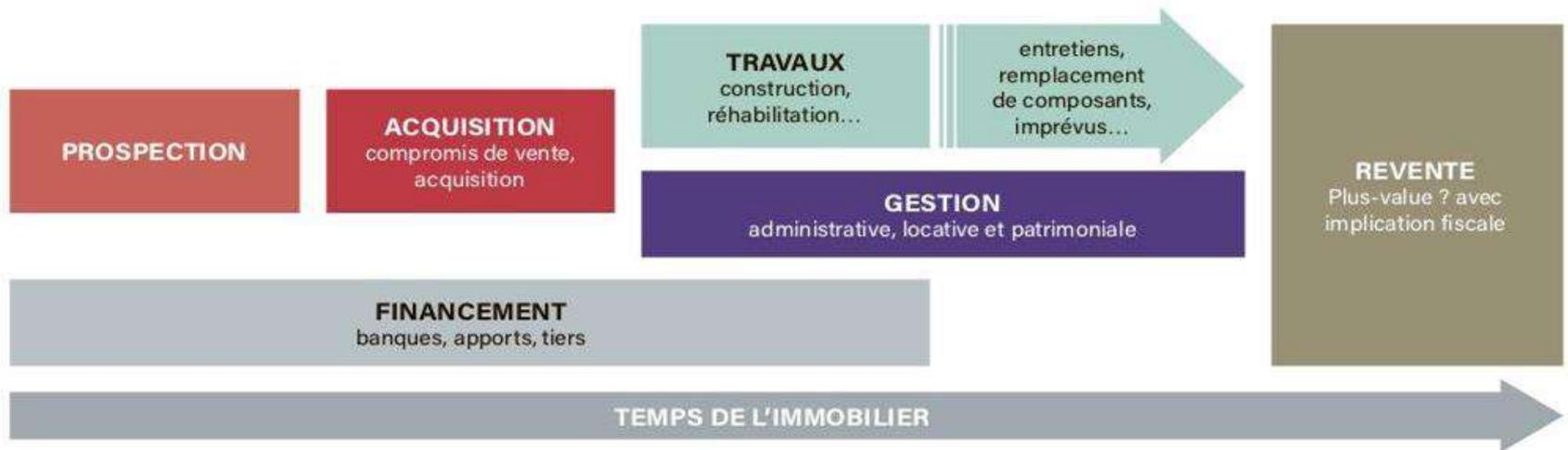
Dlocage  
immobilier



Territoires d'intervention

## Qu'est-ce qu'une foncière ?

Un outil pour intervenir sur l'ensemble de la vie d'un projet immobilier :



Source: Guide pratique – L'accès au foncier des acteurs ESS – CRESS Centre-Val de Loire 2022

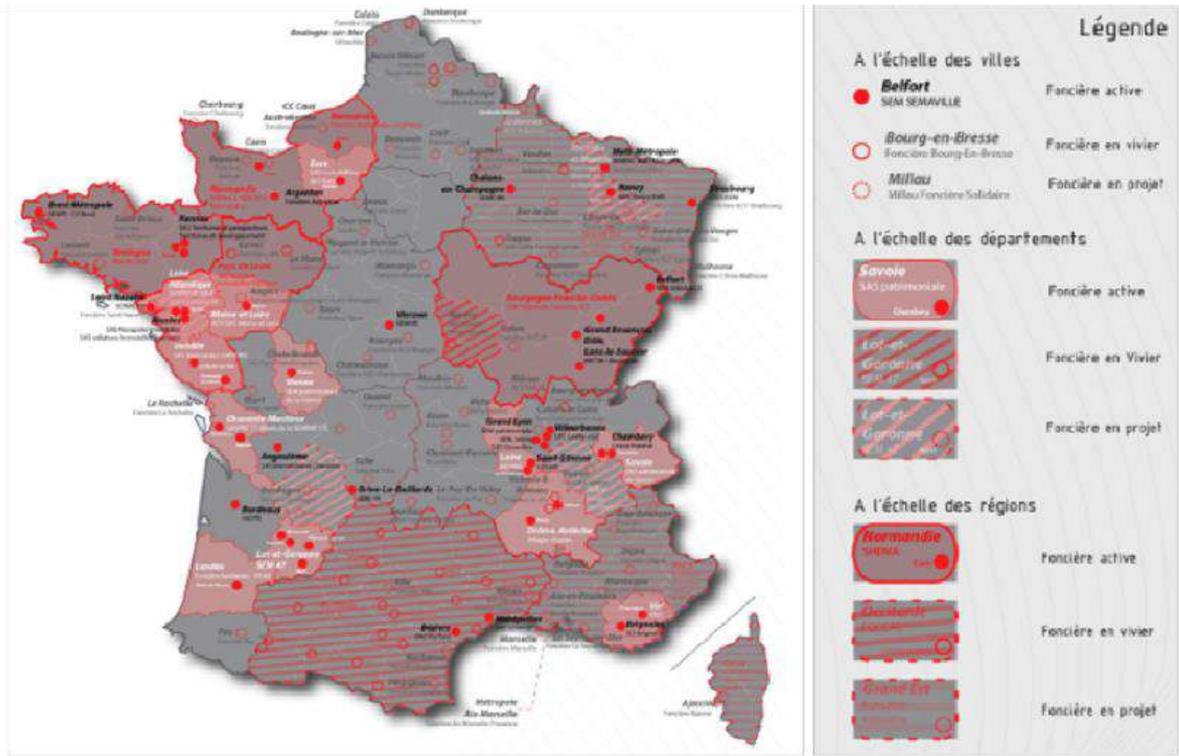


Un outil pour gérer le temps long des projets immobiliers,  
le besoin en financements et la diversité des compétences requises



# Qu'est-ce qu'une foncière ?

Déploiement des foncières territoriales en France :



Source : Rapport Banque des territoires, 2021

## La mutualisation ... :

- d'une capacité de financement
- d'ingénierie et de compétences

## ... dans un contexte :

- De tension à l'accès au foncier
- De carence du marché privé (rehabilitation en zones détendues)

# Qu'est-ce qu'une foncière ?

Acteurs institutionnels et coopératifs, 2 mouvements distincts :

Un mouvement « top down » sur le foncier accessible

Une diversité des types de structures institutionnelles:

- Établissements publics de portage foncier: EPF(L)
- Organismes de logement social
- Établissements publics d'aménagement et de portage opérationnel : SEM, SPL, ..
- Les nouveaux **Organismes de Foncier Solidaire**
- Le développement des **foncières** et **fondations locales**
- Et l'intervention 'en propre' des collectivités !

Dans un contexte d'évolution des moyens des collectivités locales et des modes de subvention

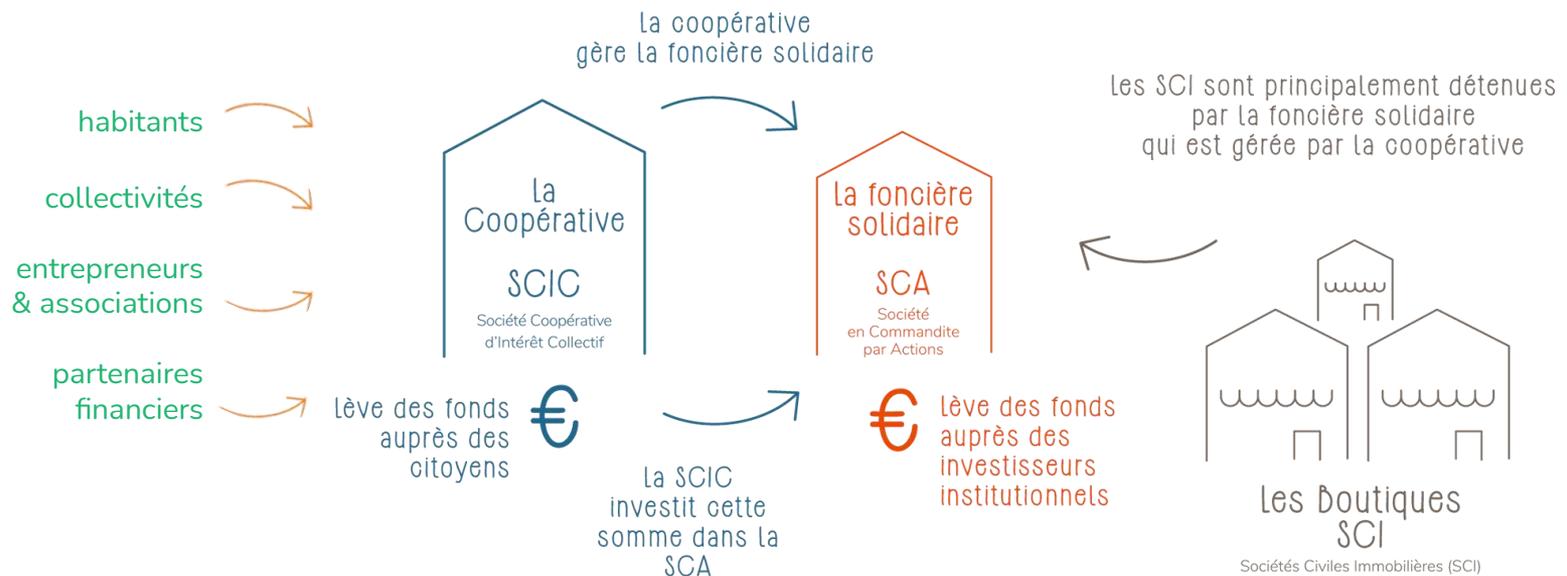
Pour aller plus loin : AMO Foncière MEL, 2022. Villages Vivants, Base Commune, Perspectives (<https://villagesvivants.com/ressources/documentation/>)

Un mouvement « bottom up » sur le foncier solidaire



## L'exemple de Villages Vivants: Structuration

Le choix de la coopérative pour associer toutes les parties prenantes :



La **SCIC**, agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), permet aux citoyens d'investir pour l'intérêt général et l'impact social, tout en bénéficiant d'un avantage fiscal et d'une rémunération (en titres participatifs). Elle est au cœur du modèle en gérant la foncière solidaire (**SCA**) et les Sociétés Civiles Immobilières (**SCI**), qui détiennent les biens.

# L'exemple de Villages Vivants: Structuration

- 7,2 M€ levés auprès de 450 investisseurs : citoyens, partenaires publics et institutionnels, épargne salariale, banques, fondations et coopératives, etc.

- 52 sociétaires dans la coopérative fin 2022 (entreprises, collectivité, soutiens)

## Les partenaires financiers



## Les partenaires publics et fondations



## Les partenaires métiers



## 2) Agir pour le développement de projets ESS sur mon territoire des postures et outils à adapter



## L'intervention publique

### Une intervention protéiforme :

La  
collectivité  
comme ...

Autorité de **réglementation** (urbaine)

Propriétaire et gestionnaire de **biens immobiliers**

Pourvoyeuse de **financements**, et bénéficiaire de la **fiscalité locale**

Pourvoyeuse d'**ingénierie** et **soutien technique**

Porteuse de **projets**, gestionnaire de **services**

**Client**e de prestations (ex: approvisionnement cantine...)

Porte d'entrée sur le territoire, **coordinatrice** et **médiatrice**



L'élu local,  
premier partenaire  
de l'entrepreneur !

# L'intervention publique

Economie sociale et solidaire et institutions locales... de l'importance de bien se comprendre !

## ARCHIPEL ILLUSTRÉ DES RELATIONS COLLECTIVITÉS & TIERS LIEUX





## L'intervention publique

### Intervenir sur l'immobilier : une palette d'approches à articuler



Source: [Guide pratique – L'accès au foncier des acteurs ESS – CRESS Centre-Val de Loire 2022](#)

## Différents modèles immobiliers

### L'exemple du **Château de Cepoy**, confié en bail emphytéotique à l'association Gâtinais en Transition (Loiret)



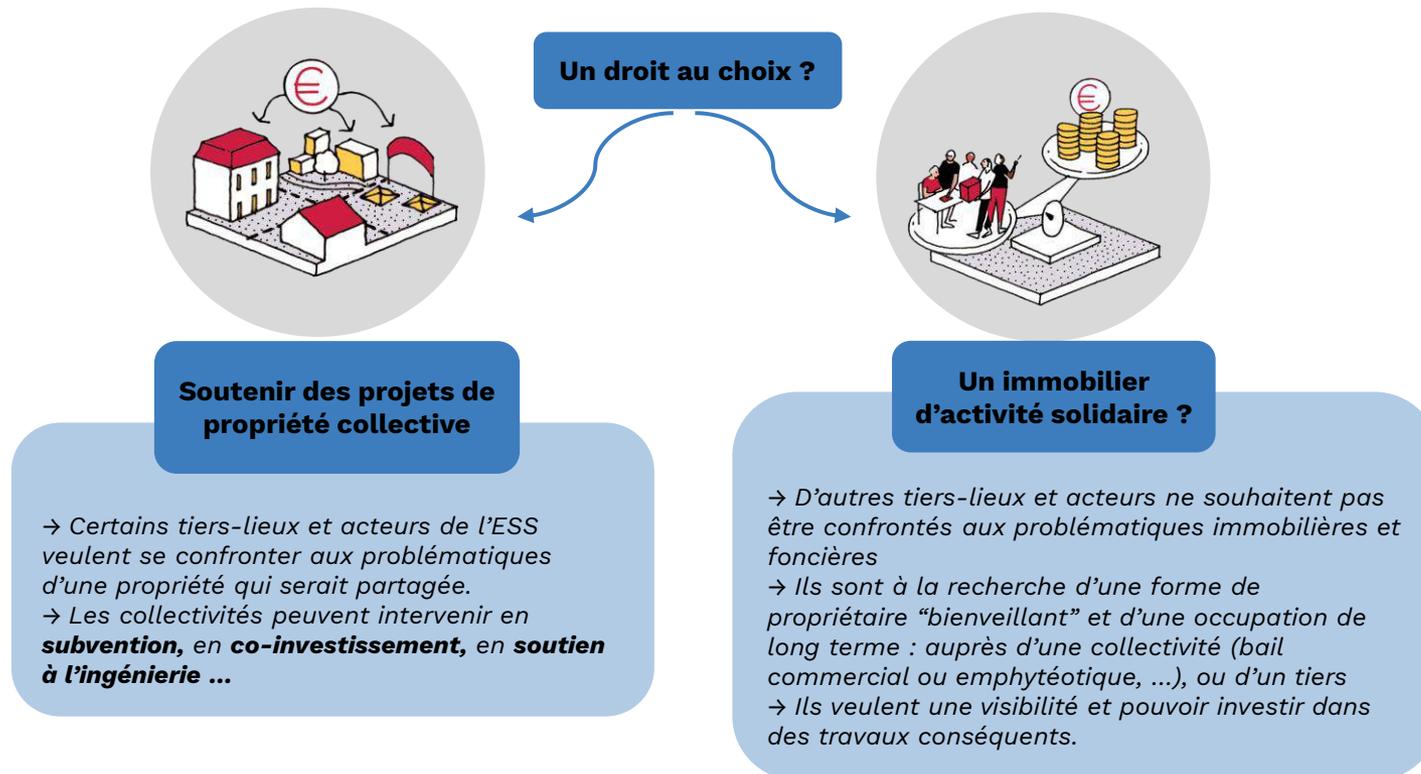
*“Pour la collectivité, il s'agit d'un bien difficilement commercialisable car trop coûteux en rénovation et gestion : le bail emphytéotique permet d'éviter une vacance sur le long terme.”*

*“Vu notre budget (environ 15 000€/an), nous avons convenu dans le bail de ne pas payer de loyer à la commune mais de prendre en charge les travaux de rafraîchissement et les frais d'exploitation, notamment les charges énergétiques”.*

[Source: Guide pratique – L'accès au foncier des acteurs ESS – CRESS Centre-Val de Loire 2022](#)

## L'intervention publique

### Intervenir sur l'immobilier : une palette d'approches à articuler



Source: [Accompagnement de la Métropole européenne de Lille \(MEL\) dans la création de sa foncière Tiers-lieux - Étude de Villages Vivants, Base Commune et Impact Lawyers](#)



## Témoignage

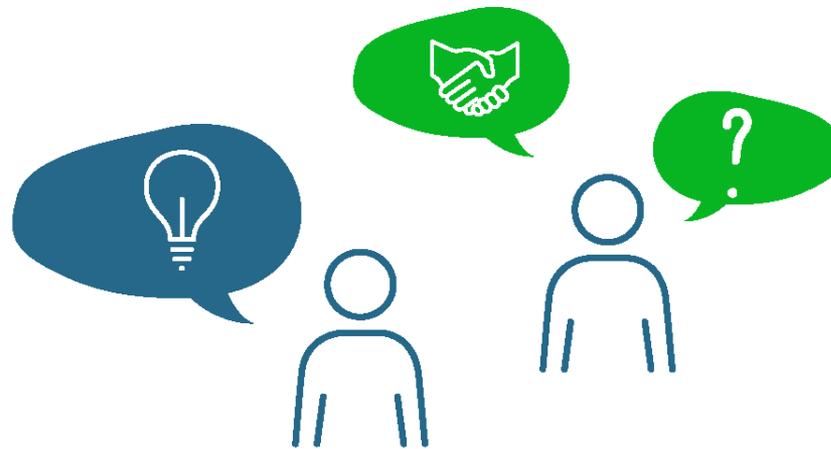
Éric LAPLEAU, Maire de Saint-Paterne-Racan (Indre-et-Loire)



[Autre témoignage vidéo : Les Ateliers d'Oxygène #5](#)

Les territoires ruraux en transition – La transition écologique est-elle plus facile à la campagne ?

## Questions- Réponses



# Merci !

Contacts :

- **CRESS Centre-Val de Loire** : Baptiste MEYER,  
Chargé d'Animation territoriale  
[b.meyer@cresscentre.org](mailto:b.meyer@cresscentre.org)
- **Villages Vivants** : Thibault BERLINGEN,  
Responsable des territoires  
[t.berlingen@villagesvivants.com](mailto:t.berlingen@villagesvivants.com)



# Ressources



## Ressources

### Des ressources pour les collectivités :

[Guide pratique CRESS Centre-Val de Loire : L'accès au foncier pour les acteurs ESS \(2022\)](#)

[Guide Murs Porteurs \(CRESS Pays-de-la-Loire & ECHOBAT\) : 8 étapes pour créer un tiers-lieu](#)

[AVISE : Panorama de projets d'ESS dans les territoires ruraux \(projet TRESSONS\)](#)

[Article : Les problématiques immobilières et foncières dans l'ESS](#)

#### Banque des Territoires :

[Redonner vie au bistrot et dernier commerce dans les petites communes](#)

[Faciliter l'accès au foncier pour les Tiers-lieux - avec France Tiers-Lieux](#)

[RTES - Guide sur le foncier pour l'ESS](#)

[Questions juridiques sur les SCIC](#)

[Réseau Rural : Guide Accompagner l'entrepreneuriat collectif](#)

[IPAMAC - Guide "Tournée générale ! Quand le Massif central réinvente ses bistrots"](#)

#### Prefecture du Finistère :

[Guide pour le maintien et l'installation des commerces en milieu rural](#)

#### Département d'Ille et Villaine :

[Guide 'Un Café s'il vous plaît', cafés et commerces collectifs](#)

[Association Goût Layon - Guide Parcours d'Épiceries d'Initiative Collective](#)

[Hub des Territoires : suivre les actualités et webinaires](#)

*Webinaire CRESS Centre-Val de Loire 27/04/2023 – L'accès au foncier des acteurs ESS*



## En savoir plus sur Villages Vivants



Villages Vivants est une entreprise coopérative (SCIC) créée en 2017. Elle achète, rénove et loue des locaux pour installer des activités qui ramènent de la vie et des services de proximité en zone rurale. Et ce grâce aux citoyens et organisations qui choisissent de placer leur argent dans la coopérative: + de 7 millions d'euros fin 2022, pour 15 projets déjà installés!

- Mini film sur l'auberge de Boffres en Ardèche par la MACIF : [Voir le film](#)
- [France 2](#) : reportage sur l'Hostel Quartier Libre, dans la Drôme
- Interview par Mediatico : [Voir le film](#) 
- [France 3 Rhône-Alpes](#) : reportage sur Villages Vivants
- Article pour le média *L'âge de faire* [voir l'article](#)
- Retrouvez la totalité des publications [par ici](#)