

À l'origine de 10 % du PIB français, les structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) représentent un pan non négligeable du développement économique, notamment sur les territoires. Ainsi, en zones rurales, elles représentent 17,7 % de l'emploi privé, une part en constante hausse ces dernières années¹. Pourtant, comme elles croisent de nombreux secteurs d'activité, des réalités diverses et qu'elles intéressent différents champs d'intervention de l'action publique (social, culturel, agricole...), elles restent parfois en marge des politiques de développement économique, et en particulier de l'intervention sur l'immobilier d'activité. Alors quelles sont par nature très en lien avec leur territoire d'implantation, de quelles politiques locales les activités de l'ESS peuvent-elles bénéficier pour accéder à un immobilier abordable et adapté ?

A - Accès à l'immobilier pour les structures de l'ESS : principaux enjeux

1. Définition

L'économie sociale et solidaire (ESS) rassemble les entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations ou fondations qui cherchent à concilier activité économique (lucrative) et utilité sociale.

Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs : encadrement de l'utilisation des bénéfices, réinvestissement de leurs résultats dans le développement et la pérennité, limitation des écarts de salaires...

Cette définition est reconnue depuis 2014 dans la loi relative à la reconnaissance et au développement de l'économie sociale et solidaire.

Les derniers recensements de l'AVISE (Agence nationale créée en 2002 pour accompagner le déploiement de l'ESS) comptabilisent ainsi 2,4 millions de salariés et 200 000 entreprises inscrites dans le champ de l'ESS.

2. Économie sociale et solidaire, immobilier et développement local : quelques illustrations de besoins spécifiques

Nous illustrerons ici le propos par différents exemples d'activités qui, par leur inscription dans l'ESS, questionnent leur rapport à l'immobilier ou présentent des besoins particuliers, pour lesquels l'action publique peut chercher de nouveaux leviers d'intervention. Ces cas entrent particulièrement en résonance avec les enjeux actuels, comme :

- la **reconquête des locaux commerciaux vacants** en petites villes et ruralité, et le déploiement de nouvelles formes de portage pour ces commerces : un des freins constatés à la reprise de commerce est la barrière à l'entrée que représente un investissement trop important pour les repreneurs, lié à la double vente d'un local commercial (murs) et du fonds de commerce, généralement surestimé par les cédants, qui y voient surtout un capital à récupérer pour financer leur retraite. Et quand il s'agit de commerces communaux (c'est-à-dire de murs loués par les collectivités à des exploitants), le droit au bail faisant part intégrante du fonds de commerce, la collectivité n'a que peu de marge de manœuvre sur la transmission de l'activité d'une entreprise à une autre, et sur la valorisation du fond.

¹ « L'ESS dans les territoires ruraux : étude TRESSONS », rapport de l'AVISE, 2019 : <https://www.avise.org/ressources/less-dans-les-territoires-ruraux-etude-tressons>

Dans ce contexte, le développement de commerces collectifs en SCOP propose une alternative qui fait ses preuves (le taux de pérennité des SCOP après 5 années étant de 76 % contre 61 % pour l'ensemble des entreprises françaises²). Entreprendre en SCOP, c'est faire le choix de ne pas revaloriser les parts sociales ou d'entraîner un effet spéculatif sur la valeur de son activité. C'est privilégier une couverture sociale à un système de capitalisation sur l'activité. Le turn-over des exploitants s'effectue ainsi avec une barrière moindre, puisqu'il s'agit d'une revente de parts sociales décorrélée du chiffre d'affaires réalisé (sauf pertes). Les commerces en SCOP posent donc un nouveau cadre pour considérer le rapport entre murs et fonds ;

- le **déploiement des tiers-lieux** : ces lieux multifonctions et multiacteurs, mêlant souvent entrepreneuriat et associations, sont, par définition, d'« initiative citoyenne »³. Pourtant, beaucoup de collectivités s'y intéressent ou cherchent à en initier, y voyant une opportunité à la fois de réinvestissement de friches stratégiques, et de renouveau de la « palette immobilière » dédiée au développement local, réinventant ainsi le modèle de la pépinière d'entreprises ou du bureau partagé.

Sur 3 500 tiers-lieux recensés par le dernier Observatoire des tiers-lieux 2023⁴, 14 % sont à l'initiative d'une collectivité et 11 % sont, in fine, portés par la collectivité (en régie, via une société publique locale, comme extension d'un équipement public...). Pour autant, 70 % des tiers-lieux sont locataires, et une proportion équivalente sollicite des subventions en investissement, notamment liées à leur bâti. Le rôle des collectivités réside donc souvent, au delà du portage en exploitation, d'une fonction de propriétaire ou d'un soutien à l'accès à un immobilier abordable et adapté, dans des modèles innovants qui questionnent des systèmes de propriété collective ou de propriété « d'intérêt général » ;

- le **soutien aux associations**, qui constituent bien sûr le cœur du secteur de l'économie sociale et solidaire, mais restent marginalisées des politiques de développement économique : le contexte des aides aux petits commerces en période de Covid-19 a ainsi été marquant quant à l'impossibilité de certaines activités associatives exerçant dans des « boutiques » (à l'exemple d'associations d'artisans d'arts, d'associations de producteurs, de cafés associatifs ou espaces de vie sociale, etc.) d'obtenir les aides équivalentes à leurs homologues entreprises.

La question de l'immobilier proposé aux associations reste un sujet pour beaucoup de municipalités confrontées à un enjeu de rationalisation, de rénovation énergétique et de mise aux normes de leur patrimoine ; or qui d'autre que la collectivité peut proposer un immobilier gratuit ou abordable comme mode de soutien au secteur associatif ?

- les besoins des **entreprises d'insertion**, récemment requestionnés par le déploiement des *entreprises à but d'emploi (EBE)* au sein des territoires membres du programme *Zéro Chômeur de Longue Durée* : le secteur bénéficie de ses propres canaux de financements, avant tout ciblés sur les emplois générés. Néanmoins, l'immobilier reste un poste important quand on sait les besoins générés par ces entreprises, existantes ou nouvelles, qui proposent des activités souvent consommatrices de foncier (à l'exemple des activités de réemploi, recycleries, etc.). L'identification de foncier disponible, abordable et « en état » a été (et reste) une étape cruciale à franchir dans le cadre du montage des EBE, en parallèle de l'identification des activités à déployer et de la construction du projet entrepreneurial ;

- le cas des **coopératives d'activité et d'emploi (CAE)**, enfin. Il peut être cité parmi les besoins émergents, face à leur rapide déploiement (155 CAE pour plus de 6 000 salariés, en croissance de 35 % depuis 2014⁵). Permettant un soutien à l'entrepreneuriat individuel et à sa diffusion sur l'ensemble des territoires, elles commencent à susciter l'intérêt de l'action publique, qui peut de

2 Urscop 2023.

3 Le *Petit Robert* propose depuis 2022 une définition d'un tiers-lieu comme : « Espace de sociabilité d'initiative citoyenne, où une communauté peut se rencontrer, se réunir, échanger et partager ressources, compétences et savoirs ».

4 <https://observatoire.francetierslieux.fr/>

5 Chiffres issus du dernier recensement de la fédération des CAE, 2011 : <https://www.les-cae.coop/cae-en-france-les-chiffres-cles>.

nouveau mobiliser l'outil immobilier comme levier de soutien (souvent associé aux réflexions sur le déploiement des tiers-lieux et espaces de coworking, comme un moyen d'organiser la diffusion de petits espaces de bureau et d'activités).

3. Principaux freins identifiés

Parmi les freins observés à l'installation ou au déploiement des activités de l'ESS dans leur accès à l'immobilier, on note en particulier :

- le manque de connaissance, de proposition adaptée et une relative méfiance des acteurs bancaires liée au statut associatif (voire aux entreprises coopératives), aux modèles subventionnés ou au manque de visibilité budgétaire sur le long terme (très prégnante dans le cas des tiers-lieux⁶) ;
- la frilosité du monde associatif vis-à-vis du risque immobilier et de l'investissement sur le temps long – les activités associatives subventionnées ayant aussi une tendance à présenter des budgets déséquilibrés pour justifier de l'obtention de subvention, elles n'auront que peu de possibilités de mise en réserve pour constituer un capital d'investissement ;
- 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 ; les enjeux rencontrés pour accéder à l'immobilier sont variés et dépassent le simple besoin en financement (d'acquisition ou de travaux) ;
- un marché immobilier inadapté, qu'il s'agisse de situation de pression foncière qui rend trop coûteux l'accès à l'immobilier privé (en zone urbaine comme rurale) ou de marché inactif en zone rurale isolée, avec des coûts de rénovation prohibitifs ;
- en corollaire, une dépendance aux collectivités publiques lorsque les lieux sont mis à disposition (d'autant plus précaires lorsqu'il s'agit d'occupations transitoires).

4. Vers un nouveau rapport au foncier économique et à l'immobilier d'activité ?

Si de récents dispositifs nationaux investissent la question de la rénovation des biens vacants et l'accès à l'immobilier (tel le déploiement de **100 foncières** annoncé par la Banque des Territoires), peu d'entre eux ciblent réellement les acteurs de l'ESS et leurs difficultés propres. Les récents programmes nationaux de soutien aux tiers-lieux (*Fabriques de Territoire*, ou *Manufactures de proximité*) intègrent encore peu les besoins (coûteux) liés à l'immobilier. En réaction, certains territoires travaillent à se doter d'outils dédiés qui émanent :

- soit d'acteurs publics : à l'exemple du soutien de la métropole de Bordeaux à la création d'une *Foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine*, développée par l'incubateur **Atis** depuis 2019, ou du travail mené par la *métropole européenne de Lille* vers la création d'une foncière ou fonds d'investissement dédié aux tiers-lieux depuis 2022⁷ ;
- soit d'acteurs privés et initiatives citoyennes : création de foncières solidaires agrégeant des projets existants (Foncière *Antidote*, Réseau *CLIP*⁸...) ou voués à accompagner des initiatives locales (Foncières *Bien Commun*, *Base Commune*, *Villages Vivants*, *l'Arban*...). Ces structures s'inscrivent elles-mêmes dans le champ de l'économie sociale et solidaire puisqu'elles sont pour la plupart portées par des *sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC)* ou des associations.

Loin de promouvoir une solution unique ou descendante, ces structures mixtes et souvent à cheval entre intérêt général et initiatives privées diversifient les montages et puisent dans une palette d'outils mobilisables pour parvenir à la maîtrise foncière et immobilière (qui ne signifie pas nécessairement « propriété »).

6 Ces freins sont documentés dans le *Guide pratique sur l'accès au foncier des acteurs de l'économie sociale et solidaire*, publié par la CRESS Centre-Val de Loire avec contribution de *Villages Vivants*, 2022 : <https://www.cresscentre.org/ressources/guide-pratique-laccès-au-foncier-des-acteurs-de-leconomie-sociale-et-solidaire/>

7 Voir : <https://compagnie.tiers-lieux.org/2022/01/14/en-route-vers-un-fonds-dinvestissement-fonciere-des-tiers-lieux/>

8 <https://clip.ouvaton.org/>

L'approche proposée par ces nouveaux acteurs vise à replacer l'immobilier comme un outil, et non une fin en soi : on présume ainsi que la solution immobilière doit savoir s'adapter aux enjeux propres de chaque projet. En termes de politiques publiques, cela revient non plus à chercher à « livrer des mètres carrés » à destination des activités (gestion classique de zones d'activités ou de parcs tertiaires) mais à décliner une palette de solutions, alliant offre immobilière publique (pépinières, etc.) et dispositifs de soutien (financier, d'ingénierie, etc.) à l'offre privée.



B - Immobilier pour l'ESS : exemples de modèles innovants

1. Repenser le modèle de propriété : la reconnaissance d'un droit d'usage ?

a) Un enjeu de captation de valeur face aux situations transitoires

La valeur dite « **d'usage** » nous intéresse particulièrement dans le cadre des projets d'économie sociale et solidaire : on considère qu'elle est égale aux avantages économiques et sociaux issus de l'utilisation du bien. Dans l'économie « conventionnelle », on la retrouve dans le calcul de valorisation du fonds de commerce d'une activité, qui est censée retranscrire la « promesse de chiffre d'affaires » qui pourra résulter de l'exploitation de l'entreprise. Dans le champ de l'ESS, son mode de calcul en termes financiers reste à inventer, afin d'intégrer les impacts sociaux et environnementaux.

La problématique des acteurs de l'ESS est la bonne adéquation entre cette valeur d'usage et la valeur « **vénale** », c'est-à-dire leur confrontation aux lois du marché. Cette problématique revient régulièrement dans le cas des occupations temporaires¹ et des tiers-lieux : alors qu'ils démarrent souvent dans des biens peu valorisés par le marché, peu attractifs et donc d'accès abordable, ils y créent une véritable valeur d'usage (flux, animation du quartier, chantiers participatifs et/ou en insertion...). Sans maîtrise foncière, les porteurs de ces projets ne peuvent bénéficier des retombées de cette valorisation, voire peuvent en subir les effets lorsqu'ils sont victimes d'augmentation de loyers ou d'éviction.

C'est cette reconnaissance de la valeur d'usage que revendiquent le mouvement des *Communs* et les initiatives de « propriété d'usage ».

Zoom sur la propriété « d'usage » : l'utilisation du prêt à usage (commodat) comme moyen pour la création d'un Commun

La SCIC *Tetris* (1) porte depuis 2015 un PTCE – Pôle territorial de coopération économique et regroupe dans son sociétariat 12 structures de l'ESS ou collectivités (dont la communauté d'agglomération du Pays de Grasse) et 25 personnes privées, bénévoles et chercheurs. Elle déploie différentes activités dans le champ de l'économie circulaire, des mobilités, de la culture ou encore des solidarités. Le choix du commodat est central pour le projet de la SCIC qui revendique un certain nombre de « bricolages » juridiques alimentant un travail de recherche et développement réglementaire sur les Communs. La communauté explore notamment les mécanismes juridiques permettant de définir des modes d'évaluation, de gestion et de comptabilité prenant en compte les externalités positives et abordant autrement la création de richesse, sous l'angle d'un développement plus durable, à l'exemple des obligations réelles d'intérêt commun (ORIC) calquées sur le modèle des obligations environnementales ou ORE (liées à la biodiversité) (2).

(1) <http://scic-tetris.org/>

(2) Voir le rapport Juristes Embarqués, 2021 : https://www.la27eregion.fr/wp-content/uploads/sites/2/2021/05/JURISTES-EMBARQUE.ES_interactif-1.pdf

b) Le développement de nouvelles postures d'intermédiation pour les collectivités

Confrontées aux limites de leurs ressources financières mais également à celles des outils réglementaires à leur disposition pour influencer les propriétaires privés (palette d'outils urbanistes ou coercitifs comme les taxes sur la vacance), les collectivités peuvent déployer de nouvelles approches en se positionnant comme intermédiaires entre acteurs privés. Elles endossent ainsi un rôle de partenaire privilégié venant pallier une inadéquation entre offre et demande.

1 L'urbanisme temporaire ou transitoire désigne des occupations de bâti ou aménagements provisoires, pour une durée limitée, réalisés sans vocation à influencer un futur projet d'aménagement. Elle se fait souvent au profit d'activités de l'ESS. Voir « L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ? », IAU Ile-de-France, 2018 : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf

Le sujet principal est celui de la prise de risque(s) représenté par l'immobilier : les rétentions foncières s'expliquent souvent par une réticence des propriétaires à remettre des biens sur le marché locatif soit face aux coûts importants de rénovation et mise aux normes, soit face à des déconvenues d'activités ayant mis la clef sous la porte. Faute d'immobilier social pour les activités économiques, les acteurs de l'ESS, parfois particulièrement fragiles dans leur phase de création d'activité, font face à la frilosité de l'immobilier privé.

À Romans-sur-Isère (Drôme), la municipalité a préféré déployer un outil d'**intermédiation locale** plutôt que s'aventurer dans l'acquisition-rénovation coûteuse des nombreux biens vacants. La ville loue un local commercial vacant à son propriétaire moyennant la réalisation de travaux. Elle le sous-loue ensuite à un porteur de projet (activités ciblées, notamment artisanales) en ne lui refacturant qu'une partie du loyer (redevance avec taux dégressif : 60 % en 1^{re} année, 40 % en 2^e, 20 % en 3^e). Le porteur de projet est sélectionné via un appel à projet. La ville accompagne les démarches d'installation (urbanisme, administratives...), met en réseau avec les financeurs (CCI, Initiative, Adie...) et fournit un kit de communication valorisant le lancement de l'activité. Un bilan d'activité est effectué tous les ans et juge de la poursuite du dispositif ou conversion en bail direct avec le propriétaire (loyer équivalent). Le budget alloué au dispositif est raisonnable (de l'ordre de 20 000 euros par an), puisqu'il repose avant tout sur une ingénierie internalisée par la collectivité (développeur économique, manager de commerce et responsable administratif). Depuis 2017, ce sont une dizaine de locaux qui ont été concernés par l'opération *Shop'In Romans*, et une vingtaine de projets d'activités accompagnés.

Au delà de cet exemple, il s'agit pour les collectivités de **renouveler et d'adapter leur palette d'outils**, à commencer par celui des subventions accordées : si nombreux sont les EPCI ayant mis en place des aides à l'immobilier d'entreprise (souvent en cofinancement régional), parfois ciblées sur les petits commerces et artisans de proximité, peu nombreux sont les règlements d'aides qui ciblent les acteurs de l'économie sociale et solidaire, ou qui *a minima* comportent des conditions d'impact social ou environnemental des activités bénéficiaires. Par ailleurs, ces aides ciblant les entreprises, elles les encouragent parfois à prendre en charge des investissements travaux qui devraient être réalisés par leurs propriétaires, ceux-ci étant les parents pauvres des dispositifs d'aides (l'arsenal de la rénovation énergétique étant déployé avant tout sur les logements).

2. Repenser les modalités de baux : valoriser l'utilité sociale ?

De même, les collectivités détentrices de biens, à l'exemple des nombreux commerces communaux en zone rurale, sous-utilisent encore les modalités multiples que permettent ces contrats. Au delà du montant du loyer et de sa révision, de la durée ou encore des modalités de rupture, le bail peut encadrer une diversité de sujets : la destination et les usages du bien, les garanties demandées à la signature (choix d'une caution solidaire et/ou d'un dépôt de garantie), la répartition des charges et taxes (par exemple la refacturation de la taxe foncière), le bénéfice des travaux réalisés, la possibilité de sous-louer ou céder le bail à un tiers, voire même l'intégration de clauses d'utilité sociale.

L'évolution des baux s'entend aujourd'hui également comme un corollaire à l'évolution du panorama des opérateurs : suite à la création des *Organismes de foncier solidaire* par la loi ALUR en 2014, d'abord réservés aux opérations d'habitat, le Code de la construction et de l'habitation a depuis février 2023 intégré les *Baux réels solidaires d'activité (BRS-A)*, ciblés sur les *micro-entreprises*. Le principe des BRS étant la dissociation de la propriété foncière et bâtie, ce dispositif s'inscrit pleinement dans l'esprit d'un *immobilier abordable*, tel qu'on pourrait l'imaginer développé à destination ciblée cette fois pour des activités de l'ESS.

Zoom sur le bail emphytéotique : un outil de valorisation des friches au profit d'un immobilier abordable

Née en 2014 dans l'agglomération de Montargis (Loiret), l'association « Gâtinais en transition » (1) crée d'abord un Repair'Café et un FabLab dans un local temporaire à Amilly, avant de rechercher un bâtiment pour accueillir ces activités. Les besoins (200 m²) et le budget de l'association ne lui permettant pas de trouver un local dans le marché privé, elle finit par s'orienter sur le château de Cepoy, laissé vacant depuis 2015 par ses anciens occupants (Compagnons du Devoir). Après présentation du projet en conseil municipal, la municipalité, propriétaire du château de 1 200 m², décide de mettre à disposition le bien au travers d'un **bail emphytéotique** d'une durée de 30 ans. Non propriétaire, l'association se voit néanmoins confier la **maîtrise et l'exploitation du bien**, et la garantie d'un usage pérenne pour ses activités.

Le bail emphytéotique (ou également les baux à construction ou à réhabilitation) est un bon exemple d'une forme de **propriété d'usage** lorsqu'il est conféré pour une longue durée. En effet, il permet au lieu et à la structure qui gère le projet d'avoir une sécurité temporelle pour investir, et à la collectivité de conférer des droits réels (travaux, réhabilitation, modification, etc.) à la structure gestionnaire. En revanche, lorsque la collectivité confère des droits réels de transformation du bâti, voire même exige une réhabilitation en contrepartie, le porteur de projet endosse de nombreuses responsabilités incombant traditionnellement au propriétaire.

(1) <https://gatinaisentransition.fr/>

Zoom sur le bail commercial d'utilité sociale : un outil de valorisation de l'impact social des activités encadrant la relation propriétaire-bailleur

Dans le cadre de la construction d'une résidence de 74 logements dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à Wazemmes (Nord), le bailleur social SIA Habitat souhaite mettre en location le local commercial de pied d'immeuble (220 m²) via un appel à manifestation d'intérêt orienté vers des activités de l'ESS (2015). En plus des clauses de l'AMI (qui n'ont pas de valeur contractuelle dans la durée...), il contractualise avec la SCIC *La Voisinerie*, porteuse du projet retenu, un bail commercial d'utilité sociale (BCUS) comportant un certain nombre de clauses dans une convention d'objectifs annexée et évaluée chaque année.

Une grille de critères a ainsi été concertée entre le propriétaire et le preneur, parmi lesquels : au moins 30 % de produits bio et locaux vendus ; présence de salariés et de bénévoles dans le sociétariat ; partenariat d'actions avec des associations locales ; proposition d'une activité de conciergerie de quartier ; accueil d'au moins 5 ateliers à destination des habitants de la résidence ; tenue d'au moins une réunion d'information collective par an avec l'ensemble des parties prenantes...

En échange de ses actions et de cette utilité sociale, le bailleur octroie une décote de loyer. Pour le bailleur social, une des idées du BCUS est aussi d'accompagner la montée en charge économique d'un projet de l'ESS. Le BCUS est ainsi pris comme un **mécanisme de modération et progressivité du loyer**. La décote est calculée sur des « coûts évités » évalués conjointement par le bailleur et le preneur : moindres dégradations du fait de l'animation sur les « communs » auprès des résidents HLM, moins de *turn-over*... (1)

(1) Voir Carnet de l'APES, 2021 : compagnie.tiers-lieux.org/2021/05/10/les-carnet-de-lapes-la-voisinerie-de-lille-wazemmes-lhistoire-dun-projet-abouti-ou-social-et-economie-sont-indissociables/

3. Repenser les montages opérationnels et sources de financement

Le développement de l'épargne citoyenne (à l'exemple des clubs locaux d'investisseurs solidaires du réseau *Cigales*²) et l'appel constant à diversifier les sources de financements, notamment privées, conduisent à imaginer de nouveaux véhicules opérationnels pour les opérations immobilières.

Le territoire du Diois (Drôme) illustre le mouvement conjoint entre des collectivités locales désireuses d'adapter leur approche d'immobilier d'activité et des initiatives privées palliant l'inadaptation du marché immobilier local. On pourra citer deux exemples distincts :

- le projet *Pass'rel* porté par la ville et sa communauté de communes, qui vise à construire un bâtiment dédié aux activités de l'ESS (réemploi, alimentation locale et agroalimentaire, formations professionnelles...), dans un contexte immobilier très tendu sur le territoire, qui a poussé les collectivités à agir **de l'amont** (travail sur le zonage et les OAP au sein du plan local d'urbanisme intercommunal, veille foncière et acquisitions stratégiques) **à l'aval** (investissement en rénovation ou construction). Le projet est actuellement à l'étude afin de trouver un montage pouvant associer financements publics et privés, et de permettre un maximum de souplesse à la maîtrise d'ouvrage (partage de la prise en charge travaux entre propriétaire et futurs usagers) ;
- le projet de tiers-lieu *L'Avant Poste*³ coporté par des entrepreneurs de l'ESS pressés par leurs besoins immobiliers, dont la SCIC Dwatt, coopérative d'énergies renouvelables. Ce projet de rénovation d'une bâtisse en bureaux, commerce et logements a été intégralement porté par une SCIC vouée à financer l'acquisition-rénovation du bien, puis à assurer l'exploitation du lieu (une salariée assurant les missions d'accueil et de gestion quotidienne). Créée par des acteurs privés, la SCIC a ensuite intégré au sociétariat la *commune de Die*, par un soutien financier symbolique mais capital pour l'obtention de subventions d'État et la crédibilité auprès des partenaires financiers.



2 <https://www.cigales.asso.fr/>

3 <https://www.avant-poste.org/>



Photos : L'Avant Poste, rénovation en tiers-lieu d'une ancienne maison d'habitation au cœur d'une Petite ville de demain (Die, Drôme) de 800 m² - Source SCIC Villages Vivants

Zoom sur le montage financier : un portage en SCIC permettant la levée d'épargne solidaire

La SCIC **L'Avant Poste** a ouvert une levée de fonds citoyenne via :

- l'acquisition de parts sociales (PS) de valeur unitaire de 20 euros ouvrant à un droit de vote en AG – *non rémunérées* – permettant de souscrire des comptes courants associés (CCA), à partir de 500 euros d'investissement ;
- des CCA **rémunérés à 3,5 % par an**. Les CCA sont bloquées 5 ans à partir du moment de l'investissement. Après 5 ans, les intérêts augmentent de 0,5 % par an jusqu'à 5 %.

Cette levée de fonds a permis de compléter le plan de financement (1,6 million d'euros) associant fonds privés et fonds publics :

- fonds propres SCIC (via levée de fonds citoyenne) : 242 000 euros ;
- coopérative Oasis : 150 000 euros ;
- Foncière Villages Vivants : 150 000 euros ;
- services énergétiques : 236 000 euros ;
- subventions : 150 000 euros (Fonds Friche ANCT) ;
- emprunt : 840 000 euros (Banque populaire Auvergne-Rhône-Alpes, le Crédit Coopératif, La Nef).

Il convient de rappeler que la SCIC prend la forme d'une société commerciale (SA, SAS ou SARL). En tant que personne morale, une SCIC peut entrer au capital d'une SCI (avec au moins une autre personne morale ou physique) : contrairement au projet de *L'Avant Poste*, on peut privilégier ce scénario pour séparer juridiquement et économiquement l'activité commerciale de la SCIC du projet immobilier (acquisition, travaux, etc.), et présenter un bilan isolé de l'opération immobilière. Ce type de montage peut favoriser l'accès aux financements et aux prêts bancaires (les actifs immobiliers étant réputés « de confiance »). La SCIC permet également de mobiliser des fonds publics, une collectivité locale ne pouvant entrer directement au capital d'une SCI.

4. Vers des outils dédiés : le mouvement des foncières solidaires

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 liés au foncier (levée de fonds, maîtrise d'ouvrage et conduite des travaux, commercialisation, gestion locative et administrative, etc.).

Dans ce panorama nouveau d'acteurs se distinguent les foncières dites « solidaires ». Il en existe une dizaine en France : Terre de Liens (foncier agricole), ETIC (une des plus anciennes en France, intervenant sur des tiers-lieux et immeubles d'activités), Villages Vivants (en zone rurale du sud-est de la France), Base Commune (issue du mouvement de l'occupation temporaire et notamment de l'opérateur *Plateau Urbain*), Bellevilles, La Main (foncière culturelle), Bien Commun, l'Arban (historique du plateau de Millevaches), etc. Acteurs du monde de l'ESS, ces structures ont tendance à hybrider les montages juridiques : fonds de dotation et SCIC pour cumuler dons et épargne solidaire, SCIC et SCA (société à commandite par actions) pour isoler épargne citoyenne et investisseurs institutionnels, etc. Dans ces modèles, le nombre important de co-investisseurs et leur rotation permettent de diluer le capital et son corollaire la gouvernance, qui se voit partagée par les usagers, bénéficiaires et partenaires. Les biens sont sortis du marché pour être proposés dans des montages abordables et adaptés (progressivité du loyer, ingénierie d'accompagnement à la création d'activité, etc.).

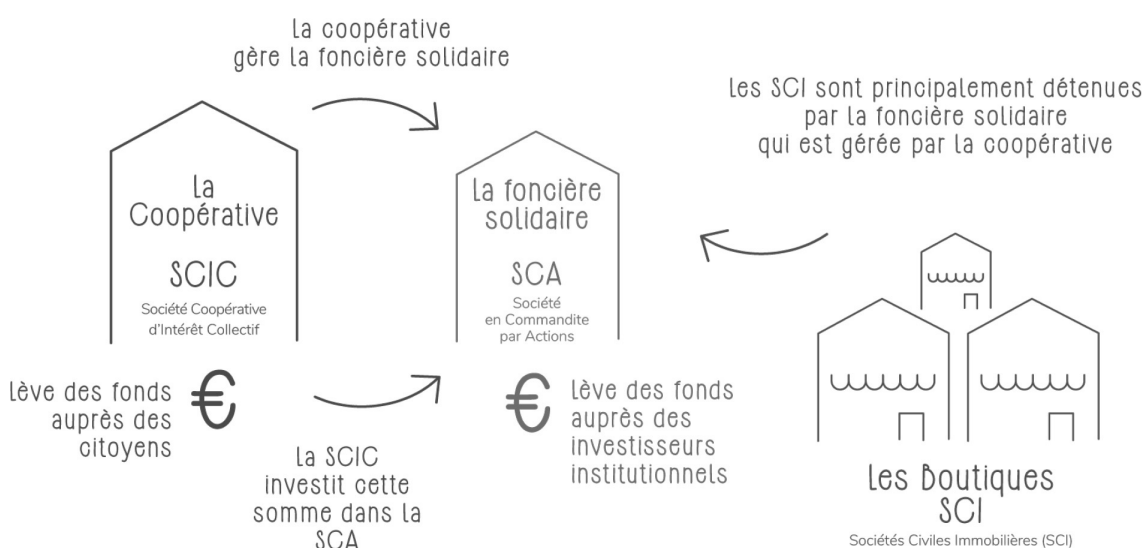


Schéma : exemple de montage hybridant les structures juridiques : la foncière coopérative Villages Vivants

Pour les foncières solidaires comme *Villages vivants*⁴, la notion d'**engagement réciproque** est fondamentale ; elle intervient d'abord entre la foncière coopérative, propriétaire des locaux, et les porteurs d'activités qui s'y installent. En effet, le montant du loyer ne correspond plus à une logique de marché ou de taux de rendement locatif. Il est directement lié au montant global de l'opération (achat, travaux, frais) et au « coût de l'argent » mobilisé par la foncière. D'une part, il s'agit donc d'une instruction fine des projets et d'une médiation afin que l'opération immobilière soit à l'échelle du projet et de ses capacités (identifiées dans son prévisionnel, etc.). D'autre part, ces projets sont bien permis dans la mesure où la foncière négocie des placements financiers à faibles taux (si possible en capital, mais aussi en dette), que ce soit auprès des partenaires institutionnels (Banque des Territoires, fonds d'investissement...) ou des citoyens qui peuvent y placer leur épargne.

Cela engendre d'autres niveaux de réciprocité : si la foncière ne s'adresse qu'à des projets de *l'économie sociale et solidaire*, c'est bien parce que les statuts associés empêchent toute logique d'enrichissement personnel. Aussi, si l'épargnant solidaire fait l'effort de renoncer à un placement intéressant pour préférer un produit « militant », le porteur d'activité renonce quant à lui à spéculer sur son activité (pour rappel, le statut de SCOP évacue toute revalorisation des parts sociales des associés). Les collectivités rurales qui bénéficient de leur côté de la réouverture d'activités sur leurs territoires contribuent réciproquement à leur niveau en s'associant à la SCIC par la souscription de parts sociales.

4 <https://villagesvivants.com/>

Conclusion

L'ensemble de ces illustrations pose le besoin de renouveler une vision « d'aménageur » focalisée sur la création et la gestion de zones d'activités. Les activités de l'ESS nécessitent une approche fine et adaptée, caractéristique des PME de proximité, mais encore accentuée par leur recherche d'ancrage sur des lieux ou territoires donnés (par l'impact social et territorial qui les définit). Elles invitent les collectivités publiques non pas à leur apporter une « solution » descendante, mais à agir en coopération pour co-construire des dispositifs adaptés. Par ailleurs, car elles s'inscrivent dans une diffusion des activités plutôt qu'un mouvement de concentration, elles s'inscrivent particulièrement bien dans les stratégies actuelles de revitalisation et de réinvestissement des bâtis vacants.



Pour aller plus loin

« L'ESS dans les territoires ruraux : étude TRESSONS », Rapport de l'AVISE, 2019
« Guide pratique sur l'accès au foncier des acteurs de l'économie sociale et solidaire », publié par la CRESS Centre-Val de Loire, avec contribution de *Villages Vivants*, 2022
Rapport « Juristes embarqués : la créativité réglementaire pour les tiers-lieux créateurs de communs », ANCT - TL - 27^e région, 2021

