

Contre la spéculation, ces foncières solidaires

Face à une spéculation foncière qui entrave l'accès au logement, aux commerces de proximité et aux activités locales, des Scic s'organisent pour créer des foncières solidaires. Ayant l'intérêt collectif au cœur de leur gouvernance, elles développent des modèles non spéculatifs innovants et ambitieux. De la ville aux campagnes, ces coopératives incarnent une nouvelle façon d'habiter et de faire société. Des initiatives qui entendent se faire reconnaître et être entendues afin d'être mieux soutenues, en particulier par les pouvoirs publics.



Villages Vivants :
séminaire à Trévoux **1**
tiers-lieu La Pompe à Florac **3**
café-boulangerie Chez Cocotte **5**
et Auberge de Boffres **6**
Basse Commune/Plateau Urbain :
tiers-lieu Chapelle Nouvelle **2**
Bien commun : équipe **4**
L'Arban :
ressourcerie Court Circuit **7**

La flambée des prix, que ce soit d'acquisition du bâti ou de sa rénovation, n'épargne aucun territoire. Bien que les situations varient d'un lieu à un autre, le constat se partage partout : l'accès au logement abordable et à des lieux d'activités devient un défi majeur pour les habitants et les porteurs de projets locaux.

Reprendre la main

Avec pour ambition de déconnecter la propriété foncière de la logique de profit pour la remettre au service de l'intérêt général, des Scic ont choisi d'entrer en résistance contre la spéculation en portant des foncières solidaires en interne ou au travers de montages astucieux. Et ce qui fait la force de ces Scic foncières, c'est bien leur structuration et leur gouvernance. Elles réunissent en effet en leur

sein aussi bien des entreprises, essentiellement de l'ESS, que des acteurs associatifs, des citoyens, voire des collectivités locales. Le choix d'être en Scic permet de donner voix à celles et ceux qui vivent, travaillent ou aménagent les lieux, loin des logiques de rente ou de profit à court terme. La pluralité d'acteurs et la structuration garantissent que le foncier reste un bien commun, inaliénable et non spéculatif. La démocratie coopérative s'avère ainsi être un levier pour réinventer le rapport au territoire.

Un foncier vivant

Une ambition commune qui se décline de manières différentes en fonction des genèses et des contextes. Quand Villages Vivants, Bien commun et L'Arban s'attachent plutôt à offrir des logements, maintenir ou recréer les derniers com-

merces ou lieux de vie sociale de bourgs et villages ruraux en quête de vitalité, Base commune intervient dans des contextes urbains de forte pression pour maintenir des lieux d'activité accessibles dans la durée et Plateau Urbain propose des espaces dans des bâtiments temporairement inoccupés. Tous y implantent des projets porteurs de sens : logements à loyer accessible, librairies, épiceries, cafés associatifs, ateliers de réparation, espaces de travail partagés... L'enjeu est donc bien le même : assurer un droit au territoire pour tous.

Un front commun

Les Scic foncières bousculent les logiques dominantes du marché immobilier. En faisant du foncier un bien commun, elles offrent une alternative concrète à la financiarisation de l'espace. Leur

Scic qui portent

démarche, fondée sur la coopération, l'utilité sociale et l'ancrage local, trace les contours d'un autre rapport au territoire, au temps long, à l'investissement et à la propriété.

Et pour relever les défis de la transition écologique, du logement pour tous et de la redynamisation des territoires, elles s'appuient sur l'expérience et l'expertise des unes et des autres. Logique coopérative jusqu'au bout. Elles partagent ainsi au sein du réseau OMEC (« On met en commun ») leurs outils et pratiques. Comme le précise Raphaël Boutin Kuhlmann, co-directeur général de Villages Vivants, il est notamment passionnant de s'intéresser aux domaines financier et juridique afin d'utiliser les outils existants non pas à des fins d'enrichissement mais au service de l'intérêt général. « *Il faut se servir de ces outils qui peuvent être très puissants. Cela peut d'ailleurs être très émancipatoire que de se réapproprier ces choses-là* », confie-t-il. C'est pourquoi, conformément à son objet (« Faire – Savoir faire – Faire savoir »), la Scic propose de la formation aux montages financiers solidaires.

Des obstacles à lever

Malgré leur dynamisme et leurs convictions, ces Scic foncières font cependant face à plusieurs difficultés pour changer d'échelle. L'accès au financement reste un point dur : peu de banques - y com-

pris publiques - comprennent encore les spécificités des modèles coopératifs et leur logique de non-spéculation. Le portage immobilier nécessite des fonds importants, difficiles à mobiliser sans investisseurs patients et engagés. Les réglementations fiscales ou juridiques ne sont pas toujours adaptées à ces structures hybrides, qui peinent souvent à entrer dans les cases des politiques publiques.

La montée en puissance de ces initiatives dépend aussi de la reconnaissance de leur utilité sociale et écologique, et d'un appui plus massif des collectivités territoriales et de l'État. Fabien Zufferey, président de Bien commun, explique que cela prend du temps car il faut d'abord faire ses preuves auprès d'un environnement institutionnel peu habitué à ce type de modèles. Pour essayer et transformer durablement les politiques foncières, ces Scic ont en effet besoin de partenaires à la hauteur de leurs ambitions. Et c'est d'autant plus vrai lorsqu'elles œuvrent sur des territoires pauvres avec des niveaux de rentabilité faibles tel que le confirme Stéphane Grasser, directeur général de L'Arban. Celui-ci appelle ainsi de ses vœux la mise en place de mécanismes de solidarité nationale aujourd'hui inexistants. Mais aussi que toutes ces foncières puissent bénéficier de régimes dérogatoires facilitant leur action en reconnaissance de leur apport à l'intérêt collectif. 🏠 LA NAVETTE

ACTRICES DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

En ancrant les projets dans le tissu local, en réhabilitant l'existant plutôt qu'en construisant du neuf, et en favorisant les circuits courts d'usage du bâti, les foncières coopératives participent activement à la transition écologique. La plupart d'entre elles privilégient la réutilisation de bâtiments existants, les matériaux biosourcés, l'efficacité énergétique et l'écoconstruction. Et comme l'explique Vincent Josso, urbaniste cofondateur de Base commune : « *La mutualisation des espaces, l'implantation de commerces durables ou d'activités de production artisanale contribuent à des modes de vie plus sobres* ». Cette approche holistique du foncier – à la fois sociale, environnementale et économique – fait des Scic des actrices de la sobriété foncière et du « déjà-existant », contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.

FONCIÈRES SOLIDAIRES

L'Arban

Scic créée en 2010
216 sociétaires • 9 salariés
12 lieux sur le plateau de Millevaches, Nouvelle-Aquitaine (3 bâtiments de logements, 1 espace d'ateliers partagés et outillière pour la rénovation écologique, 4 tiers-lieux avec logements, 1 salle de concert, 1 café, 1 café des enfants, et 1 ressourcerie - tous associatifs)
<https://arban.fr/>

Base commune

Scic créée en 2021
43 sociétaires • 3 salariés
3 acquisitions et 20 espaces de rez-de-chaussée en développement dans les métropoles d'Île-de-France, Nantes, Lyon
<https://www.basecommune.com/>

Bien commun

Scic créée en 2022
49 sociétaires • 8 salariés
1 lieu en Midi-Pyrénées (8 logements et 2 commerces)
<https://www.biencommun.coop/>

Plateau Urbain

Scic créée en 2017
313 sociétaires • 100 salariés
Ouverture de près de 60 tiers-lieux dans les grandes métropoles françaises depuis sa création en 2013
<https://www.plateau-urbain.com/>

Villages Vivants

Scic créée en 2018
1 000 investisseurs et plus de 400 sociétaires • 17 salariés à Crest et Clermont-Ferrand
30 lieux dans le quart sud-est de la France (tiers-lieux, espaces de vie sociale, épiceries, auberges-restaurant, bureaux partagés, boulangeries, artisanat, librairie, radio, ressourcerie - portés à 2/3 par des coopératives, 1/3 par des associations)
<https://villagesvivants.com/>