GUIDE PRATIQUE

L'ACCÈS AU FONCIER DES ACTEURS DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE



cress
Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire
Centre - Val de Loire



SOMMAIRE

Edito — page 2

Pourquoi cette publication ? — page 2

Des projets et lieux confrontés aux enjeux immobiliers — page 4

Maîtrise foncière et usage(s): la propriété n'est pas une finalité ! — page 5

La propriété, une aventure à mener seul, ou à plusieurs ! — page 6

Le bail, au cœur du lien entre usager et propriétaire — page 11

Financer son projet immobilier — page 13

Collectivités locales : Quel rôle pour accompagner l'accès aux lieux ? — page 15

ÉDITO

Le développement de l'économie sociale et solidaire est ancré dans les territoires, là où les citoyens vivent, inventent, innovent. Cela nécessite de trouver des outils structurants et rassurants.

Lors de notre Assemblée générale 2022 et en présence d'acteurs représentatifs des enjeux du foncier : Conseil Régional, Villages Vivants, Théâtre des Minuits et Jardins de la voie romaine, nous avons tenu une table ronde comme préambule. En effet, nous avons acté que notre Chambre régionale dresse un état des lieux des outils en matière d'accessibilité au foncier. Le foncier étant bien souvent une clé du projet tant pour sa création que pour son développement.
Il symbolise le lieu de rencontre et de rassemblement, s'inscrivant dans le paysage d'un village, d'un quartier, d'un territoire.

Nous souhaitons que ce document, présenté à la conférence régionale de l'ESS, puisse être un guide contribuant à faciliter vos démarches et vos réflexions, que vous soyez un acteur privé ESS ou un acteur public.



Jean-Louis DESNOUES,
Président de la Chambre Régionale
de l'Économie Sociale et Solidaire
Centre-Val de Loire

POURQUOI CETTE PUBLICATION ?

A l'origine de 10% du PIB français, les associations et entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) ont récemment démontré leur résilience et leur efficacité en temps de crise. Surtout, étant par nature des activités non délocalisables, elles ont affirmé leur ancrage et leur rayonnement local. Qu'ils soient ou non revendiqués comme "tiers-lieux[1] ", les sièges sociaux et lieux de production des acteurs de l'ESS partagent souvent une vocation de lieux ouverts, hybridant les activités, offrant au grand public une vitrine de leur engagement sociétal ou bien un espace de vie et de lien social.

Dans un contexte où les collectivités cherchent des solutions pour réinvestir des friches et maintenir des services au public dans des territoires à redynamiser, ou à l'inverse protéger certains biens de la pression foncière et d'une privatisation en zones tendues, les activités de l'ESS présentent souvent une réponse appropriée en mobilisant des ressources locales et en proposant des modèles économiques et des usages innovants.

Si accéder à l'immobilier est souvent le préalable au démarrage d'une activité, ou la condition de son développement (voire de l'accès à certains financements et appels à projets), les freins sont pourtant nombreux, pour les acteurs de l'ESS en particulier :

- méfiance des acteurs bancaires liée au statut associatif, aux modèles subventionnés ou au manque de visibilité budgétaire sur le long terme ;
- pression foncière qui rend trop coûteux l'accès à l'immobilier privé mais dépendance aux collectivités publiques lorsque les lieux sont mis à disposition (d'autant plus précaires lorsqu'il s'agit d'occupations transitoires) ;
- frilosité du monde associatif vis-à-vis du risque immobilier et de l'investissement sur le temps long ;
- 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).

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), mais peu d'entre eux ciblent réellement les acteurs de l'ESS et leurs difficultés propres. Les récents programmes publics de soutien aux tiers-lieux (tels que *Fabriques de Territoire*, ou *Manufactures de proximité*[2]) privilégient de leur côté des projets déjà installés, ou prêts à l'être, alors que les initiatives privées de création de foncières solidaires[3] se multiplient sur les territoires.

Ce guide a vocation à **présenter l'immobilier comme un outil**, et non comme une finalité : loin de promouvoir une solution unique, il s'agit d'identifier les différents montages, et la palette de moyens mobilisables pour parvenir à la **maîtrise foncière et immobilière**[4] de son projet (ce qui ne signifie pas nécessairement "propriété"). Son adresse est double : permettre d'une part aux porteurs de projets de l'ESS de trouver un guide pratique présentant les principales notions et mécanismes, nourrir d'autre part la réflexion des collectivités et des acteurs régionaux dans **la définition des politiques publiques et de dispositifs mutualisés, telles que le recours aux foncières solidaires**. Sans être développées ici, la dimension politique de l'usage et de la propriété ou des notions comme les *Communs*[5] resteront sous-jacentes : **créer du lieu pour créer du lien** est en effet le point de départ de notre réflexion. Cette publication ne présente ainsi qu'une partie des outils à destination des porteurs de projet et/ou collectivités et ne prétend pas à l'exhaustivité des dispositifs.

[1] *Voir Repères pour connaître Les Tiers-Lieux en région Centre - Val de Loire, CRESS CVL, 2022.*
[2] *Appels à projet lancés par l'ANCT dans le cadre du Programme Nouveaux Lieux, Nouveaux Liens lancé en 2019.*
[3] *Voir la partie "Foncières solidaires", page 20.*
[4] *Voir définitions page 22*
[5] *Voir définitions page 22*

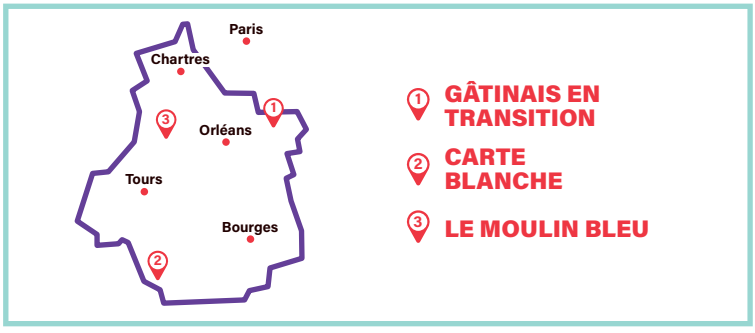
DES PROJETS ET LIEUX CONFRONTÉS AUX





1 DU TEMPORAIRE AU BAIL EMPHYTÉOTIQUE, L'EXEMPLE DE GÂTINAIS EN TRANSITION

Née en 2014 dans l'agglomération de Montargis (Loiret), **l'association Gâtinais en transition** et sa soixantaine de membres créent 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 (200m²) 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 1200m², 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 confiée la maîtrise et l'exploitation du bien, et la garantie d'un usage pérenne pour ses activités.



2 ACHETER SES LOCAUX,

Au Blanc (Indre), **l'association Carte Blanche** réunit depuis 2020 associations et citoyens dans un tiers-lieu qui héberge bureaux associatifs, café, coworking, et l'accueil de multiples activités. Un atelier partagé permet également d'initier différentes pratiques artistiques, artisanales et de bricolage. Occupant d'abord en bail précaire une ancienne maison médicale (renommée Maison Amicale) par la mise à disposition du lieu par

ENJEUX IMMOBILIERS





L'EXEMPLE DE L'ASSOCIATION CARTE BLANCHE

des médecins, propriétaires en SCI, l'association a dû engager le rachat du bâtiment de 650m² suite à sa mise en vente. Après avoir étudié différents scénarii, elle décide de racheter le bâtiment en propre via l'association, en mobilisant dons et prêts (sous forme d'apports associatifs avec droit de reprise) pour financer l'achat et la rénovation, avec le soutien par ailleurs de subventions (notamment de la Région).

3 D'UN PROJET D'HABITAT PARTAGÉ À UN TIERS-LIEU, L'ACHAT EN COLLECTIF D'UN ANCIEN MOULIN

A Saint-Jean Froidmentel (Loir-et-Cher), **l'association Le Moulin Bleu**, qui porte le projet de tiers-lieu / habitat collectif dans un ancien moulin et ses dépendances, est locataire auprès d'une SCI constituée d'habitants et d'habitantes et de soutiens individuels privés du lieu. L'ensemble des bâtiments représente environ 1500m² sur 13ha de terres. Le Moulin Bleu développe divers axes dans son projet d'habitat et de vie collective : "Prendre soin du vivant, participer à l'autonomie du territoire, agir au sein des luttes et des grands combats qui font notre société". En pratique on y trouve diverses activités : l'habitat et l'accueil de groupes, des activités agricoles et de permaculture, une réflexion autour de la production d'électricité locale, un travail sur la biodiversité et la restauration d'un paysage de bocage.

Le projet démarre en 2018 et 13 habitants et habitantes associé·es décident de saisir l'opportunité d'achat de cet ancien moulin pour structurer une SCI et acheter le bien à hauteur de 850 000€. Ils et elles bénéficient d'un prêt bancaire de 500 000€ ainsi que d'un prêt de la Coopérative Oasis de 200 000€. Une association, le Moulin Bleu, est locataire et gestionnaire du bien pour le compte de la SCI. C'est aussi cette entité associative qui met en œuvre le projet d'habitat et d'activités du tiers-lieu.

Les témoignages de ces porteurs de projets sont à retrouver au fil du guide pour illustrer des mécanismes utilisés.

1

MAÎTRISE FONCIÈRE ET USAGE(S): LA PROPRIÉTÉ N'EST PAS UNE FINALITÉ !

Avant tout propos sur les possibilités foncières des acteurs de l'ESS, rappelons que les outils à disposition sont utilisés pour mettre en œuvre des idées et un projet défini au préalable. Réfléchir aux différents usages du projet implique donc nécessairement de poser les questions relatives aux usagers, aux parties prenantes d'un projet, à la temporalité (quotidienne ou encore d'investissement) ainsi qu'aux différentes fonctions du lieu. Une stratégie immobilière peut aboutir à la suite de ces questionnements qui croisent des enjeux économiques, juridiques et de gouvernance, avec **une question principale en toile de fond : comment occuper le lieu ?** Nous verrons ainsi que la propriété n'est pas l'unique solution permettant l'occupation d'un lieu sécurisé et sur le long terme.



DE L'USAGE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE… L'IMMOBILIER COMME OUTIL POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET

Lorsque l'on cherche à pérenniser son projet, il n'existe pas qu'une seule solution ni une manière de faire. Bien que le lieu d'accueil du projet soit central, définir de but en blanc un modèle économique d'exploitation ou de vie du lieu ne va pas de soi. **L'important est bien de se concentrer en amont sur le projet et la définition des usages**. Ce travail permet ensuite de définir les caractéristiques du lieu recherché ou occupé et les moyens techniques qui sont nécessaires à sa mise en œuvre tels que les besoins en financement ou la nécessité d'avoir un bail de long terme par exemple. L'ensemble de ces questionnements sont liés et nécessitent une approche et des méthodes de travail flexibles.

LES QUESTIONS CLEFS POUR AIGUILLER SES CHOIX IMMOBILIERS

EXPLOITATION*

1 USAGES DU LIEU

MAÎTRISE FONCIÈRE DU LIEU 2

ANIMATION*

QUOI ?

Fonctions d'un lieu : hébergement, activité, public, culture, etc.

- Quels types d'activités et fonctions du projet ? Commerciales, associatives, événementielles, libérales ?
- Quelles implications dans le modèle économique d'exploitation et/ou immobilier ?
- Quelle mixité des usages et quelles implications dans la gouvernance ?

QUI ?

Diversité d'actuers et des rôles : propriétaire, contributeurs, exploitants, usagers, habitants

- Quelles compétences internes ou à mobiliser ?
- Quels rapports à la gouvernance, rôle des parties prenantes ?
- Combien de structures créer pour isoler les risques financiers de la gouvernance ?

QUAND ?

Temps de vie : du projet, activités sur la semaine.
Temps de l'investissement.

- La pérennité du projet est-elle indissociable du lieu dans lequel il est installé ?
- Durée du projet : phase d'émergence ? Pérenniser une activité ?

ANIMATION ET EXPLOITATION : LES FONCTIONS ESSENTIELLES D'UN LIEU QUI ARTICULENT LA MAÎTRISE FONCIÈRE ET LES USAGES

DÉFINITIONS

*** Animation :** Moyens mis en place pour coordonner la vie, les activités et usagers d'un lieu. Elle correspond à la valeur ajoutée sociale, coopérative, citoyenne d'un projet d'exploitation d'un lieu.

*** Exploitation :** Exploitation technique, comptable et commerciale d'un lieu : commercialisation, mise à bail, gestion locative, maintenance, entretien, facturations, …

MODÈLES ÉCONOMIQUES EXPLOITATION / IMMO

Identification des liens entre le modèle économique de la structure usagère et celui de l'opération immobilière : mode de calcul du loyer (tantôt charge ou recette), contribution d'une activité d'exploitation et/ou d'animation du lieu aux recettes (ou charges) de la structure, etc.

- Impact des activités choisies sur le modèle économique d'exploitation et de maîtrise foncière ?

ANIMATION ET GOUVERNANCE

Association des parties prenantes aux décisions sur les activités, la gestion ou la vie du lieu

- Quels liens entre la gouvernance et le modèle de gestion/de propriété ?

FINANCEMENTS

Diversité des financements : Investissement et/ou fonctionnement, des travaux ou rénovation, de l'achat. Produits et acteurs financiers.

- Capacité à gérer un projet immobilier (travaux, gestion des investisseurs, gestion locative, gestion patrimoniale…) ?
- Capacité à lever des fonds ?

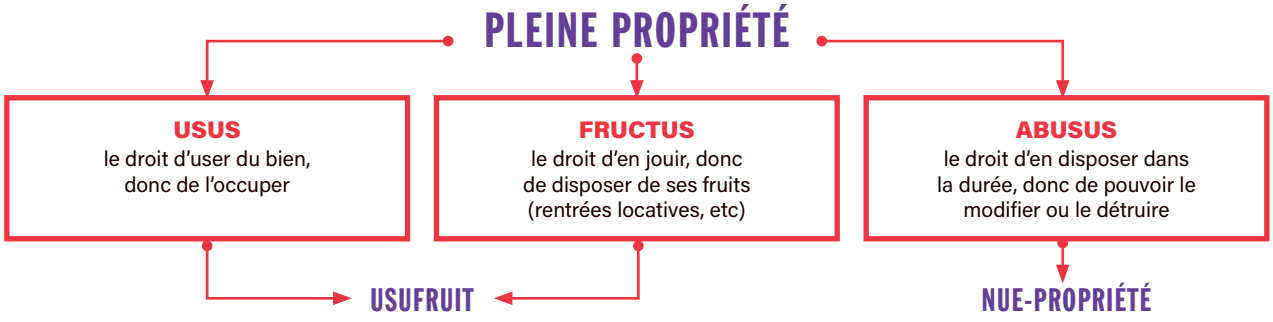
LOCATION OU PROPRIÉTÉ ?

Droits de propriété : propriété ou baux de long terme et droits réels. Location et diversité des baux

- Capacité à gérer un projet immobilier (gestion des investisseurs, gestion locative, gestion patrimoniale…) ?
- La nature du bien : bâti et/ou non-bâti ? Copropriété ?
- Travaux de structure et de réhabilitation (droits réels nécessaires donc une maîtrise foncière proche de la propriété) ou seulement des travaux d'aménagement ?
- Capacités de paiement d'un loyer ? Evolutivité des loyers, franchise ?
- L'activité suscite-t-elle beaucoup d'investissements ? Protection avec un bail de plus long terme ?
- De quel code et droit relève le bail ? Bail commercial, professionnel ? Droits et contraintes associés ?

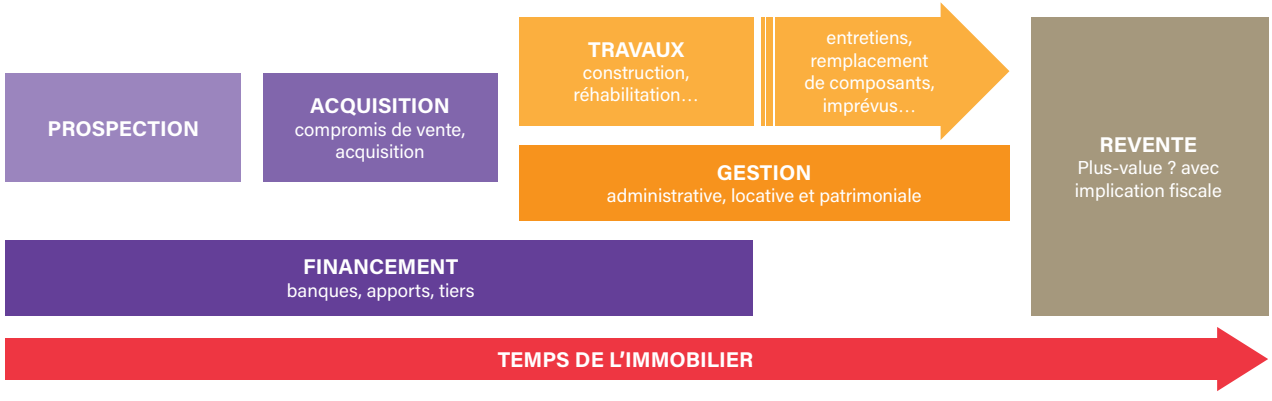
2 LA PROPRIÉTÉ, UNE AVENTURE À MENER SEUL, OU À PLUSIEURS !

Inscrite comme un droit naturel et imprescriptible dans la *Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen*, la propriété constitue encore une aspiration prépondérante tant pour les individus que pour les personnes morales. **Elle ne constitue pourtant pas l'unique moyen d'être maître de son bien** (exemple : les droits conférés par un bail emphytéotique), et peut prendre des formes très variées, notamment quand la propriété est collective. D'un point de vue juridique, il est important de rappeler que la propriété se décompose entre plusieurs notions :



La propriété s'inscrit ainsi sur un **temps long**, qui nécessite non seulement d'assumer l'acquisition mais aussi l'exploitation et l'entretien du bien. Si être propriétaire peut garantir l'usage d'un lieu sur le long terme et la capacité à investir et à transformer un bien, **l'accès à la propriété peut représenter une charge non négligeable** (remboursement de l'emprunt, non-mobilité, coût des travaux, charges d'amortissement, temps de gestion, etc.) qu'un locataire ne subira pas.

Le temps long de l'immobilier se confronte donc à la temporalité des porteurs de projets, usagers des lieux. **Temps de l'entrepreneuriat et temps immobilier ne coïncident pas toujours facilement :** un entrepreneur peut avoir l'enjeu de démarrer rapidement son activité (pressé par sa recherche de financement ou par l'enjeu de sortir un salaire, etc.) alors qu'il est long de trouver, d'acquérir et potentiellement de rénover un bien. Quand l'usager n'est pas propriétaire, il peut facilement quitter les lieux, et laisse donc le propriétaire face à l'enjeu du renouvellement des projets : un risque à prendre en compte dans le cadre d'une gestion patrimoniale.



PROPRIÉTÉ ET COMMUNS

En réaction aux phénomènes de privatisation des terres et de spéculation, de nombreux acteurs et actrices s'inscrivent dans la mouvance des *Communs*. Cette théorie part du principe que **des ressources (naturelles, numériques, etc.) sont à protéger et doivent être mises en commun et gérées par une communauté (des *commoners*) avec des règles de gouvernance** pour garantir la pérennité de ces ressources. Propriété ni publique ni privée, les communs dessinent d'autres "faisceaux de droits" (théorie d'Elinor Ostrom et de l'École de Bloomington) de propriété pour **conférer des droits d'usages forts sur un bien**. Leur mise en œuvre dans le droit français est pour le moment complexe.

LES PRINCIPALES NOTIONS JURIDIQUES ENCADRANT LA PROPRIÉTÉ

Quelle que soit la structuration juridique choisie et le nombre de structures impliquées dans le montage d'un projet, il faut retenir que **chaque cas nécessite une approche sur-mesure**. Ce particularisme se retrouvera dans la rédaction des statuts des structures - ceux-ci encadrant notamment la gouvernance - et l'entrée/sortie de nouvelles parties prenantes. **Le choix de la structure juridique intervient ainsi en dernier** dans le processus de réflexion, car il vient répondre à des enjeux d'usages, de parties prenantes, de gouvernance ou encore de modèles économiques.

UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE PEUT AINSI ÊTRE PORTÉE :

	ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE	PRINCIPAUX OUTILS JURIDIQUES
EN PROPRE	**Simplicité :** l'association, entreprise ESS ou collectivité achète et porte elle-même l'opération.	- Capacité de **financement** et d'intégration de nouvelles fonctions (gestion patrimoniale, voire locative) qui demandent des **compétences techniques** propres. - La structure supporte seule l'ensemble des **risques** : aléas de chantier, risques financiers, liés au marché, etc. - Le montant de l'investissement immobilier pèsera lourd dans le bilan financier de la structure. - Le risque immobilier peut provoquer un risque sur le projet, et inversement, un problème sur le projet peut se répercuter sur le bien acquis (en cas de faillite par exemple, le bien faisant partie de l'actif de la structure peut être saisi ou vendu).	Toute personne morale - association, société civile ou commerciale, collectivité, fondation, etc. - peut engager une opération immobilière. Il conviendra de **vérifier le cadre juridique propre** à chaque structure vis-à-vis du projet mené (ex : le *Code du commerce* distingue les possibilités entre une société civile ou commerciale ; la *loi Hoguet* encadre l'activité de location/gestion immobilière, etc.)
VIA LA CRÉATION D'UNE STRUCTURE JURIDIQUE DÉDIÉE	- Le **montage financier** de l'opération immobilière est dissocié du compte d'exploitation du porteur de projet (voir chapitre 'Financer son projet'), ce qui facilite le recours à l'emprunt, isole le risque immobilier et permet d'optimiser la fiscalité notamment. L'opération immobilière peut ainsi être déficitaire sans mettre en péril le bilan du porteur de projet. - La **gouvernance** est de même dissociée (la structure propriétaire ayant ses propres statuts), mais des montages originaux permettent toutefois de relier fortement les structures et les objets sociaux (association le CLIP par exemple). - Des flux financiers (loyer) entre la structure propriétaire et le projet installé peuvent influer sur son **modèle économique**. - Des acteurs-tiers peuvent être impliqués dans la structure propriétaire (et dans le montage financier), sans prendre part au projet.	Éligibilité aux subventions de la structure immobilière (ex : certains dispositifs excluent les SCI)	La **SCI** (Société Civile Immobilière) constitue le véhicule le plus courant car elle a de nombreux atouts : simple à créer, dédiée à l'immobilier, possibilité de supporter du déficit et d'opter pour la transparence fiscale, etc. Mais d'autres structures juridiques peuvent aussi porter une opération immobilière, comme une **SAS** (voir Code du commerce) voire une **SCIC**. La SCI implique d'avoir a minima 2 associés, personnes morales ou privées (collectivités exclues).

PROPRIÉTÉ COLLECTIVE : QUELS MONTAGES CHOISIR ?

Le souhait d'acquérir un bien à destination de plusieurs usagers et/ou de fonctions, ou simplement de mobiliser des partenaires dans le financement d'un achat pose souvent la question du montage à adopter. Les alternatives les plus courantes sont :

LA SCI : elle pose l'avantage d'une grande solidarité entre les parties prenantes, qui mettent en commun des financements et mutualisent une maîtrise d'ouvrage unique pour les travaux, puis une structure de gestion et d'exploitation commune. Les conditions d'entrées/sorties des membres doivent donc être bien anticipées et encadrées dans ses statuts ou par un pacte d'associés (avec une attention particulière portée au risque spéculatif lié à la revente pour les structures de l'ESS), tout comme les règles de fonctionnement et de gouvernance de la SCI (compétences des associés, de la gérance, etc.). De nouveau, le choix peut s'orienter sur un autre type d'entité juridique commune que la SCI telles que l'association, la société commerciale, voire la SCIC etc., dont la vocation ne serait que d'assurer l'opération immobilière elle-même, de la mobilisation des fonds jusqu'à la gestion du bâtiment.

A noter que la SCI ne permet pas de flécher des apports financiers sur des parties du bâtiment mais qu'il s'agit d'une participation à un 'pot commun'.

LA COPROPRIÉTÉ, qui est constituée dès lors qu'au moins deux personnes (privées ou morales) se partagent un bien divisé en lots, et nécessitant donc l'établissement de parties communes (accès, cours, toiture, etc.) régies par un règlement de copropriété, qui détermine à la fois la répartition des contributions aux charges et les modalités de fonctionnement. L'ensemble des copropriétaires désigne un syndicat de copropriété, représentant et gestionnaire : cette fonction peut-être confiée à l'un des copropriétaires, ou à un professionnel (encadré par la loi Hoguet). Chacun est ici propriétaire de son lot, constitué de ses parties privatives et d'une quote-part des parties communes (avec possibilité de revente). Une maîtrise d'ouvrage commune peut être confiée au syndicat de copropriété.

L'INDIVISION, qui consiste à partager indistinctement un bien indivis entre plusieurs parties prenantes, indivisaires, sous forme de quotes-parts qui ne sont pas individualisées : c'est le régime le moins souple, et pour cela il est rarement conseillé. Une convention d'indivision peut permettre d'aménager le fonctionnement (avec nomination d'une gérance par exemple) et le mode de décision, qui nécessiterait d'associer tous les indivisaires (règles de majorité, des 2 tiers ou de l'unanimité selon les décisions).

ZOOM

LA SCIC, UN OUTIL DE PROJET IMMOBILIER COOPÉRATIF ?

Si la **SCIC** - Société Coopérative d'Intérêt Collectif[11] - permet d'associer les bénéficiaires et partenaires à un projet économique, **ce statut n'est pour le moment pas le plus adapté à la conduite d'un projet immobilier**. Il convient de rappeler que la SCIC prend la forme d'une société commerciale (SA, SAS ou SARL). En temps que personne morale, une SCIC peut entrer au capital d'une SCI (avec au moins une autre personne morale ou physique) : on pourra 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'), alors que les acteurs financiers peuvent être réticents à financer directement une SCIC pour un investissement immobilier important, car ce modèle juridique reste méconnu.

En somme, la SCIC est plus à même d'intervenir sur la gestion, l'exploitation et l'animation d'un lieu (qui relèvent d'activités commerciales) que sur son acquisition.



LE MOULIN BLEU ET LE CHOIX DE LA SCI

Acheter en collectif et choisir la SCI : un paradoxe pour le projet politique ?

"*Pour l'achat du Moulin, on s'est arrêté•es sur la SCI : elle permet une facilité de gestion et est peu contraignante. Un des associés connaissait déjà les SCI mais le souci, c'est que c'était trop «libre». On avait conscience des conflits potentiels dans le lieu donc on avait besoin d'un écrit pour les encadrer. Il y a des choses qu'on nous a conseillées de ne pas mettre dans nos statuts mais plutôt dans un pacte d'associés.*"

Le Moulin Bleu cherche encore aujourd'hui son modèle économique d'exploitation et de propriété. Ses membres, inspiré•es par la dissociation entre propriété d'usage et du bâti, ainsi que la mouvance des communs, trouvent que la SCI est certes un des véhicules juridiques les plus simples et rapides à créer, mais pas le plus adapté pour envisager une gouvernance collégiale et égalitaire. Ses membres réfléchissent à faire porter la propriété du bien par une association sur le modèle du CLIP[12], ce dernier pouvant d'ailleurs en être un des membres.

Entretien du 13 septembre 2022, Margaux MANTEL, membre du Moulin Bleu, Saint-Jean Froidmentel (Loir-et-Cher).

[11] *voir Guide juridique des SCIC, ressources page 23*

[12] *Le CLIP, Comité de Libération de l'Immobilier Privé, est une association qui a pour objet de devenir membre de collectifs qui achètent un bien ensemble afin d'empêcher la revente de ce bien commun ainsi que la spéculation immobilière.*

3

LE BAIL, AU CŒUR DU LIEN ENTRE USAGER ET PROPRIÉTAIRE

Le bail est un **contrat de location d'un bien** : il est donc signé *a minima* par deux entités. Dans le cas d'un montage à plusieurs structures, il est la clef de la relation entre propriétaire et locataire, y compris lorsque le propriétaire n'est qu'une "coquille juridique" constituée par le porteur de projet. Il est à ce titre un outil primordial, encadrant la vie du bien immobilier après son acquisition (période d'occupation, pouvant aussi comprendre la période de travaux). 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.

LES PRINCIPALES NOTIONS JURIDIQUES ENCADRANT LES BAUX

	NOM DES BAUX	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES	AVANTAGES, INCONVÉNIENTS, POINTS DE VIGILANCE
BAUX DE COURT TERME	AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire)	Occupation du domaine public de 50 ans maximum. L'État (ou collectivité) concède à un tiers des droits réels pour que ce dernier construise, exploite en propre ou loue à l'État lui-même ou à une collectivité.	Occupations brèves (terrasses de café, kiosques, etc.), ports de plaisance par exemple. Paiement d'une redevance au propriétaire public.
	COT (Convention d'occupation Temporaire)	Convention de 1 à 3 ans, mise en place temporairement en lien avec un motif de précarité.	Pas d'indemnité d'éviction ou de constitution de fonds de commerce.
	Bail dérogatoire	De 1 à 3 ans, renouvelable une fois si le motif de précarité est effectif.	Pas d'indemnité d'éviction ou de constitution de fonds de commerce.
	Contrat de prestation de services	Beaucoup utilisé dans les tiers-lieux et espaces de coworking, il encadre la mise à disposition d'un espace, pour un usage qui peut être ponctuel ou permanent.	Flexible et sans engagement, ce contrat n'est pas un bail mais une mise à disposition d'un espace, pouvant inclure des services (matériel mutualisé, prestation d'entretien, etc.)

	NOM DES BAUX	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES	AVANTAGES, INCONVÉNIENTS, POINTS DE VIGILANCE
BAUX DE MOYEN TERME	Prêt à usage	Prêt d'un bâtiment ou d'un terrain contre un loyer symbolique.	Avantage pour les associations. Pas de possibilité de constituer un fonds de commerce.
	Bail commercial (3/6/9)	Bail accordé par le propriétaire pendant 9 ans, le locataire ayant la possibilité de le rompre tous les 3 ans.	Protection des locataires avec des indemnités d'éviction. Possible achat/vente d'un fonds de commerce par l'exploitant.
	Bail civil	Bail accordé principalement aux associations.	Grande flexibilité sur la durée (9 ans maximum) ou le contenu du bail. Pas d'encadrement des loyers.
	Bail professionnel	Bail initialement accordé aux professions libérales et artisans mais qui peut aussi fonctionner avec certains acteurs de l'ESS.	Bail de 6 ans minimum. Article L145-33 du Code de commerce. N'ouvre pas nécessairement droit au renouvellement ni aux indemnités d'éviction.
	BCUS (Bail Commercial d'Utilité Sociétale)[13]	Annexe composée d'objectifs d'impact social ajoutée à une convention classique (3/6/9). Développé dans les Hauts de France à la Voisinerie de Wazemmes par exemple.	Permet des décotes de loyers adossées à des objectifs d'impact social réévalués chaque année.
BAUX DE LONG TERME	Bail emphytéotique (administratif ou non)	Bail de long terme 18 ans minimum à 99 ans.	Permet de conférer des droits réels sur un lieu, c'est-à-dire des droits de travaux et transformations s'apparentant à la propriété. Sa durée longue permet d'envisager un usage pérenne sans avoir à investir pour l'acquisition du lieu.
	Bail à construction (ou à réhabilitation)	Bail emphytéotique avec une contrainte donnée par la collectivité ou le propriétaire de réhabiliter le bien.	Similaire au bail emphytéotique mais attention aux contraintes de réhabilitation et de construction demandées par le propriétaire.
	Bail rural	Destiné à un bien agricole pour une activité agricole moyennant le versement d'un fermage.	Durée minimale de 18 ans (avec droit au renouvellement par période de 9 ans), ou de 25 ans (bail à long préavis)

GÂTINAIS EN TRANSITION ET LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Occuper un lieu, trouver des financements d'investissement : la poule ou l'œuf ?

"Nos candidatures aux appels à projet 'tiers-lieux' ont été rejetées faute d'occuper un lieu… alors que nous sollicitions justement des financements en vue d'investir un bâtiment ! Il est difficile d'avoir la confiance des financeurs tant que nous ne sommes pas installés de manière stable, et pourtant cette installation requiert des aides d'amorçage…"

Le choix du bail emphytéotique et la négociation des modalités d'occupation

"*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*".

"*Avant de s'engager dans un bail emphytéotique, il faut être sûr de ses capacités financières et techniques vis-à-vis des charges et des aménagements nécessaires, comme la mise aux normes ERP.*"

Entretien du 5 août 2022, William SIMON, Fabmanager de l'association Gâtinais en transition, Cepoy (Loiret).

Le bail emphytéotique 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 permet aussi à la collectivité de conférer des droits réels (travaux, réhabilitation, modification, etc.) à la structure gestionnaire. **De nombreux tiers-lieux tendent vers cette solution qui se rapproche d'une forme de délégation de confiance de la collectivité**. En revanche, lorsque cette dernière 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.

[13] *Voir les ressources page 23*

4

FINANCER SON PROJET IMMOBILIER

L'IMMOBILIER ENGAGE DES COÛTS IMPORTANTS :

EN INVESTISSEMENT
(acquisition et travaux)

EN FONCTIONNEMENT
(exploitation et charges)

LES ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES D'UN PROJET IMMOBILIER

Il convient de différencier deux approches, qui s'illustrent à travers deux outils de gestion :

1/ Le plan de financement d'une opération immobilière se décompose ainsi :

- des **emplois** … : prix d'achat (foncier et bâti) + frais de notaire (environ 8%) + éventuels frais d'agence + travaux + études (diagnostics, expertises, maîtrise d'œuvre) + assurance + éventuels frais d'ingénierie liés à l'opération, de création de société (SCI ou autre), etc. + TVA.

- … qui se financent en mobilisant des **ressources** : en fonds propres (capital des porteurs de projets et autres parties prenantes + subventions d'investissement et éventuels dons ou mécénats) et en dettes (auprès des parties parties prenantes via des comptes courants d'associés, titres participatifs, etc. ou auprès des banques via l'emprunt).

2/ Le compte d'exploitation de la structure porteuse du projet immobilier :

- ses **charges de gestion** : charges (énergie, copropriété, etc.), fiscalité, maintenance, assurance, gestion administrative (gestion locative et gestion sociale et comptable de la société), intérêt des dettes, provisions pour impayés et travaux.

- ses **recettes d'exploitation** : loyers, refacturation de charges et taxes, subventions d'exploitation.

Par ailleurs, il convient d'observer le **plan de trésorerie** de la structure porteuse du projet immobilier, c'est-à-dire la prévision de ses encaissements et décaissements annuels. Si le compte d'exploitation peut être déficitaire, la structure doit conserver des liquidités pour éviter un défaut de paiement.

LIER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE AU MODÈLE ÉCONOMIQUE DU PROJET

Pour préparer et mener à bien l'opération immobilière, il est nécessaire de lier les outils de pilotage du projet immobilier présentés ci-dessus au(x) modèle(s) économique(s) propre(s) à la ou les structures usagères, occupant les lieux. Ainsi, **le loyer se trouve être la variable liant le compte d'exploitation de la structure immobilière (comme produit) à celui des structures occupantes (comme charge)**, tout comme les charges refacturées. L'opportunité d'une subvention de fonctionnement pour couvrir un loyer peut donc, par exemple, contribuer directement au plan d'investissement d'une opération immobilière : celle-ci viendra indirectement couvrir l'investissement réalisé pour les travaux ou l'acquisition du bien qui se répercute sur les loyers pratiqués.

Un autre exemple concerne particulièrement les tiers-lieux qui doivent financer une fonction d'exploitation du lieu (gestion locative auprès de plusieurs usagers) et d'animation (vie du lieu et de la communauté d'usagers) : ces missions peuvent être intégrées au calcul des loyers (charges de fonctionnement pour les occupants) ou bien financées au moment de l'opération immobilière (frais d'ingénierie intégrés au plan de financement immobilier), de nouveau en fonction des financements identifiés.

ZOOM

PRINCIPAUX TYPES DE FINANCEMENTS, RÉMUNÉRATION ET GOUVERNANCE

Du choix du montage juridique va dépendre l'accès à différentes natures de financements.
La création d'une structure dédiée à l'opération immobilière permet de dissocier le financement de la gouvernance. Dans le cas d'une SCI par exemple, il peut être facilement décidé que chaque associé participe de manière égale au capital (conférant un droit de vote égal en assemblée générale) tout en complétant son apport financier en CCA (*Comptes Courants d'associés*).
Les éléments ci-dessous détaillent une partie des dispositifs de financements les plus courants pour les porteurs de projet ESS, d'autres produits financiers étant également possibles (subventions, obligations, billets à ordre, etc.).

	FINANCEMENT	LIEN À LA GOUVERNANCE	RÉMUNÉRATION / COÛT ANNUEL	NATURE DE STRUCTURE ÉLIGIBLE
FONDS PROPRES	Le capital est constitué des **parts sociales** apportées par les associés ou adhérents (au moins 2), dont la valeur peut être dé- ou revalorisée lors du départ d'un associé	Accès à la gouvernance en fonction des parts et du statut juridique de la structure	Dividendes dans le cas d'un résultat positif et sur décision d'AG. En pratique, rarement rémunéré dans des modèles ESS (lié aux statuts SCIC/SCOP) et/ ou immobilier (lié au déficit structurel des SCI)	Sociétés civiles (ex : SCI) et sociétés commerciales (ex: SCIC)
	Les **fonds propres associatifs** sont constitués des apports des fondateurs et adhérents de l'association et autres partenaires (particuliers ou collectivités) ainsi que des réserves (issues de résultats positifs des précédents exercices). Il existe des fonds associatifs avec droit de reprise, qu'il est possible de récupérer après une durée déterminée (ils s'apparentent donc à des prêts sans contrepartie ni intérêts)	Pas d'accès	Non rémunérés	Associations
	Subventions d'investissements / dons / mécénat	Pas d'accès	Non rémunéré	Possible pour les entreprises, facilité pour les associations
DETTE EN 'QUASI FONDS-PROPRES'	**Titres participatifs** : ils sont remboursés au bout de 7 ans minimum (sauf précisions ou règles d'usages contraires données par l'entreprise)	Représentant nommé par les porteurs de titres (réunis chaque année) ayant un rôle consultatif en assemblée générale (pas de droit de vote)	Intérêts annuels, à taux fixés lors de l'émission	Sociétés coopératives (ex : SCIC) et du secteur public (ex : SEM)
	Titres associatifs : leur émission est facilitée depuis la loi ESS de 2014, ils permettent de lever un financement important auprès d'investisseurs solidaires (particuliers ou personnes morales) mais obligeant l'association à produire des excédents permettant leur remboursement à terme (mais sans échéance nécessairement fixée)	Pas d'accès	Intérêts annuels (Taux légalement plafonné, à 4,5% en 2022)	Associations ayant une activité économique effective depuis au moins deux ans (sous conditions)
DETTE	**Comptes courants d'associés** : fonds apportés par les associés, remboursés en une ou plusieurs fois, sans limitation de temps Pour les associations on parle "d'apport en fonds associatifs"	Pas d'accès	Intérêts annuels fixés lors de l'émission	
	Dette bancaire (emprunt)	Pas d'accès	Annuitées (remboursement du capital et intérêts)	



LISTE DES FINANCEMENTS ET FINANCEURS :

- Aides publiques et parapubliques : France Active, Banque des Territoires, fonds d'investissement ESS, (par exemple la ville de Paris : Ville, PIE Paris Initiative Entreprise, Crédit Coopératif).
- Les Banques : La Nef, Crédit Coopératifs, …
- Fonds d'investissement : Esfin, Ecofi, Amundi, Mirova, …
- Citoyens : réseaux Cigales, levées de fonds citoyennes dédiées à un projet (Tudigo, Lita, etc.), fonds de dotation (Terres de Liens, Foncière Antidote, etc.)

L'ASSOCIATION CARTE BLANCHE ET LA MAISON AMICALE (INDRE)

L'immobilier : un important besoin en financement

"*Sur des territoires ruraux en déprise comme le nôtre, ce n'est pas le coût d'achat qui est problématique (650m² vendus à 70 000€) mais bien le financement de la rénovation énergétique, pour lequel un vrai travail est nécessaire pour identifier des subventions.*"

Mobiliser les ressources locales dans son projet immobilier

"*Plusieurs citoyens ont souhaité co-investir au sein d'une SCI pour soutenir le projet : nous avons privilégié l'achat en direct via notre association, pour ne pas fermer la porte à certaines subventions par la suite. Aussi nous leur avons proposé de contribuer en dons ou apports en fonds associatifs (prêts non rémunérés).*"

"*Porter une telle opération demande à faire appel à de nombreuses compétences : nous avons commandé une étude de faisabilité à une architecte avant d'acheter, puis sollicité un soutien sur le modèle économique, avant d'engager un DLA* (Diagnostic Local d'Accompagnement) *pour qu'un juriste encadre l'achat et la levée de fonds associatifs.*"

Entretien juin 2022, Bertrand COLY, membre du bureau de l'association Carte Blanche, Le Blanc (Indre).

5 COLLECTIVITÉS LOCALES : QUEL RÔLE POUR ACCOMPAGNER L'ACCÈS AUX LIEUX ?

LES DIFFÉRENTS NIVEAUX D'INTERVENTION D'UNE COLLECTIVITÉ

L'intervention des collectivités en soutien à l'accès à l'immobilier peut se traduire :

— **en apport d'ingénierie** : aide à la prospection par la veille foncière, négociation voire intermédiation avec les propriétaires privés, soutien technique pour le chiffrage et la conduite de travaux, etc.

— **en apport financier** : ne nécessite pas nécessairement une acquisition en propre, mais peut se limiter à un soutien à l'investissement, à un positionnement de caution solidaire ou à la prise de participations au sein de la structure porteuse du projet immobilier (association ou SCIC par exemple).

La participation peut donc s'envisager à différents degrés, plus ou moins coûteux et engageants :

SANS ACQUISITION PAR LA COLLECTIVITÉ		AVEC ACQUISITION, PARTAGE ET RÉHABILITATION DE LOCAUX	
Aides à l'investissement ex : Aide à l'immobilier d'Entreprise (travaux de rénovation)	**Location - sous/location** Intermédiation de la collectivité entre le propriétaire et le projet locataire pour favoriser des conditions de bail attractives, soumettant les propriétaires à un règlement d'intervention imposant une rénovation minimale des locaux. Ce dispositif peut favoriser également des baux précaires à des acteurs associatifs en phase d'expérimentation dans l'attente d'un déblocage immobilier **Fonds de concours** Création d'un fonds à échelle régionale ou intercommunale avec réglement de co-investissement pour des projets portés par les acteurs de l'ESS. Le dispositif peut être en outre doté d'une aide à l'ingénierie (AMO)	**Acquisitions via une structure existante** Mobilisation d'un EPF pour du portage court, d'un Établissement public local (SEM ou SPL) ou partenariat avec un bailleur social	**Création d'une foncière locale** Organe dédié aux projets d'acquisition - réhabiliation, dissocié de la collectivité, mixant des financements publics et privés et centralisant les fonctions de coordination, d'ingénierie et de financement d'opérations

LES FONCIÈRES LOCALES, DES OUTILS MUTUALISÉS POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES ET LEURS PARTENAIRES ÉCONOMIQUES

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 travaux, commercialisation, gestion locative et administrative, etc.). **Les foncières sont 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 :

1. 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 ;

2. 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 rentables.

D'OÙ VIENNENT CES OUTILS ?

L'existence de foncières spécialisées n'est pas récente. Elles constituent des **portefeuilles d'actifs spécifiques** tels que les locaux commerciaux ou les surfaces commerciales, les maisons de retraites ou encore les hôtels. Il faut cependant noter de récentes évolutions concernant leur développement. Un premier ensemble de structures se sont développées pour intervenir sur **le logement** : les OFS (Organismes de Fonciers Solidaires) avec le BRS (Bail Réel Solidaire) inspirés des CLT (Community Land Trusts étasuniens). La ville de Lille fut l'une des collectivités pionnières concernant leur développement. Des acteurs tels que Habitat et Humanisme complètent ce travail.

Les foncières commerciales spécialisées dans le **portage de locaux d'activités** existent également depuis longtemps. Leur intensification et l'engagement d'acteurs publics et de collectivité sont cependant récents et sont liés au lancement du programme "100 foncières" par le gouvernement et la Banque des Territoires dans le cadre du Plan de Relance en 2020[14]. Ce programme a pour vocation de compléter l'action de SEM ou de SPL qui interviennent déjà sur le portage de locaux commerciaux afin de redynamiser les centres bourgs.

Enfin, un **mouvement plus récent autour de l'économie sociale et solidaire ainsi que des tiers-lieux** peut être souligné. Des foncières se structurent depuis une dizaine d'années afin d'intervenir sur ce segment de marché assez spécifique.

DES FONCIÈRES POUR LES ACTEURS DE L'ESS ? GENÈSE DE DISPOSITIFS ÉMERGENTS

Lorsque l'on parle des acteurs de l'ESS, l'un des intérêts d'avoir recours à ces structures immobilières est d'**opérer un effet levier** concernant l'investissement (accompagner ces acteurs à lever des fonds plus facilement, permettre des péréquations entre projets) et ainsi permettre un développement en plus grand nombre de ces projets. Les foncières, outils encore émergents, constituent ainsi un levier de soutien aux activités de l'ESS, qu'elles soient en création ou en développement, voire de politiques proactives d'attraction de ces activités (remises en état de biens en vue d'appels à projets, etc.).

Parmi les foncières pouvant aider les acteurs de l'ESS et tiers-lieux à pérenniser leurs projets, on trouve :

Des outils publics : aux structures plus anciennes qui investissent de plus en plus les locaux d'activité économique (Sociétés d'Économie Mixte, Sociétés Publiques Locales, Bailleurs sociaux, Établissements publics fonciers, etc.) s'ajoutent dorénavant des outils fonciers spécifiques, fonds de dotation ou foncières territoriales. Ces foncières reflètent la diversité des territoires et des échelons de collectivités possibles : il est possible de recenser des structures à l'échelle des villes, des métropoles, des EPT (Etablissements Publics Territoriaux), des départements ou encore des régions. Pour l'instant plutôt dévolues aux projets commerciaux comme évoqué précédemment, certaines de ces structures parapubliques travaillent spécifiquement avec les acteurs de l'ESS et les tiers-lieux.

On peut ici mentionner différents modes d'intervention :

- des SEM ou SPL qui complètent leur objet social par le portage de locaux (c'est le cas par exemple de la SPL Marne-Au-Bois dans le 94) ;
- des SEM et SPL anciennement dédiées au portage de locaux mais développant désormais une réflexion autour de l'ESS et de l'accueil de tiers-lieux (la Société Villeurbannaise d'urbanisme dans le 69 est propriétaire de ses locaux depuis 90 ans) ;
- la création de société foncière avec une intervention sur les tiers-lieux ou l'ESS : c'est le cas de la SEM Ile-de-France Investissements et Territoires de la Région créée en 2021 dont le mandat ne se limite pas qu'à ce seul objet ;
- la création de foncières dédiées à l'ESS ou aux tiers-lieux : on trouve ici l'exemple de la foncière citoyenne de tiers-lieux en cours de réflexion au sein de la Métropole Européenne de Lille et en lien avec la Compagnie des Tiers-Lieux. Cette structure étant au stade de la réflexion, l'exemple le plus abouti est celui de **la Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine** créée en 2021. Cette initiative est portée dans un premier temps par une association de préfiguration cofondée par ATIS, France Active Nouvelle Aquitaine et l'ADEFIP avec le soutien de la Métropole de Bordeaux.



Des outils de droit privé, les "foncières solidaires ou responsables" : acteurs du monde de l'ESS, ces structures interviennent de plusieurs manières. Elles peuvent porter en propre l'immobilier de leur portefeuille d'actifs, en partager la propriété avec les exploitants ou encore réaliser des investissements minoritaires pour aider à l'accession à la propriété des acteurs de l'ESS et des collectifs de tiers-lieux. Elles se positionnent sur des territoires, des objets et objectifs diversifiés. **Il en existe une dizaine en France** : Terre de Liens, ETIC (la plus ancienne et arrivée en France il y a une dizaine d'années à la suite de l'exemple anglo-saxon Ethical Property), Villages Vivants, Base Commune, Bellevilles, La Main, Bien Commun, SCIC l'Arban, etc.

Villages Vivants par exemple intervient sur le portage en propre, la copropriété ou encore l'investissement minoritaire auprès d'acteurs de l'ESS et des tiers-lieux. La foncière est en réalité construite de diverses structures juridiques, à l'instar d'autres foncières, une coopérative (SCIC Sarl) gestionnaire d'une SCA (Société en Commandite par Actions) qui gère les fonds et investit dans les projets immobiliers locaux, structurés en SCI, ou sous d'autres formes en lien avec les exploitants.

Une troisième initiative concerne l'aide à la pérennisation des lieux : on trouve des structures qui n'ont pas nécessairement pour objectif de porter l'immobilier en propre et qui peuvent bloquer la revente d'un bien (Le CLIP), ou encore des fonds de dotation (Foncière Antidote) ayant vocation à sortir des biens du marché et y pérenniser les usages en place. Ces structures émanent le plus souvent des projets eux-mêmes, ayant mutualisé un outil commun, parfois uniquement réservé à ses membres (Fonds de dotation du Réseau des CREFAD).

Parmi ces structures, la Foncière Antidote est un exemple intéressant dans la mesure où elle tente de sortir les biens du marché immobilier durablement. C'est un fonds de dotation bénéficiant de l'agrément de l'administration fiscale afin de collecter des dons et qui devient propriétaire des biens immobiliers apportés par des collectifs de citoyens et de porteurs de projet. Le fonds concède ensuite la propriété d'usage du bien au collectif via un bail emphytéotique. Le collectif gère le bien et participe au pilotage du fonds de dotation au sein d'une association "les passagères de l'usage" dont c'est la mission principale. La foncière Antidote a aidé pour le moment trois lieux et collectifs à travers la France, principalement en zone rurale ainsi qu'à Nancy.

[14] *Voir le guide de la Banque des Territoires dans les Ressources page 23*

CONCLUSION

POLITIQUES PUBLIQUES ET PORTEURS DE PROJETS, UNE RÉFLEXION À MENER SUR LE DROIT AU CHOIX

Les acteurs de l'ESS et associations, structurées en tiers-lieux ou non, peuvent avoir pour projet de devenir propriétaire de leur outil de production, de leur bâtiment ou lieu de vie et de travail. Ces acteurs le font souvent pour des raisons politiques ou encore dans une logique patrimoniale. Pourtant, **la propriété, collective ou non, s'accompagne de responsabilités fortes et contraignantes que tous les acteurs ne veulent pas forcément assumer. Nous faisons ici l'hypothèse d'une forme de "droit au choix" pour ces acteurs :** accompagner les acteurs de l'ESS dans le chemin de la propriété est une chose, leur permettre un accès à un immobilier solidaire et accessible constitue un autre répertoire d'actions. Ces deux approches sont complémentaires, et représentent différentes perspectives d'action pour les acteurs publics afin de créer un effet levier au développement de l'ESS à travers l'immobilier.

SE FAIRE ACCOMPAGNER

Notaire
(et comptable)
première consultation gratuite

LE DISPOSITIF LOCAL D'ACCOMPAGNEMENT DE L'ESS
CENTRE-VAL DE LOIRE

DLA (Dispositif Local d'Accompagnement)
Sur la gouvernance ou le modèle économique par exemple

ESSOR
Le portail de l'accompagnement et du financement de l'ESS en région Centre-Val de Loire

Le réseau ESSOR
pour accompagner les projets ESS en Centre-Val de Loire :
www.essor-centrevaldeloire.org

DÉFINITION DES PRINCIPAUX CONCEPTS EMPLOYÉS DANS LA PUBLICATION

Communs et communs urbains : Cette théorie part du principe que des ressources (naturelles, numériques, etc.) sont à protéger et doivent être mises en commun et gérées par une communauté (des commoners) avec des règles de gouvernance pour garantir la pérennité de ces ressources. Ni propriété publique, ni privée, les communs dessinent d'autres "faisceaux de droits" (théorie d'Elinor Ostrom et de l'École de Bloomington) de propriété pour conférer des droits d'usages forts sur un bien.

Exploitation : Exploitation technique, comptable et commerciale d'un lieu: commercialisation, mise à bail, gestion locative, maintenance, entretien, facturations, etc.

Animation : Moyens mis en place pour coordonner la vie, les activités et usagers d'un lieu. Elle correspond à la valeur ajoutée sociale, coopérative, citoyenne d'un projet d'exploitation d'un lieu.

Maîtrise foncière : Manière d'obtenir des droits réels d'occupation et/ou de gestion d'un terrain ou d'un bien immobilier. Elle s'entend sur une durée déterminée, et peut renvoyer à des droits complets ou partiels, selon les formes : de l'accord verbal à l'acquisition en pleine propriété, elle peut inclure des modalités diverses (convention d'occupation temporaire, commodat, bail emphytéotique, etc.) permettant de disposer du bien pour des usages particuliers, d'y réaliser des travaux, etc.

Tiers-lieu : Espace de sociabilité d'initiative citoyenne, où une communauté peut se rencontrer, se réunir, échanger et partager ressources, compétences et savoirs (*Dictionnaire Le Robert, 2022*)

Voir la définition complète du Repères pour connaître les Tiers-Lieux en région Centre-Val de Loire», CRESS CVL, 2022.

LEXIQUE

BRS
Bail Réel Solidaire

CLT
Community Land Trust

EPL
Établissements Publics Locaux

ESS
Économie Sociale et Solidaire

ERP
Établissement Recevant du Public

OFS
Organisme de Foncier Solidaire

SAS
Société par Actions Simplifiée

SA
Société Anonyme

SARL
Société à Responsabilité Limitée

SCA
Société en Commandite par Actions

SCI
Société Civile Immobilière

SCIC
Société Coopérative d'Intérêt Collectif

SEM
Société d'Economie Mixte

SPL
Société Publique Locale

RESSOURCES POUR ALLER PLUS LOIN

- RTES : "Le rôle des collectivités dans l'accès au foncier des acteurs de l'ESS", Juillet 2019
- ANCT, La 27e Région, "Juristes embarqués : la créativité règlementaire pour les tiers-lieux créateurs de communs", 2021.
- Étude réalisée dans le cadre d'un marché d'accompagnement de la Métropole Européenne de Lille, 2021. Auteurs : Fanny Cottet (Base Commune), Raphaël Boutin-Kuhlmann (Villages Vivants), Métropole Européenne de Lille, Compagnie des Tiers-Lieux.
- APES Hauts de France, Compagnie des Tiers-lieux, SIA Habitat : Bail Commercial d'Utilité Sociétale
- Atelier professionnel de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2019 - Les montages et projets immobiliers alternatifs à la production immobilière traditionnelle. Commandé par Plateau Urbain. Master 2 Urbanisme et Aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, mené sous la direction de Juliette Maulat par les étudiant.e.s Arthur Le Moigne, Manon Le Bon Vuylsteke, Thomas Dantas, Mario Mazetto, et Lise-Adélaïde Thomas.
- Institut Paris Région, Carnet Pratique de l'Urbanisme transitoire, 2018
- Banque des Territoires, Guide "Structuration des foncières de redynamisation", 2021
- Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas, "Trois dispositifs de lutte contre la spéculation foncière. Faire de la place aux activités « peu rentables », 2019 Métropolitiques.
- Ostrom, Elinor. 2010. *Gouvernance des biens communs*. Bruxelles : De Boeck.
- Terres de Liens, « Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales », 2019
- Guide juridique des SCIC

RÉDACTION

Thibault Berlingen, Villages Vivants
Fanny Cottet, Doctorante à Plateau Urbain, UMR Géographie-Cités, Villages Vivants

COMITÉ DE RÉDACTION

Baptiste Meyer, CRESS Centre-Val de Loire
Sandrine Michaud, CRESS Centre Val de Loire
Martin Ollivier, Alter'Incub Centre Val de Loire, URSCOP
Stéphanie Noël, Théâtre des Minuits
Raphaël Boutin-Kuhlmann, Villages Vivants

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Caroline Dumas, CRESS Centre-Val de Loire

EXEMPLES CITÉS

Moulin Bleu, Margaux Mantel
Gâtinais en Transition, William Simon, Fabmanager.
Carte Blanche, Bertrand Coly, membre du bureau

Mise en page : Imagidée
Impression : Replika

Région Centre-Val de Loire

PRÉFÈTE DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

www.cresscentre.org

Maison Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire
6 ter rue Abbé Pasty
45400 Fleury-les-Aubrais
Tel : 02 38 68 18 90
accueil@cresscentre.org

cress
Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire
Centre - Val de Loire

L'ESS, une économie qui **profite** à **tous**