En un clin d'œil

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES

PUBLICATION 2025

cress
Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire Occitanie

SOMMAIRE

L'ESS, de quoi parle-t-on ? 3

Quels sont les enjeux de l'accès foncier en Occitanie ? 3

Les foncières solidaires comme réponse de l'ESS aux enjeux fonciers 4

Les foncières solidaires, de quoi parle-t-on ? 4

Comment les foncières solidaires répondent-elles aux enjeux de l'accès au foncier ? 6

Comment soutenir le développement des foncières solidaires ? 10

Leviers stratégiques 10

Leviers techniques 10

Leviers financiers 11

Etat des lieux en Occitanie 12

Glossaire 13

Pour aller plus loin 14

L'ESS : de quoi parle-t-on ?

L'Économie Sociale et Solidaire (ESS) désigne des entreprises qui cherchent à concilier activité économique et utilité sociale.
Ce sont des entreprises de toutes tailles, de tous secteurs d'activité, qui prônent une autre façon de faire l'économie. Elles défendent un modèle de gouvernance démocratique où la majorité de bénéfices sont réinvestis dans le projet collectif.

L'ESS rassemble les associations, les coopératives, les fondations, les mutuelles et des sociétés commerciales respectant les principes ci-dessus, ce qui représente en Occitanie[1] :

245 000 emplois salariés
soit 11,8% des effectifs salariés

22 000 établissements employeurs de l'ESS, soit environ 10% du total régional

Environ 408 emplois salariés pour 10 000 habitants en Occitanie

Plus de 6 108 millions d'euros de rémunérations brutes versées aux salariés des entreprises de l'ESS

[1] *Observatoire Régional de l'ESS à partir de données FLORES (2021)*

Quels sont les enjeux de l'accès foncier en Occitanie ?

La Région Occitanie est l'une des plus attractives de France, elle accueille environ **50 000 nouveaux habitants par an**. Cette augmentation de la population amène la hausse de la pression écologique, la raréfaction des terrains disponibles et donc la hausse des prix du foncier. À cela s'ajoute le fait que le **foncier représente un tiers du coût de construction d'un logement.**

L'enjeu est de **concilier l'accueil des habitants et des activités en limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des espaces naturels et agricoles**. La tension foncière est forte et donc elle devient une question majeure pour le développement local, que ce soit pour l'accès au logement, le développement de l'agriculture ou le développement d'activités d'utilité sociale.

En effet, le foncier est un levier fondamental pour le développement d'activités économiques de proximité, l'accès au logement ou encore l'agriculture responsable **et les foncières solidaires sont une des réponses de l'ESS à ces différents enjeux.**

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES COMME RÉPONSE DE L'ESS AUX ENJEUX FONCIERS

En réponse aux enjeux fonciers, les foncières solidaires se développent et mettent en place des mécanismes innovants.

Les foncières solidaires, de quoi parle-t-on ?

> ***« 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. »***
>
> ***ESS France, 2022***

Les foncières jouent un rôle de régulation sur le marché immobilier local en constituant des réserves foncières protégées des logiques spéculatives et en facilitant l'accès à des acteurs habituellement exclus du marché. Elles peuvent aussi intervenir dans la réhabilitation et la remise en service de bâtiments vacants ou dégradés, notamment dans les zones détendues ou peu attractives.

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

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

Depuis 2021, plusieurs foncières solidaires en France (Villages Vivants, Base Commune, Bellevilles, Bien Commun) se sont regroupées pour échanger sur leurs pratiques et affiner ensemble une vision commune de l'immobilier solidaire. De ces temps de travail est née une première charte fondatrice, visant à poser des critères de référence pour définir ce qui constitue une "foncière solidaire"[3]. Les critères retenus sont les suivants :

1

Mission

Une mission d'utilité sociale et/ou environnementale est inscrite clairement dans les statuts et elle constitue la raison d'être de l'entreprise. La performance économique est donc un moyen à cette mission et non une finalité.

2

Gouvernance

Une diversité des parties prenantes et un rapport de pouvoir équilibré existe dans la gouvernance de l'entreprise (décisions stratégiques et espace de consultation) -> salariés, partenaires économiques, réseau de l'ESS, acteurs des territoires...

3

Partage de la valeur

Des mécanismes anti-spéculatifs sont mis en œuvre pour limiter le rendement des capitaux / les dividendes.

4

Transparence

Une démarche de transparence est mise en œuvre sur le capital de l'entreprise, les dividendes versées et sur les salaires.

5

Pratiques sociales

La plus-value des salariés et associés sur les parts est encadrée, ainsi que le niveau de rémunération : avec un rapport de 1 à 5 entre le salaire le plus haut et celui le plus bas.

6

Réalisation et impacts du projet

Les foncières solidaires sont dotées d'une méthodologie/d'un processus qui permet de choisir les opérations immobilières selon des critères sociaux, environnementaux, et économiques. De plus, la construction du programme est réalisée par un processus intégrant les forces vives locales, les habitants, et les usagers.

[3] https://villagesvivants.com/la-cooperative/actus/on-met-en-commun-les-rencontres-de-4-foncieres-solidaires/
https://bellevilles.fr/groupe-de-travail-on-met-en-commun/

Comment les foncières solidaires répondent-elles aux enjeux de l'accès au foncier ?

Elles maintiennent l'accession au logement à prix abordable dans la durée et préservent les terrains de la spéculation

Tout comme les foncières traditionnelles, qu'il s'agisse de sociétés civiles ou commerciales, les foncières solidaires ont pour mission de créer, gérer et exploiter des biens fonciers et/ou immobiliers, notamment à usage d'habitation. Elles acquièrent des biens, les réhabilitent écologiquement et proposent des logements en location à des tarifs abordables.

Exemple

La mission de la **Foncière Rurale**, filiale de la **SCIC Bien Commun**, est d'acquérir et rénover écologiquement le patrimoine local pour louer à tarifs abordables des logements et locaux d'activités dans une dynamique de revitalisation des cœurs de bourg.

Elle porte le **projet Maison Mazet** de manière partenariale avec la collectivité de **Cazes Mondenard** (82). Grâce au travail de l'équipe pluridisciplinaire de Bien Commun associée à une équipe de Maîtrise d'Œuvre, la livraison de 8 logements intergénérationnels et d'un commerce est prévue à l'automne 2025.

La conception architecturale est sobre, respecte le bâti existant et offre des logements de qualité. Cette opération innovante se met au service du territoire pour répondre concrètement à la carence d'acteurs immobiliers en zone rurale et aux capacités d'investissement limitées des communes rurales. Elle bénéficie du soutien d'acteurs publics et privés.

Plus d'infos sur : https://www.biencommun.coop/nos-projets/

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

Les foncières solidaires utilisent l'épargne publique pour acquérir ou conserver des biens immobiliers ou des terrains à des fins sociales et environnementales. D'autres foncières solidaires collectent directement l'épargne des citoyens locaux par le biais de dons, de prêts, de legs ou de fonds de dotation.

Exemple

Soliko est une société d'investissement à vocation solidaire, fondée par la **Fondation pour le logement des défavorisés** et **AG2R La Mondiale**, dont l'objectif est de renforcer l'offre de logements accessibles pour les publics en situation de précarité, en mobilisant des financements solidaires.

Dans cette optique, Soliko a acquis en 2016 un **immeuble de 314 m²** situé **en centre-ville de Sète (34)**, composé de 6 logements et 1 local commercial, pour un montant de 280 000 €. Des travaux de réhabilitation à hauteur de 436 000 € ont été menés par ADAGES[4], dans le cadre d'un bail à réhabilitation de 30 ans. Ce projet a été financé grâce au soutien de plusieurs partenaires : **la Fondation pour le logement des défavorisés**, **Sète Agglopôle Méditerranée**, et l'**ANAH**.

La gestion locative est confiée à l'**AIVS Hérault**, une agence immobilière à vocation sociale, qui assure à la fois la gestion technique et un accompagnement social des habitants. Les loyers plafonnés permettent de proposer, par exemple, un T2 de 40 m² à environ 220 € /mois, favorisant ainsi l'accès au logement pour les ménages modestes.

Source : https://solifap.fr/projects/sans-l-aide-que-j-ai-recue-a-l-heure-qu-il-est-je-serais-toujours-dans-ma-caravane-insalubre

[4] *ADAGES est une association engagée avec pour l'autonomie, la dignité et l'inclusion, présente dans plus de 30 villes de l'Hérault. Plus d'informations sur : https://www.adages.net/adages-presentation/*

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

Certaines foncières se consacrent spécifiquement à l'acquisition, à la rénovation et à la location de locaux destinés à accueillir des activités ayant un impact positif sur leur territoire et ses habitants. Leur action vise notamment à limiter l'étalement urbain, à renouveler un parc immobilier vieillissant et à lutter contre la vacance commerciale qui touche de nombreux centres-villes. Elles collaborent étroitement avec les acteurs publics engagés dans des démarches de revitalisation à travers des projets collectifs de proximité.

Exemple

En 2021, le **PETR Sud Lozère** a mandaté la **SCIC Villages Vivants** pour mener une étude-action portant sur le potentiel de réhabilitation de locaux vacants dans les centres-bourgs du territoire. C'est dans ce cadre que le projet de **La Pompe** a été retenu.

Située à Florac-Trois-Rivières (48), **La Pompe** est un tiers-lieu rassemblant habitants et professionnels autour de projets culturels et artisanaux. Des créateurs issus de divers domaines y proposent des ateliers et formations autour de la fabrication et du numérique. Le lieu héberge également une librairie, un torréfacteur, une boutique-atelier et un café, auxquels s'ajoutent, en saison, des food trucks installés dans la cour. Il accueille également une programmation régulière d'événements. Véritable structure fédératrice au service du territoire, l'association incarne les valeurs de l'ESS que partage Villages Vivants. Les acteurs publics locaux ont soutenu le projet et l'ont accompagné tout au long de la phase d'instruction.

Plus d'informations sur : la fiche la Pompe sur le site de Villages Vivants
le site de la Pompe

Préserver l'accès au foncier agricole, naturel et forestier

Les foncières agricoles acquièrent des fermes pour préserver les terres agricoles et faciliter leur accès. Elles les louent ensuite à des agriculteurs. En devenant propriétaire des fermes, la foncière s'engage à préserver les terres sur le très long terme en maintenant leur vocation agricole et en favorisant des pratiques agricoles vertueuses. Cela permet aux jeunes agriculteurs de se soulager de la charge financière de leur projet et de se concentrer sur leurs objectifs de production suivant les chartes de chaque foncière.

Exemple

Terre de Liens est un mouvement citoyen, reconnu d'utilité publique, qui œuvre pour préserver les terres agricoles, faciliter l'accès des paysans à la terre et développer une agriculture biologique paysanne. Pour enrayer la disparition des terres agricoles et lever les freins à l'accès au foncier, **la Foncière Terre de Liens** acquiert des fermes, qu'elle met ensuite à disposition d'agriculteurs. Ces acquisitions sont rendues possibles grâce à un capital financé en grande partie par l'épargne citoyenne.

Depuis 2009, la municipalité de **Lacapelle-Cabanac (46)** a accompagné l'installation d'un maraîcher puis d'un paysan boulanger. Pour trouver des terres, des bâtiments techniques et un logement pour les deux familles, la municipalité a mobilisé des propriétaires fonciers privés, **la foncière Terre de Liens**, ainsi que des financements publics. La commune a également utilisé des outils juridiques tels que la procédure d'abandon manifeste et le bail emphytéotique pour faciliter la reprise et la réhabilitation du bâti.

Plus d'informations sur : https://ressources.terredeliens.org/recolte/mobiliser-la-procedure-d-abandon-manifeste-et-un-bail-emphyteotique-pour-faciliter-la-rehabilitation-du-bati-a-lacapelle-cabanac-46

COMMENT SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES DES FONCIÈRES SOLIDAIRES

Voici une liste non exhaustive des leviers à disposition des collectivités pour soutenir le développement des foncières solidaires. Ces propositions sont issues d'un travail commun effectué lors de la concertation des acteurs ESS dans le cadre du Plan Habitat Durable de la Région Occitanie, en 2024[5].

Leviers stratégiques

- **Entrer dans la gouvernance des foncières solidaires**, via de l'investissement mais aussi via les différentes instances décisionnaires (ex. comité ESS).
- **Encourager un cadre juridique et fiscal plus favorable** aux foncières solidaires.
- **Réserver des espaces fonciers à l'ESS**, en les inscrivant dans la planification territoriale et urbaine (ex. dans le SCoT et les PLU).

Leviers techniques

- **Promouvoir l'innovation sociale sur les territoires en axant des appels à projets** sur ces thématiques. Ceci afin de soutenir les projets de rénovation des bâtiments en cœur de bourg qui sont lourds en ingénierie de montage et d'engagement social.
- **Soutenir l'ingénierie locale** en évitant les dispositifs de « Marchés à bon de commande », et ainsi pouvoir faire intervenir de petits bureaux d'études locaux qui sont au plus proches des besoins des territoires.
- **Se former, en tant qu'élus ou agents des collectivités territoriales**, sur ces enjeux et les leviers opérationnels à dispositions (procédures, financements, etc.).

[5] https://www.cressoccitanie.org/CRISE-DU-LOGEMENT-LA-REGION-RENFORCE-SON-SOUTIEN-AVEC-L-ACTE-II-DE-SON-PLAN

Leviers financiers

- **Flécher ou léguer des terrains** et favoriser l'émergence de projets avec des modalités de contractualisation avantageuses (bail de longue durée, cession d'usufruit...).
- **Apporter des fonds supplémentaires aux opérations "innovantes"** ou "complexes".
- **Sécuriser et pérenniser les subventions des projets** en amont de la recherche d'opérateurs fonciers.
- **Favoriser les garanties de prêts par les pouvoirs publics** auprès des porteurs de projet et des foncières pour diminuer les taux d'intérêts des prêts bancaires et allonger leur durée.
- **Mobiliser les dotations de soutien à l'investissement** de l'État, des collectivités, des organismes paritaires (Fonds verts, fonds friches, fonds ANCT, dispositif Action Cœur de Ville, exonération taxe foncière etc.).
- **Entrer au capital des foncières solidaires, ou favoriser des prêts de haut de bilan**, en incitant un investissement patient et long.
- **Simplifier les dispositifs existants complexes** (ou créer des cadres dérogatoires) limitant les surcoûts sans valeur ajoutée, et visant à ce que la rénovation ne coûte pas plus cher que la construction.
- **S'appuyer sur des partenaires publics nationaux** pour le montage de projets fonciers d'ESS : CDC, la Banque de Territoires, l'ANCT, l'ANRU et l'ADEME.

ÉTAT DES LIEUX EN OCCITANIE

Le tableau suivant présente les foncières solidaires présentes en Occitanie (liste non exhaustive).

Nom	Année de création	Siège social[6]	Offre principale
Bellevilles	2019	Toulouse (OCC)	Activités d'utilité sociale et Logement
Bien commun	2022	Toulouse (OCC)	Activités d'utilité sociale et Logement
Habitat et Humanisme	1986	Lyon (AURA)	Logement
Maisons d'alliance	2020	Perpignan (OCC)	Logement
Soliko	2014	Paris (IDF)	Logement
Terre de liens	2007	Crest (AURA)	Foncier agricole
Villages vivants	2020	Crest (AURA)	Activités d'utilité sociale
FEVE	2020	Bordeaux (NA)	Foncier agricole
Base commune	2023	Paris (IDF)	Activités d'utilité sociale

[6] *AURA = Auvergne-Rhône-Alpes ; IDF = Île-de-France ; NA = Nouvelle-Aquitaine ; OCC = Occitanie*

GLOSSAIRE

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

CDC : Caisse des dépôts

EPF : Établissement Public Foncier

ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale

PETR : Pôle d'équilibre territorial et rural

PLS : Prêt Locatif Social

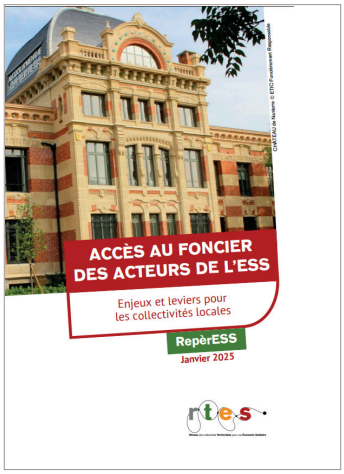
PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif

SCA : Société en commandite par actions

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

POUR ALLER PLUS LOIN...



Accès au foncier des acteurs de l'ESS Enjeux et leviers pour les collectivités locales

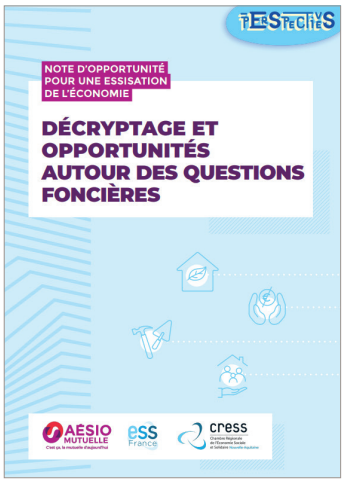
RTES, janvier 2025

Guide pratique l'accès au foncier des acteurs de l'Économie Sociale Et Solidaire

CRESS Centre - Val de Loire, 2022

Panorama Foncières Solidaires

Base Commune, Villages vivants, Métropole Européenne de Lille, Compagnie des Tiers-Lieux, avril 2022



Note d'opportunité pour une essisation de l'économie - décryptage et opportunités autour des questions foncières

ESS France, 2022

L'ANTISÈCHE - Au fait, c'est quoi une foncière solidaire ?

Carenews INFO

La CRESS Occitanie & l'Observatoire régional de l'ESS : au service de l'ESS en Occitanie

La Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire Occitanie (CRESS Occitanie) est l'organisme de promotion et de représentation de l'ESS à l'échelle régionale. Porte-parole des entreprises sociales et solidaires auprès des pouvoirs publics, des institutions et du grand public, elle appuie le développement et le maintien des structures et se mobilise pour la formation des dirigeants et des salariés du secteur.

L'Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) est piloté par la CRESS Occitanie. Son objet est d'œuvrer pour l'amélioration de la connaissance et la compréhension de l'ESS à l'échelle régionale. Il constitue un outil d'étude, de veille, d'aide à la décision et de prospective au service des entreprises ou réseaux de l'ESS et des pouvoirs publics.
Les travaux de l'ORESS sont des supports à l'action de la CRESS Occitanie dans le cadre de ses autres missions (communication, formation, développement économique). Il met son expertise au service de projets transversaux et d'actions concrètes.

L'ORESS publie de façon régulière, à partir principalement des données de l'INSEE et de l'URSSAF, des notes de conjoncture, des chiffres clés par département, des panoramas de territoire, ainsi que des focus thématiques. Toutes ses publications sont libres d'accès et téléchargeables sur le site internet de la CRESS Occitanie.

www.cressoccitanie.org

Publication réalisée par

cress
Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire Occitanie

Avec le soutien de

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE
Liberté
Égalité
Fraternité

La Région Occitanie
Pyrénées - Méditerranée

BANQUE des TERRITOIRES
GROUPE Caisse des Dépôts