

Quand l'investissement joue collectif

Foncières solidaires et citoyennes

MÉLINA GABOREAU

Difficile a priori d'identifier le point commun entre la ferme bio du Thieu dans les Landes, la pension de famille Maison Saint-Fort en plein cœur de Bordeaux, la future maison intergénérationnelle avec locaux commerciaux et de services de la rue François-Perrin à Limoges, la recyclerie de Moissac-Vallée-Française en Lozère et le tiers-lieu la Renouée à Gentioux sur le plateau de Millevaches. Pourtant le montage de tous ces projets a été ou sera rendu possible par un levier de financement original : l'engagement et

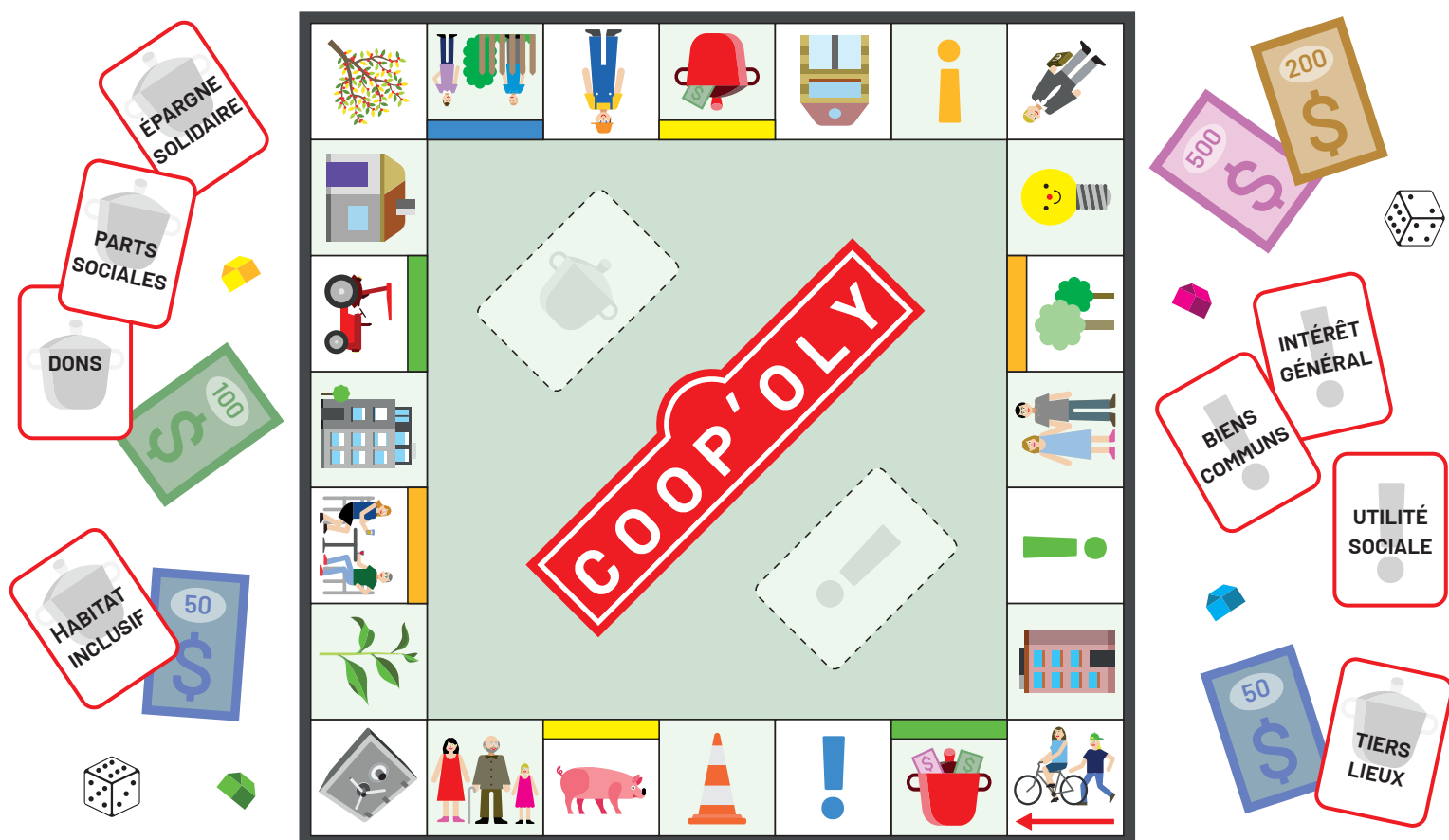
le soutien de citoyennes et citoyens à travers leur épargne placée un certain temps¹ auprès de foncières solidaires, en l'occurrence celles de Terre de Liens, d'Habitat et Humanisme, de Villages Vivants et de l'Arban. Elles ne sont pas tout à fait nouvelles – la foncière d'Habitat et Humanisme fait figure de précurseur et expérimente de nouvelles formes d'habitat pour lutter contre l'exclusion depuis 35 ans – mais

¹ Bien que les dons et legs soient également possibles, nous parlons ici d'épargne confiée et récupérable, tout comme elle pourrait être placée dans une banque.

elles se sont multipliées ces dernières années tout en élargissant leurs champs d'action que ce soit en termes de couverture territoriale ou de thématiques d'intervention.

Remettre le foncier et l'immobilier au service d'un projet d'utilité sociale

Il arrive couramment que des initiatives ingénieuses soient bloquées dans leur concrétisation sur le volet immobilier ou foncier : blocage des prêts bancaires, manque de fonds propres, montant de travaux supérieurs à la capacité



d'investissement, etc. La mobilisation de l'épargne de particuliers achetant des parts sociales peut alors constituer le point de départ à l'obtention de prêts ou faire levier pour mobiliser des sources complémentaires de financements (publics ou privés). Si les montages juridiques peuvent varier (fonds de dotation adossé à une association, SCIC, Sociétés en Commandite par Actions, etc.), ces foncières incarnent un modèle où les citoyennes et citoyens jouent un rôle essentiel pour enclencher et soutenir la vie locale de demain, par la mobilisation de locaux d'activités ou de terrains loués à des porteurs et porteuses de projet partageant les valeurs défendues.

En sortant les locaux ou terrains du champ spéculatif – au moins partiellement ou temporairement – les foncières permettent de lever le frein de l'accès aux locaux et parfois de favoriser des approches collectives dans l'installation, répondant ainsi à une attente forte : selon une étude de 2022 de la Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire (CRESS) en Nouvelle-Aquitaine, 96 % des structures de l'ESS en recherche de foncier souhaitent s'installer à plusieurs. C'est l'objet de la Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine créée fin 2021 à partir de la conviction qu'une politique foncière ciblée constitue un outil territorial de développement économique et social. Cette dernière se prépare à investir dans des locaux mixtes destinés à des communautés d'acteurs mobilisés sur les enjeux d'économie circulaire, de mobilité, de culture, etc.

Quand l'accès au foncier ou à l'immobilier devient l'affaire de tous

Ces foncières solidaires peuvent aussi assurer une pérennisation de la vocation du site et pour certaines, défendre un parti pris anti-spéculatif avec une politique de conservation ou de revente à conditions très spécifiques des biens acquis. Par exemple, en

s'engageant à ne jamais revendre les fermes acquises, Terre de Liens souhaite pérenniser la vocation agricole et nourricière des terres et soutenir l'installation de fermiers et fermières s'engageant sur des pratiques agricoles durables¹. La Foncière Agricole créée à l'initiative de la région Occitanie propose une approche différente et complémentaire : elle assure temporairement le portage foncier et un accompagnement aux candidats à l'installation souhaitant acquérir le terrain au bout de quelques années.

Cette forme de montage financier et foncier s'invite aujourd'hui dans la réponse à des enjeux cruciaux pour les territoires, tels que la préservation de terres agricoles et le soutien à la paysannerie, mais aussi la remise en vie de bâtiments en cœur de bourgs, la (re)création de lieux culturels et de rencontre, l'installation d'activités sociales et solidaires ou encore le développement d'habitat inclusif et intergénérationnel.

Une réponse citoyenne durable ?

Alors que les questions foncières et de vitalité commerciale irriguent les débats récents et questionnent les stratégies et outils de la puissance publique, les foncières solidaires hybrident les réponses en générant de nouveaux espaces d'action citoyenne aux côtés des institutions et des collectivités locales. Sauront-elles s'inscrire durablement dans le paysage des acteurs du foncier et du développement territorial ? En contribuant à positionner leurs acquisitions comme des biens communs au service d'objectifs d'intérêt collectif et d'utilité sociale, elles semblent constituer un outil prometteur. Simple spéculation ou transition profonde en cours ?

1 | Environ 40 fermes sur 1 200 ha et plus de 80 paysans et paysannes installés en Nouvelle-Aquitaine ; 300 fermes au niveau national : <https://fermes.terredeliens.org/national/hub-ferme/>

POUR ALLER PLUS LOIN

- *Guide pratique l'accès au foncier des acteurs de l'économie sociale et solidaire*, CRESS Centre-Val de Loire, novembre 2022.
- *Un foncier solidaire pour les tiers-lieux*, Panorama national, Villages Vivants / Base Commune / Perspectives avocats pour la Métropole Européenne de Lille, avril 2022.
- *Note d'opportunité pour une ESSisation de l'économie : décryptage et opportunités autour des questions foncières*, Aésio mutuelle / ESS France / CRESS Nouvelle-Aquitaine, février 2023.
- « Lieux collectifs, réinventer la propriété », dossier de la revue *Silence*, janvier 2023.