
Livrable 1

TOUR D'HORIZON DES MONTAGES ET PROJETS IMMOBILIERS ALTERNATIFS À LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE TRADITIONNELLE

Thomas Dantas
Manon Le Bon
Arthur Le Moigne
Mario Mazetto
Lise-Adélaïde Thomas

Sous la direction de Juliette Maulat



SOMMAIRE

Présentation de la mission	p.5
1. Définition de la production urbaine alternative	p.6
2. Dispositifs fonciers et financiers alternatifs	p.16
3. Application des dispositifs	p.42
4. Analyse transversale des projets	p.56
5. Conclusion	p.70
Bibliographie	p.72
Annexes	p.77

Face à la pression qui s'exerce sur le foncier en zone urbaine tendue et à la raréfaction des ressources publiques, une part croissante des acteurs publics et privés s'intéressent à de nouvelles manières de produire la ville. On assiste notamment à l'émergence de montages fonciers et financiers originaux, c'est-à-dire alternatifs à la production urbaine et immobilière traditionnelle. Si la volonté de surmonter les obstacles financiers reste l'une des motivations principales, ces montages peuvent aussi représenter une opportunité pour développer de nouvelles activités peu présentes en ville et produire des retombées extra-économiques.

Dans ce contexte, la coopérative Plateau Urbain a commandé un atelier professionnel à cinq étudiants en master 2 d'urbanisme et d'aménagement à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne : Thomas Dantas, Manon Le Bon-Vuylsteke, Arthur Le Moigne, Mario Mazetto et Lise-Adélaïde Thomas. L'atelier a pour objectif d'accompagner Plateau Urbain dans l'approfondissement de ses connaissances concernant la production urbaine dite alternative et d'interroger le niveau de rentabilité de ces opérations, le type de propriété sur lequel elles reposent, les objectifs qu'elles affichent et leur gouvernance. Ce travail s'échelonne d'octobre 2018 à mars 2019 et comprend trois phases distinctes :

- 1 La première consiste à définir la production urbaine alternative pour la distinguer de la production urbaine classique et à faire un tour d'horizon des montages et projets immobiliers alternatifs à la production immobilière traditionnelle. C'est l'enjeu du présent document, découpé en quatre parties : nous présentons tout d'abord un état de l'art et la définition que nous retenons de la production urbaine alternative (partie 1). Nous développons ensuite des dispositifs fonciers et financiers qui nous ont semblé pouvoir être qualifiés à différents degrés d'alternatifs (partie 2). Nous proposons dans un troisième temps une liste non exhaustive de projets représentatifs des différents dispositifs et outils de la partie précédente (partie 3). Dans la dernière partie, nous nous attachons à réaliser une analyse transversale de ces projets et de leurs montages (partie 4).
- 2 La seconde phase portera sur l'étude détaillée d'un échantillon de quatre projets. Elle reposera notamment sur une recherche documentaire approfondie et une enquête de terrain.
- 3 Enfin, la dernière phase sera consacrée à l'élaboration de pistes d'aide à la décision à destination de l'ensemble des acteurs qui souhaitent produire une offre alternative de locaux d'activités. Elles seront issues des conclusions tirées des études de cas.

1

DÉFINITION DE LA PRODUCTION URBAINE ALTERNATIVE

LA PRODUCTION URBAINE

Variante plus politisée de la *fabrique de la ville*, la notion de production urbaine est issue de la géographie radicale et néo-marxiste (Lefebvre, 1974 ; Harvey, 1982). La notion est progressivement passée dans le langage courant et désigne les processus de création et de transformation de l'espace urbain à la fois en termes de morphologie mais aussi en termes de rôle des acteurs politiques et économiques. Cette « fabrique ordinaire », correspondant « pourtant à la situation la plus fréquente, est restée jusqu'ici peu étudiée » (Backouche, Montel, 2007 p. 5). Depuis, plusieurs auteurs ont mis en avant le rôle croissant des acteurs privés dans le financement de la production urbaine. D'une part, ces derniers ont un poids de plus en plus important aux côtés des acteurs publics dans la définition des projets : la programmation est désormais négociée entre les collectivités locales et les détenteurs de capitaux. D'autre part, la sélectivité spatiale croissante des investissements qui en découle a des conséquences sur les formes bâties, la localisation des activités et la sélection des usagers et des usages (Halbert, à paraître ; Citron, 2016).

Pour mieux comprendre ces multiples formes de sélectivité, il apparaît important de faire un point sur la théorie de la rente foncière, très présente dans la littérature scientifique. Ricardo (1817), l'un de ses premiers théoriciens, montre que le foncier est la base de production d'un surplus par rapport aux revenus agricoles, qu'il nomme rente. Suite à l'appropriation privée de la terre, la rente est perçue par le propriétaire foncier et non nécessairement par l'utilisateur (ouvrier agricole). Cette rente foncière est dite « différentielle » car elle est calculée en fonction de la fertilité des sols et déterminée par le prix général des produits agricoles. Von Thünen (1826) élargit la notion de rente foncière de Ricardo, développée en lien avec l'espace rural, à l'espace urbain, avec une théorie de la rente dite de localisation. L'introduction de ce nouveau critère et le développement urbain ont ensuite donné lieu au concept de rente foncière urbaine. La rente foncière urbaine est directement liée à la rareté et à l'attractivité de l'espace disponible et permet de capter une ressource financière en échange d'un usufruit accordé par l'exploitant de cette rente (par exemple, le versement d'un loyer par le locataire d'un appartement). La captation de la rente foncière est au cœur de l'activité de promotion immobilière puisque la localisation et la programmation des projets développés sont directement liées à la marge potentielle de bénéfices, elle-même calculée par le compte à rebours du promoteur, c'est-à-dire une projection des coûts en fonction du contexte urbain et de la programmation, qui permet de déterminer le coût d'acquisition optimal du foncier. Les promoteurs sélectionnent les implantations de leurs projets en fonction de l'attractivité des sites et de leurs potentiels de commercialisation. La captation et le partage de cette rente foncière sont des questions éminemment politiques qui renvoient directement au partage des richesses et à notre modèle de société.

Les tenants de l'école radicale de géographie urbaine (Henri Lefebvre, David Harvey ou encore William Bunge) soutiennent la thèse que la production de la ville serait la résultante du mode de production capitaliste et étatique, et aussi des pratiques qui en découlent. Pour Henri Lefebvre par exemple, l'espace est un produit à la fois social et politique qui résulte de rapports de force; il parle à ce titre de la « production de l'espace » (Lefebvre, 1974). Cet espace est nécessairement aliénant car il reproduit les rapports sociaux au profit des dominants. Si on part du postulat lefebvrien que l'espace est produit et donc qu'il n'existe pas en dehors de la société qui le produit, alors il n'est jamais neutre et sert « d'instrument à la pensée comme à l'action [...] Il est en même temps qu'un moyen de production, un moyen de contrôle donc de domination et de puissance [tout en échappant] partiellement, en tant que tel, à ceux qui s'en servent » (Lefebvre, 1974 p. 35). Pour Lefebvre, la permanence du capitalisme s'explique ainsi par son ancrage dans l'espace. Espace et capitalisme entretiendraient donc une relation dialectique : si le capitalisme produit l'espace, et reproduit ainsi les rapports sociaux de domination qui régulent la société, l'espace ainsi créé va à son tour influencer et conditionner le développement du système capitaliste.

La production urbaine semble caractérisée depuis les années 1990 par des dynamiques de standardisation et d'homogénéisation (Harvey, 1989 ; Hall, Hubbard, 1998) accompagnées à l'échelle mondiale par la diffusion de « bonnes pratiques » (Navez-Bouchanine, Valladares, 2007), aboutissant à produire la ville pour certains groupes sociaux considérés comme attractifs et à creuser les ségrégations socio-spatiales (Frantz, 2009). Depuis une trentaine d'années, de nombreux travaux universitaires, d'abord centrés sur des terrains anglo-saxons, mettent en lumière les processus de néolibéralisation dans la production urbaine (Brenner, Theodore, 2002). Tournée vers l'offre là où la ville keynésienne était davantage tournée vers la demande, la « ville néolibérale » (Hackworth, 2006) est caractérisée par l'accaparement des ressources, du capital et des innovations pour répondre aux enjeux de compétitivité et d'attractivité. S'ils ont évidemment des déclinaisons locales différentes, les dogmes néolibéraux qui s'imposent dans la production et la gestion urbaine, ainsi que la multiplication des crises financières ont pour corollaire un durcissement de la concurrence interurbaine et un accroissement des fractures sociales (Béal, Rousseau, 2008). L'étude des circuits de financement qui guident les investissements ainsi que l'introduction du concept de financiarisation¹ dans la recherche urbaine montrent l'intégration croissante des espaces urbains dans les marchés financiers (Guironnet, 2016). De même, la production urbaine actuelle dominante semble marquée par le rôle croissant des grands promoteurs immobiliers très intégrés aux logiques de marché et par un transfert des prérogatives publiques vers le secteur privé (Citron, 2016). Si ce modèle a pu se généraliser, il a aussi nourri de nombreuses oppositions et critiques. On assiste ainsi, tant en théorie qu'en pratique, à l'émergence de contre-modèles et de projets alternatifs qui cherchent à échapper à des degrés divers à ces logiques dominantes.

1 - On peut définir la financiarisation de la production urbaine comme « le rôle croissant des marchés financiers et bancaires dans le financement, le développement et l'exploitation des espaces urbains (immobilier, grands équipements, infrastructures, projets urbains de grande taille) » (Le Goix, Halbert, 2012, §3). Il faut toutefois nuancer, avec Renaud Le Goix et Ludovic Halbert qu'il ne s'agit pas « de prétendre que la production urbaine, en France en particulier, ne répond plus uniquement qu'à l'injonction d'acteurs financiers ». (Le Goix, Halbert, 2012, §3).

LA PRODUCTION URBAINE ALTERNATIVE

La notion de production urbaine alternative est très rarement définie en tant que telle dans la littérature scientifique. Elle suppose, comme nous l'avons vu précédemment, qu'il existe un modèle dominant de production urbaine, entendue dans un sens large comme l'ensemble des opérations qui concourent au changement d'usage d'un espace bâti. En ce sens, la production urbaine alternative regrouperait les initiatives et les projets qui s'en distinguent. C'est le parti pris par Vincent Béal et Max Rousseau (2014), qui, face au caractère indéfinissable du terme, le définissent par la négative, c'est-à-dire par contraste avec ce qui fait aujourd'hui figure de modèle dominant : les stratégies urbaines classiques, inspirées par des logiques entrepreneuriales et néo-libérales. Pour David Harvey (2014), comprendre ce modèle dominant, c'est relier l'étude de l'urbanisation à l'étude des changements sociaux et du développement économique, ce qu'il fait en démontrant la relation dialectique qui existe entre la ville et le système capitaliste dans lequel elle s'inscrit : « si la logique de la circulation et de l'accumulation du capital façonne les processus urbains, ceux-ci influencent en retour les conditions actuelles et futures de l'accumulation du capital » (Harvey, 2014, p. 95). Vincent Béal et Max Rousseau regroupent derrière la désignation de « politique urbaine alternative » (Beal et Rousseau, 2014), des pratiques et des projets hétérogènes qui concernent des domaines variés. Ils identifient trois critères qui restent volontairement vastes, mais qui permettent déjà d'affiner cette définition. Pour eux, les projets alternatifs sont des projets :

“ 1 Qui **ne sont pas conçus selon une perspective *top-down***, au sein de cénacles fermés contrôlés par de grands élus, experts et représentants du secteur privé, qui disposent d'une culture commune et d'une représentation similaire des problèmes urbains et de la manière de les traiter. Les politiques urbaines alternatives sont davantage construites dans une perspective *bottom-up* dans laquelle la **société urbaine, et notamment ses composantes sociales ou ethniques les plus désavantagées, constitue l'élément moteur.**



2 Qui ne font pas des mécanismes marchands leur principal vecteur d'organisation. Les politiques urbaines alternatives peuvent certes être intégrées à l'économie marchande, mais elles n'ont pas pour objectif premier d'accompagner les dynamiques de croissance déjà enclenchées. Elles cherchent avant tout, par la mise en place de modes de régulation politique ou « sociale », à **limiter les tendances au « développement inégal » des villes contemporaines** en promouvant des formes de politiques urbaines plus justes d'un point de vue social et environnemental (Fainstein, 2010; Chatterton, 2014).

3 Qui ne visent pas à reconstruire la ville pour les groupes sociaux les plus aisés ou la « classe visiteuse » (Eisinger, 2000), mais avant tout pour les couches populaires déjà présentes dans la ville. Les politiques urbaines alternatives **se distinguent des politiques urbaines néolibérales car elles placent les ressources publiques au service direct des groupes défavorisés**, sans le truchement du « trickle-down » effect.



(Béal et Rousseau, 2014, p.5)

Il convient cependant de préciser que ces initiatives peuvent tout autant être l'objet d'un choix que d'une nécessité (Castells et al., 2013). Alors que certaines opérations sont l'expression de revendications politiques, d'autres visent avant tout à dépasser des obstacles économiques. Ainsi, les contextes de crise politique ou économique favorisent l'émergence de ces initiatives alternatives. À cet égard, la crise de 2008 semble avoir joué un rôle clé dans le développement de projets alternatifs notamment dans des contextes de décroissance urbaine comme à Detroit (Paddeu, 2012).

Si l'on admet qu'il existe un modèle dominant de production urbaine, et que la production urbaine alternative cherche à s'en détacher, apparaît alors un second problème méthodologique : comment qualifier un projet ou un acteur d'alternatif ? Un projet peut être considéré comme alternatif pour différentes raisons : par les outils qu'il mobilise, les acteurs qui le mettent en œuvre, les objectifs qu'il poursuit ou même le contenu de sa programmation et les résultats qu'il obtient. Pour mieux saisir ce qu'est la production urbaine alternative, nous nous sommes donc inspirés de la grille de lecture de Vincent Béal et Max Rousseau (Béal, Rousseau, 2014), que nous avons tentée d'élargir et d'affiner.

L'atelier professionnel de l'année dernière² s'est penché sur des problématiques similaires. Il a constaté que l'urbanisme temporaire était une pratique plurielle qui comportait des réalités distinctes. Afin de pouvoir plus facilement évaluer et comparer entre eux les projets d'urbanismes temporaires, les étudiantes ont construit une grille d'évaluation comportant les cinq critères suivants : urbain, économie, social, environnement et gouvernance. Notre objectif n'est pas de construire une grille d'évaluation structurée autour de critères mais plutôt de proposer des clés de lectures, de compréhension et d'analyse pour mieux appréhender les projets alternatifs. Nous avons ainsi fait le choix de poursuivre cette division en grands enjeux thématiques. Si cette liste n'est pour l'instant pas définitive, elle permet de mieux analyser, de situer et d'éventuellement comparer les projets alternatifs.

OUTILS FONCIERS ET LÉGISLATIFS

MODÈLE FINANCIER

RELATION AVEC LES ACTEURS PUBLICS

TEMPORALITÉ DES PROJETS

ORGANISATION DES ACTEURS ET MODÈLE DE GOUVERNANCE

ENGAGEMENT POLITIQUE

PORTÉE SOCIALE

PORTÉE ENVIRONNEMENTALE

2 - Bachir L., Dinh S., Dreuil M., Krier C., Théron E., 2017, *Urbanisme temporaire : définitions, acteurs, enjeux*. Atelier professionnel Université Paris 1 Panthéon Sorbonne - Plateau Urbain, 45 p. La coopérative Plateau Urbain a engagé une réflexion depuis deux ans avec des étudiants de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Une première série de livrables a déjà été produite sur la question de la méthodologie d'évaluation des projets d'urbanisme temporaire

DÉFINITION ET MÉTHODOLOGIE RETENUES

Nous avons donc identifié huit volets qui permettent de caractériser un projet alternatif : les outils qu'il mobilise, son modèle économique, ses objectifs (politiques, sociaux et environnementaux) ainsi que son lien avec les acteurs publics et sa temporalité. Ce premier livrable a été l'occasion de nous interroger sur ce qui relève de l'alternatif dans les projets que nous avons étudiés. Dans un souci de clarté, ce travail s'attache principalement à étudier les montages fonciers et financiers qui s'éloignent de la production immobilière classique. Bien que primordiale, la question du contenu et de la programmation des projets est pour l'instant délibérément laissée de côté. Cette question sera mieux développée lors des prochaines étapes du travail (analyse approfondie de quelques projets). Nous avons recensé des projets dont l'équilibre économique et les outils fonciers semblaient originaux relativement aux projets classiques. Nous présentons par exemple des initiatives dont le financement est participatif ou qui reposent sur une propriété collective des locaux. Cette liste des projets urbains alternatifs n'a pas vocation à être exhaustive mais plutôt à illustrer un maximum d'outils, de dispositifs et d'acteurs.

Notre panorama repose sur une démarche itérative : nous avons effectué des allers-retours entre les outils juridiques et économiques que nous avons identifiés comme alternatifs et les projets dans lesquels ils étaient mis en œuvre. Les sources que nous avons mobilisées sont de deux ordres : la littérature scientifique, nécessaire au cadrage de la notion de production urbaine et de ses outils afin de déterminer ce qui pouvait lui être alternatif, et la littérature grise constituée de nombreux documents opérationnels et de recensements de projets alternatifs produits par des réseaux tels que le RTES³, le FMDV⁴ ou encore des groupes de réflexions comme Eutropian⁵. Nous avons également réalisé huit entretiens dont la liste est disponible en annexe. Les entretiens avec des acteurs liés à certains projets particuliers (représentants du Collectif de Libération de l'Immobilier Privé (CLIP) pour la Porcheritz et la Déviation, du Community Land Trust de Bruxelles (CLTB)) ont permis de clarifier certains montages et de mieux comprendre les objectifs de chacun de ces projets.

3 - Le RTES, Réseau des collectivités Territoriales pour une Economie Solidaire, est un réseau qui réunit 115 collectivités locales qui soutiennent le développement de l'ESS. Le réseau est conçu comme un « espace d'échange » pour « promouvoir les initiatives des territoires », les valoriser à l'échelle européenne et favoriser « le transfert de bonnes pratiques » Site du RTES <http://rtes.fr/Presentation-du-RTES> consulté le 16/01/2019.

4 - Le FMDV, Fonds Mondial pour le Développement des Villes est une ONG créée en 2010 à Barcelone qui assure une assistance technique et une ingénierie financière auprès des gouvernements locaux et régionaux. Site du FMDV http://www.fmdv.net/Propos/Reseau_Fmdv, consulté le 14/01/2019

5 - Eutropian est une organisation scindée en deux entités, une entreprise et une association à but non lucratif, offrant un support juridique et politique aux municipalités, aux institutions européennes et aux initiatives citoyennes pour une « production urbaine inclusive ». Site d'Eutropian <https://eutropian.org/about> consulté le 16/01/2019

Compte tenu de l'importance de la dimension financière dans l'ensemble des projets rencontrés, nous nous sommes également intéressés aux acteurs de la finance solidaire : plusieurs acteurs issus de fonds d'investissements privés ou para-publics (INCO, Initiative France), de banques classiques (Caisse d'Epargne) et solidaires (La Nef, la Maif) et du domaine de l'économie sociale et solidaire (Finansol) ont ainsi été sollicités. Ces entretiens ont permis de préciser la manière dont ces acteurs s'inscrivent dans une logique de projet, leurs critères de sélection et leurs visions économiques, sociales et environnementales. Nous avons également à plusieurs reprises assisté à des séminaires et colloques sur l'habitat participatif, les marchés et politiques du logement ou encore les organismes de foncier solidaire.



2

LES DISPOSITIFS
FONCIERS ET
FINANCIERS
ALTERNATIFS

Cette partie est consacrée aux dispositifs fonciers et aux montages financiers alternatifs recensés en France et à l'étranger. En ce qui concerne les dispositifs fonciers, deux grandes familles d'outils peuvent être distinguées : d'un côté, ceux qui permettent un démembrement de la propriété ; de l'autre, ceux qui instaurent une propriété collective des espaces. Concernant les montages financiers, il est possible de distinguer les circuits de financement qui mobilisent des capitaux individuels sans l'intermédiation des banques et ceux qui sont dédiés aux projets qui présentent un impact social ou environnemental. Les projets peuvent bien sûr mobiliser plusieurs de ces outils.

PRINCIPAUX OUTILS ET DISPOSITIFS ÉTUDIÉS

OUTILS FONCIERS

Démembrement de propriété

Bail emphytéotique, bail réel solidaire, bail à construction, bail réel immobilier, usufruit locatif social

Dispositifs de propriété collective

Fondations, sociétés coopératives, droits de propriété collectifs

MÉCANISMES FINANCIERS

Capitaux individuels

Prêts privés, crowdfunding immobilier

Circuits solidaires

Fonds d'investissement solidaires, banques solidaires, banques coopératives

LES ALTERNATIVES À LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE DÉFINIE DANS LE DROIT FRANÇAIS

Les dispositifs fonciers identifiés présentent la particularité de remettre en cause la structure classique de la propriété individuelle française. Elle repose sur trois droits principaux : l'abusus, l'usus et le fructus. L'abusus est le droit de disposer d'un bien (pour le transformer, le vendre ou le détruire), l'usus est le droit de l'utiliser et le fructus est le droit d'en jouir et d'en tirer un bénéfice. L'usus et le fructus sont indissociables dans la législation française et forment l'usufruit que l'on distingue de l'abusus ou nue-propriété. Le premier ensemble d'outils fonciers permet de dissocier la nue-propriété de l'usufruit, que ce soit dans le domaine de la production urbaine, dans la propriété foncière ou de la propriété du bâti. La seconde catégorie est composée d'un ensemble de véhicules juridiques qui permettent de s'affranchir du régime de propriété individuelle.



USUS, FRUCTUS ET ABUSUS

Le droit de propriété français définit dans le Code Civil s'inspire du droit romain qui divisait la propriété entre l'usus, le fructus et l'abusus. La dissociation de ces trois droits était impossible avant le 20ème siècle et seul le propriétaire pouvait les exercer. En France, la propriété privée constitue un droit constitutionnel inviolable et imprescriptible. Selon Vincent Le Rouzic (2014), ces caractéristiques « n'existent pas dans les faits car la propriété dans son essence relève toujours d'une superposition de droits » permettant ainsi à la propriété d'être démembrée en plusieurs usages.

1.1 LES OUTILS DE DISSOCIATION DE LA PROPRIÉTÉ

En France, il existe quatre contrats principaux accompagnés de variantes qui permettent de dissocier l'usufruit de la nue-propriété : le bail emphytéotique, le bail à construction, le bail réel immobilier et l'usufruit locatif social. Les deux derniers sont réservés au logement, respectivement intermédiaire et social.

Le bail emphytéotique : un outil très répandu

Un bail emphytéotique est un contrat de très longue durée dont la durée est fixée entre 18 et 99 ans et qui confère au preneur, l'usufruit d'un bien contre le paiement d'une redevance (figure 1). Si le bail emphytéotique représente une alternative au régime de la propriété classique en France, il s'agit d'un modèle historiquement très répandu dans les pays étrangers comme l'Australie, les Pays-Bas, la Suède, le Japon ou encore le Royaume Uni⁶ (ANIL, 2011a). La situation du Royaume-Uni est d'autant plus originale qu'une part importante du foncier de l'Angleterre et du Pays de Galles appartient à la Couronne (ANIL, 2011b).

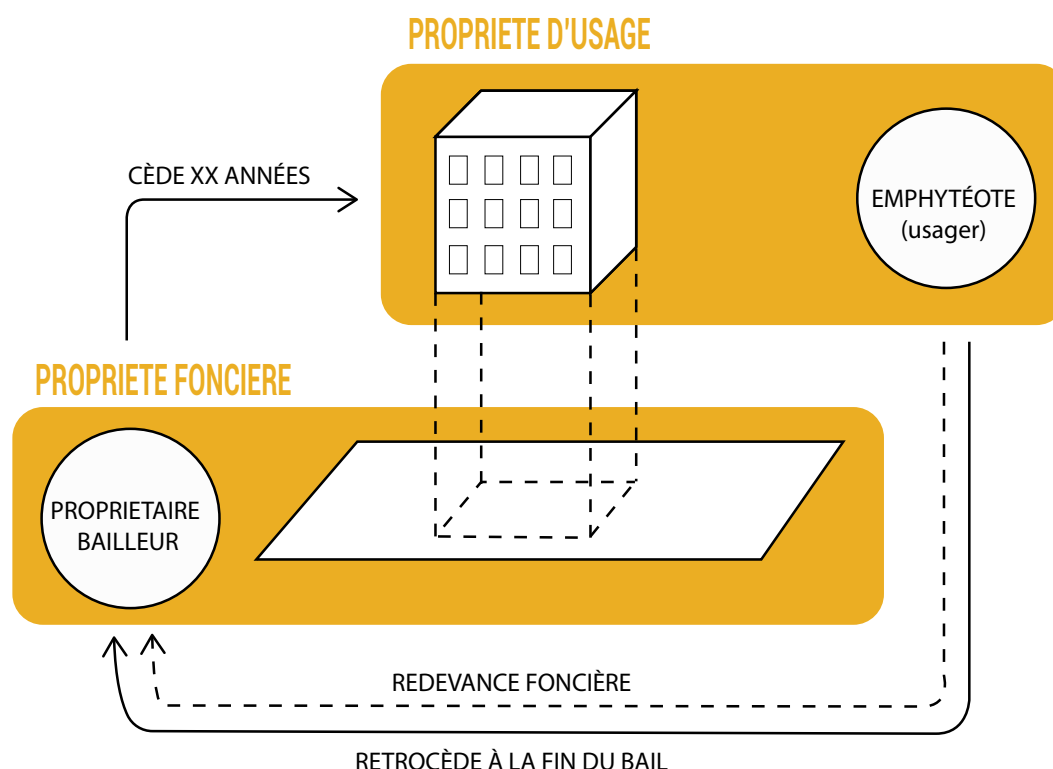


FIGURE 1 : Le bail emphytéotique, un outil de dissociation foncier/bâti

Source : Réalisation atelier 2019

En France, ce type de contrat demeure très encadré, notamment pour les acteurs publics. Parmi ces derniers, les collectivités territoriales et les établissements publics de santé sont les seuls autorisés à accorder des baux emphytéotiques sur leurs propriétés. Le recours à un tel outil doit permettre à la collectivité ou à l'établissement public la « *réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence* » ou « *l'accomplissement, pour son propre compte, d'une mission de service public* »⁷.

LES DROITS DE SUPERFICIE : LA DISSOCIATION ENTRE LE FONCIER ET LE BÂTI DANS LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ GENEVOIS

Les outils de démembrement ne prennent pas la même forme selon le régime de propriété en vigueur. Dans le canton de Genève, il existe un système équivalent au bail emphytéotique qui permet à un bailleur de céder pour une durée comprise entre 30 et 100 ans la propriété du bâti sur son terrain : le droit de superficie. Alors qu'en France, la propriété d'un terrain s'accompagne de celle du sol, du sous-sol et du hors-sol, le droit suisse différencie la propriété en fonction de la hauteur.

Dans le Canton de Genève, le foncier appartient à hauteur de 70% aux acteurs publics qui peuvent ainsi conserver la propriété du sol en cédant sur une longue durée des droits de superficie.

Sources : Entretien avec P. Vansteenkiste, directeur de l'EPF 74, 11/01/2019

Site Adret Pont Rouge <http://www.adret-pont-rouge.ch> consulté le 5 janvier 2019

Community land trusts et organismes de foncier solidaire

Le bail emphytéotique est le dispositif sur lequel reposent les *community land trusts* (CLT) importés en France sous la dénomination d'organismes de foncier solidaire (OFS). Nées aux Etats-Unis dans les années 1960, ces organisations à but non lucratif ont pour objectif de produire des locaux durablement abordables (Le Rouzic, 2014 ; Salaun, 2018). Les *community land trusts* et les organismes de foncier solidaire acquièrent des terrains dont ils restent propriétaires, organisent la construction des logements ou des locaux d'activités et leur vente. Les acquéreurs sont pleinement propriétaires du bâti dont le coût est minoré puisque le coût du foncier n'est pas pris en compte. En revanche, ils versent régulièrement une redevance auprès du *community land trust* ou de l'office foncier solidaire pour contribuer au paiement du foncier. La revente du bien immobilier est encadré par le *community land trust* ou l'organisme de foncier solidaire qui définit les conditions d'éligibilité de l'acquéreur, encadre les prix de revente et récupère une partie de la plus-value qui y est liée.

Le modèle des *community land trusts* s'est largement diffusé. On en compte environ 240 aux Etats-Unis, 150 en Grande-Bretagne, et il existe des initiatives plus disséminées dans les pays des Suds : les villes de Cochabamba, Voi et San Juan respectivement en Bolivie, au Kenya et à Porto Rico sont dotées d'un *community land trust* (AFD, 2018). Ils produisent principalement du logement même s'il existe également des projets qui incluent des locaux d'activité comme à Los Angeles par exemple⁸. L'implantation de ce modèle nécessite parfois des adaptations législatives comme en France, ce qui peut expliquer les restrictions apportées aux types de produits concernés par l'intervention des *community land trusts*.

LES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE

En France, la mise en place des organismes de foncier solidaire en 2014 a été suivie par la création d'un nouveau type de bail : le bail réel solidaire (BRS), défini dans la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015. En effet, les montages juridiques qui permettaient de reconduire un bail emphytéotique au-delà de 99 ans étaient trop complexes à mettre en oeuvre. La création du BRS (figure 2) s'est accompagnée de plusieurs restrictions : seuls les OFS peuvent les accorder, les revenus des preneurs doivent être inférieurs aux plafonds de l'accession sociale à la propriété et ils ne peuvent concerner que du logement.

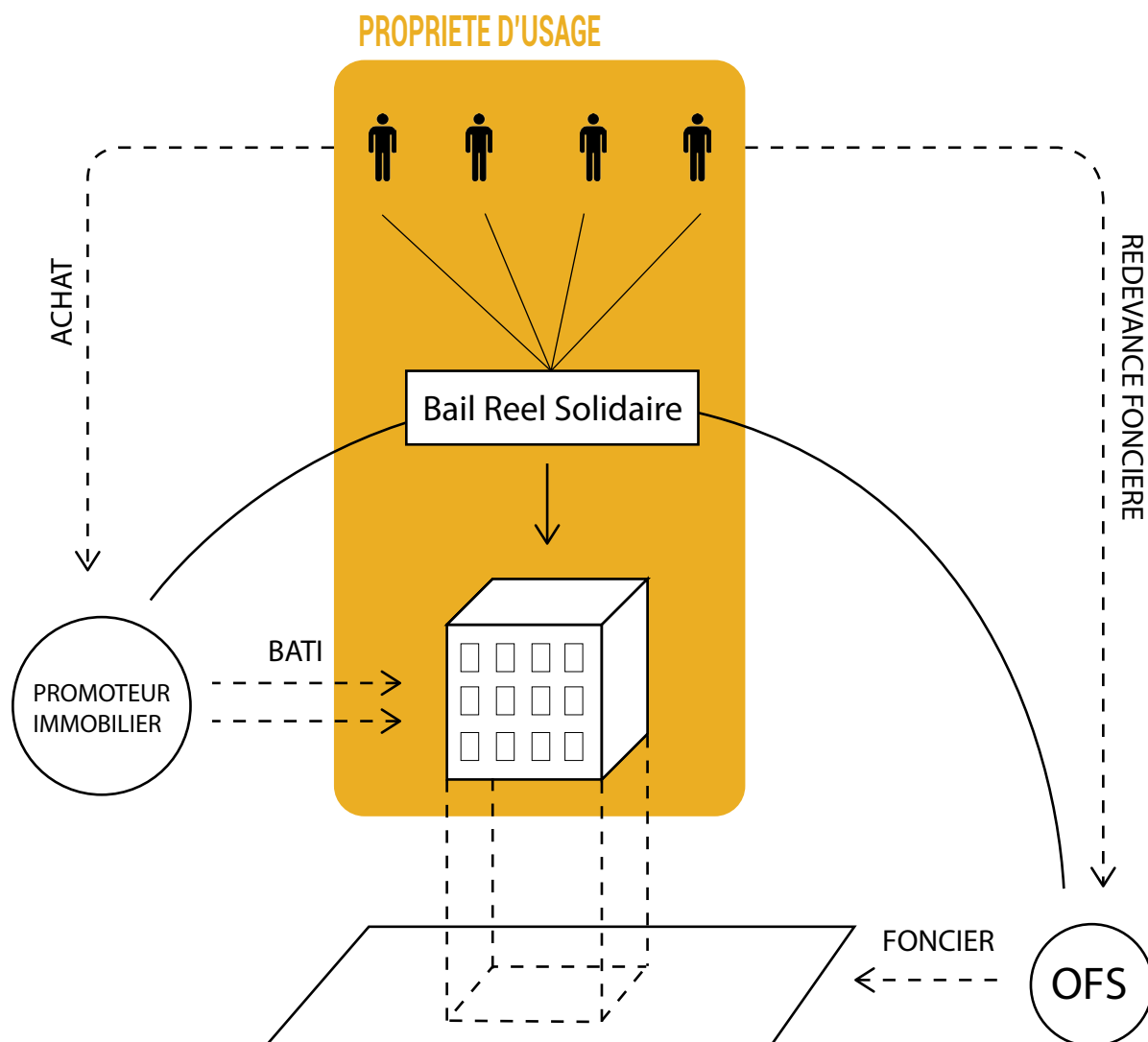


FIGURE 2 : Le bail réel solidaire (BRS), un outil récemment créé en France

Source : Réalisation atelier 2019

En dépit de la présence de *community land trusts* ou organismes de foncier solidaire dans de nombreux pays du monde, les statuts juridiques, les modèles économiques et la population ciblée diffèrent largement. Le CLT de Bruxelles est une association à but non lucratif tandis que les organismes français peuvent prendre la forme de fondation (OFS de la métropole lilloise), d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif - SCIC (Coopérative Francilienne) ou encore d'un groupement d'intérêt public (Foncière de Haute-Savoie). D'un point de vue économique, les sources de financement sont très variables d'un organisme à l'autre. Alors que certains sont très dépendants du soutien des autorités publiques comme le CLT de Bruxelles qui fonctionne grâce à une subvention de la part de la région de Bruxelles capitale, d'autres parviennent à souscrire des prêts auprès des banques comme Arkea dans le cas français⁹. Le montant des redevances est de même fixé librement par les organismes. Enfin, si les organismes de foncier solidaire et les *community land trusts* ciblent en théorie les populations les plus défavorisées, ils sont libres de définir les conditions d'éligibilité des acquéreurs.

Le bail à construction

Les baux à construction sont très proches des baux emphytéotiques et s'étendent de même sur une période de 18 à 99 ans. Le contrat comprend simplement des obligations supplémentaires pour le preneur du bail. En effet, ce dernier s'engage à édifier des constructions qui sont définies précisément par le bail et qui reviendront au propriétaire à son terme¹⁰.

Le bail réel immobilier

Le bail réel immobilier est un bail de longue durée spécifique au domaine du logement. Sa signature implique également des contraintes pour le preneur du bail qui s'engage à développer sur le terrain des logements intermédiaires en accession ou en location. Les prix de sortie doivent être compris entre ceux du logement libre et ceux du logement social¹¹.

L'usufruit locatif social

L'usufruit locatif social est un dispositif français qui est aussi restreint au logement. Dans ce cas, le démembrement de la propriété est limité sur une durée de 15 à 20 ans. La nue-propriété appartient à un investisseur privé tandis que l'usufruit est détenu par un bailleur social qui en assure la gestion. A l'issue du bail, la pleine propriété est restituée à l'investisseur privé. Le groupe PERL a fondé son développement sur l'investissement en nue-propriété au début des années 2000 et constitue aujourd'hui le principal acteur dans ce secteur¹².

1.2. LES MONTAGES JURIDIQUES PERMETTANT LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

Un second ensemble d'initiatives alternatives sur le plan foncier repose sur la mise en oeuvre d'une propriété collective du foncier ou du bâti. La propriété collective désigne le partage des droits de propriété par plusieurs personnes physiques ou morales sans que les possessions respectives de chacune soient précisément définies. Nous excluons de ce fait les cas de copropriété.

La mise en oeuvre de structures de portage foncier

L'instauration d'un régime de propriété collective pour un site donné résulte la plupart du temps d'un détournement de structures juridiques existantes comme les sociétés coopératives ou les fondations. Elles sont officiellement propriétaires du terrain et leur structure de gouvernance est construite pour que les usagers restent maîtres des décisions qui concernent le site, notamment sa revente. Si tous les projets d'habitat participatif ne reposent pas sur une propriété collective (D'Orazio, 2012), ces montages juridiques ont le plus souvent été expérimentés par des collectifs d'habitants qui souhaitent concevoir leurs futurs espaces de vie. Le fonctionnement du *Mietshaüser Syndikat* permet par exemple de sortir du marché les terrains sur lesquels sont bâtis des projets. Il a été reproduit en France et aux Pays Bas par les associations du CLIP et Vrijcoop respectivement¹³

10 - Site du Cerema : <http://outil2amenagement.cerema.fr/dissocier-le-foncier-de-l-immobilier-r328.html> consulté le 8/01/2019

11 - Ibid

12 - Ibid

13 - Site du CLIP <http://clip.ouvaton.org/blog/> consulté le 3/01/2019

LE MODELE DU MIETSHAÜSER SYNDIKAT

Pensé et proposé en 1989 au cours du projet fribourgeois Grether, le *Mietshäuser Syndikat* (littéralement le Syndicat des habitats locatifs) est un réseau qui fédère aujourd'hui environ 150 projets d'habitat participatif. Certains incluent aussi des locaux à vocation non résidentielle.

Chaque projet repose sur un fonctionnement tripartite. La propriété du bien immobilier est confiée à une GmbH (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung*, l'équivalent des sociétés à responsabilité limitée françaises) propriétaire du bien immobilier. La société à responsabilité limitée est formée de deux associés : l'association des locataires et le *Mietshäuser Syndikat*, qui dispose ainsi d'un droit de veto en cas de vente du bien immobilier ou de sa transformation en logement privatif. Les projets doivent également respecter les principes fixés par la charte du *Mietshäuser Syndikat* comme l'autogestion, la volonté de se retirer du marché et l'affectation d'une partie des loyers à un fonds de solidarité qui permet le développement de nouveaux projets. Toutefois, le droit de vote du *Mietshäuser Syndikat* est circonscrit à quelques points essentiels pour ne pas entraver le principe d'autogestion au sein de l'association des locataires (figure 3).

Source : Site du Mietshaüser Syndikat <https://www.syndikat.org/fr/> consulté le 6/12/2018

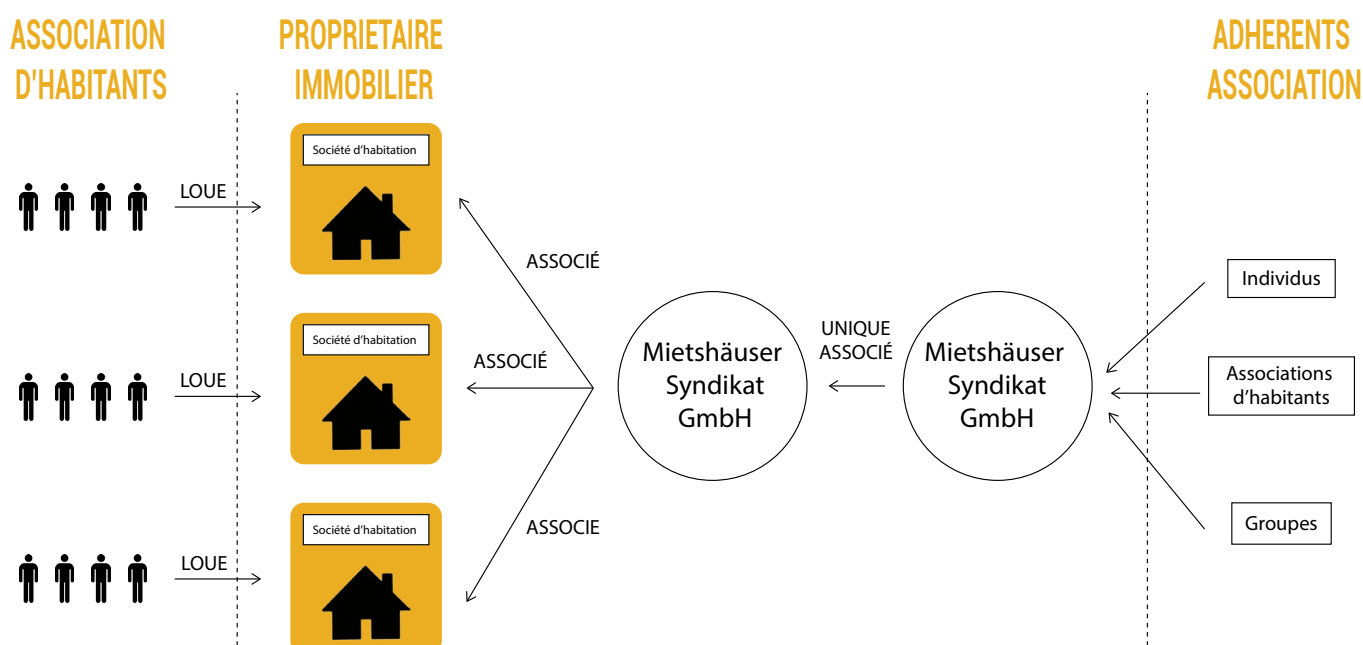


FIGURE 3 : Fonctionnement schématique du réseau du Mietshäuser Syndikat

Source : Inspiré d'un schéma produit par le réseau <https://www.syndikat.org/de/verbundbausteine>
Réalisation atelier 2019

Faire porter la propriété du terrain à une structure dédiée et en conférer le contrôle aux usagers ou aux habitants par les statuts n'est pas un mécanisme juridique propre aux pays occidentaux. En Inde, le sol de la ville d'Auroville située dans la région du Tamil Nadu est entièrement propriété d'une fondation dont la gouvernance est tripartite et dominée par l'assemblée des résidents qui décide des évolutions de la ville.

Enfin, il convient de souligner que ce type de montage peut être couplé avec les outils de démembrement de la propriété que nous avons développés précédemment. Aux Etats-Unis, les habitants ont un poids plus important qu'en France dans la gouvernance des *community land trusts*. Si ce modèle repose avant tout sur la signature d'un bail emphytéotique, les habitants n'en ont pas moins un droit de regard sur la propriété du foncier.

Un cas plus marginal : l'existence de droits de propriété collectifs

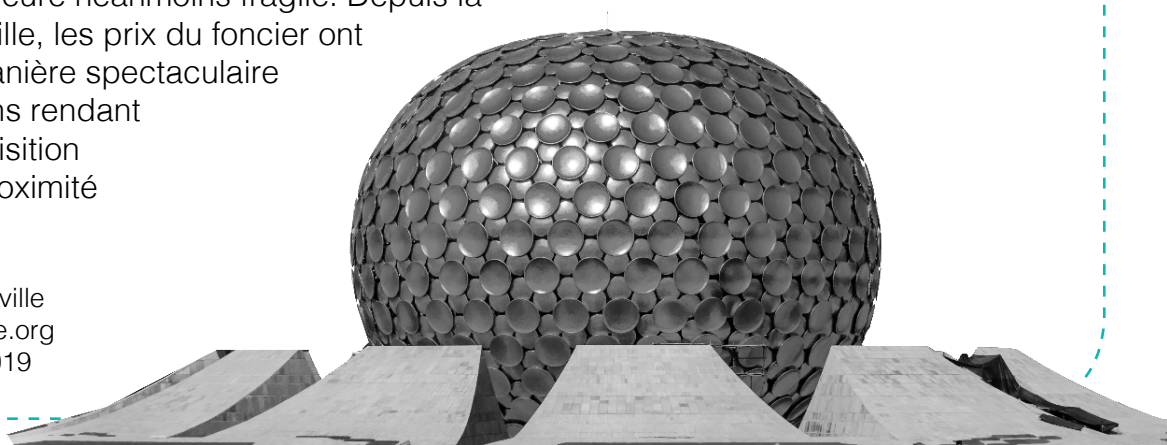
Les montages juridiques évoqués ci-dessous pallient finalement l'absence de droits qui définissent directement une propriété collective des biens fonciers et immobiliers. A cet égard, le cas de la Namibie constitue un contrepoint intéressant puisque des droits de propriété collectifs y sont définis (AFD, 2018). Dans ce pays, les droits coutumiers étaient principalement collectifs et oraux. L'indépendance en 1990 et la transition politique s'accompagnent d'une réflexion sur la transition d'un système de propriété collective vers un système de propriété individuelle. En 2012, deux titres sont créés : le *starter title* et le *land hold title* qui permettent d'enregistrer des droits individuels sur des parcelles collectives. S'ils sont pensés comme des étapes intermédiaires vers la propriété privée, ils permettent dans les faits une reconnaissance officielle de la propriété collective de certains terrains.

AUROVILLE

Créée en 1968 par Mirra Alfassa, une française qui habitait à Pondichéry, la ville a été construite dans un terrain désertique choisi par sa fondatrice. Ce terrain, à cause de son infertilité, a été donné gratuitement à la fondation de la ville d'Auroville. Un plan d'occupation a été défini par la « Mère » (Mirra Alfassa) et l'architecte français Roger Anger. La ville imaginée devait accueillir cinquante mille habitants, et être divisée en quatre zones distinctes : la zone résidentielle, la zone culturelle, la zone industrielle et la zone internationale. Aujourd'hui, Auroville n'accueille que 2500 personnes, et son plan d'urbanisme n'est pas toujours respecté pour les constructions nouvelles.

Pour s'installer à Auroville, aucune participation au coût du foncier n'est nécessaire. Il suffit de prendre en charge les frais de construction du bâtiment ou de faire un don à la fondation, ce qui permet de constituer des fonds pour l'acquisition de nouveaux terrains qui serviront à l'extension de la ville. Le modèle financier de la fondation demeure néanmoins fragile. Depuis la création d'Auroville, les prix du foncier ont augmenté de manière spectaculaire dans ses environs rendant complexe l'acquisition des terrains à proximité immédiate.

Source : Site d'Auroville
<https://www.auroville.org>
consulté le 10/01/2019



OUTILS ET ACTEURS FINANCIERS ALTERNATIFS

Le manque de moyens personnels rend le financement des projets alternatifs complexe et risqué. Les activités peu ou non rentables doivent donc chercher un nouveau modèle économique pour réussir à accumuler suffisamment de fonds propres afin d'accéder aux prêts bancaires. La méconnaissance des dispositifs existants pousse parfois les acteurs à l'origine de projets alternatifs à se cantonner aux systèmes de financement plus « classiques », qui comportent eux aussi leur lot de complexité.

Les capitaux de départ représentent les fonds propres. Ils sont constitués par les sommes apportées par les collaborateurs ou porteurs du projet : économies personnelles et donations de proches (parfois appelées la « *love money* » par les acteurs financiers). La question des fonds propres, qui servent à faire face aux dépenses rencontrées, à financer les investissements et à faciliter par ailleurs l'obtention d'autres financements, est au cœur des réflexions sur les dispositifs financiers. En effet, le contexte bancaire actuel contraint les porteurs de projets immobiliers à apporter une part de fonds propres de plus en plus importante : depuis les réglementations imposées par les accords de Bâle I, II et III, les banques demandent plus de garanties pour l'accès aux crédits, pour limiter les risques pris et protéger leur propre taux de solvabilité. Généralement, les fonds propres doivent représenter environ 20 % des fonds totaux nécessaires pour débloquer d'autres sources de financement.

En cas de fonds propres insuffisants, des outils existent cependant pour les augmenter comme le mécénat, les subventions d'investissement, les obligations ou encore les prêts d'honneurs. Ces derniers sont des prêts à taux zéro et sans garantie accordés par des plateformes régionales ou à l'échelle nationale par deux réseaux : Initiative France¹⁴ et le Réseau Entreprendre¹⁵. L'obtention d'un prêt d'honneur se fait après examen d'un projet détaillé et conforte la solidité financière du projet.



Le terme *Business Angel* désigne une personne physique qui investit des capitaux dans une jeune entreprise ; il reçoit en échange des parts sociales et intègre le capital social. Ce financement est basé sur la confiance de l'investisseur en un jeune projet.

14 - Initiative France est un réseau de financement et d'accompagnement d'entreprises constitué de 222 antennes locales. Paris Initiative Entreprise est par exemple l'antenne parisienne. Site d'Initiative France <http://www.initiative-france.fr/Decouvrir>, consulté le 05/01/2019.

Paris Initiative France et France Active sont représentés par Paris Initiative Entreprise (PIE)

15 - Le Réseau Entreprendre est une association créée en 1986 par André Mulliez, le fondateur d'Auchan. Le réseau est constitué de chefs d'entreprises locaux qui choisissent de soutenir, par le biais de prêts d'honneur compris entre 15 000 et 50 000 € des entrepreneurs locaux. Site du réseau Entreprendre <https://www.reseau-entreprendre.org/fr/accueil/>, consulté le 07/01/2019

Une autre méthode est la levée de fonds. Cela consiste à faire rentrer dans le capital d'une société des investisseurs et ainsi à renforcer les fonds propres une fois que la société est lancée. Cet investisseur est parfois surnommé *Business Angel*. Ces sources de financement représentent un effet de levier important pour obtenir des emprunts bancaires et compléter le plan de financement (Hikkerova et al., 2012).

Deux sources de financement alternatives à ce schéma classique sont présentées ici : celles qui mobilisent directement les capitaux individuels et celles qui reposent sur les circuits de financement solidaires.

LE RECOURS AUX CAPITAUX

L'épargne individuelle est bien entendu mobilisée dans le cadre du financement classique. Les deux mécanismes de financement présentés ici - la mutualisation des fonds des bénéficiaires du projet et le *crowdfunding*, impliquent les individus sans l'intermédiation d'une banque ou d'un fonds d'investissement qui centralisent ces fonds.

Mutualisation des fonds des bénéficiaires du projet

Le financement d'un projet peut tout d'abord procéder par la mutualisation des fonds détenus par l'ensemble des bénéficiaires. L'organisation d'un système de prêts privés permet alors d'assurer une participation égale de chacun d'entre eux. Le projet de la Porcheritz en fournit une bonne illustration. Si dans ce cas, la mutualisation des fonds a couvert l'intégralité du coût du projet, ce système de financement peut aussi permettre d'obtenir un prêt bancaire.

LA PORCHERITZ

La Porcheritz fait partie du réseau du CLIP qui est une traduction du modèle allemand du Mietshaüser Syndikat. Située dans le Perche, cette ferme est aujourd'hui habitée par une quinzaine de personnes. Conformément au fonctionnement tripartite du CLIP, c'est l'association propriétaire qui est propriétaire du bien (figure 4). Du fait des prix peu élevés du foncier dans ce contexte rural, l'acquisition a été entièrement financée par les contributions des habitants qui s'échelonnent entre quelques centaines d'euros et 100 000 euros environ. Les loyers mensuels et les charges s'élèvent à 200 euros et servent à rembourser ceux qui ont le plus contribué. Le prêt a été étalé sur une très longue durée : 99 ans.

La mutualisation des capitaux concerne plus largement l'ensemble des projets du réseau. Les charges permettent également d'abonder un fonds qui sert à compléter le financement de nouveaux projets fédérés par le CLIP.

Source : Entretien avec J. Gardin, maître de conférences à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et membre du projet de la Porcheritz, 29/11/2018

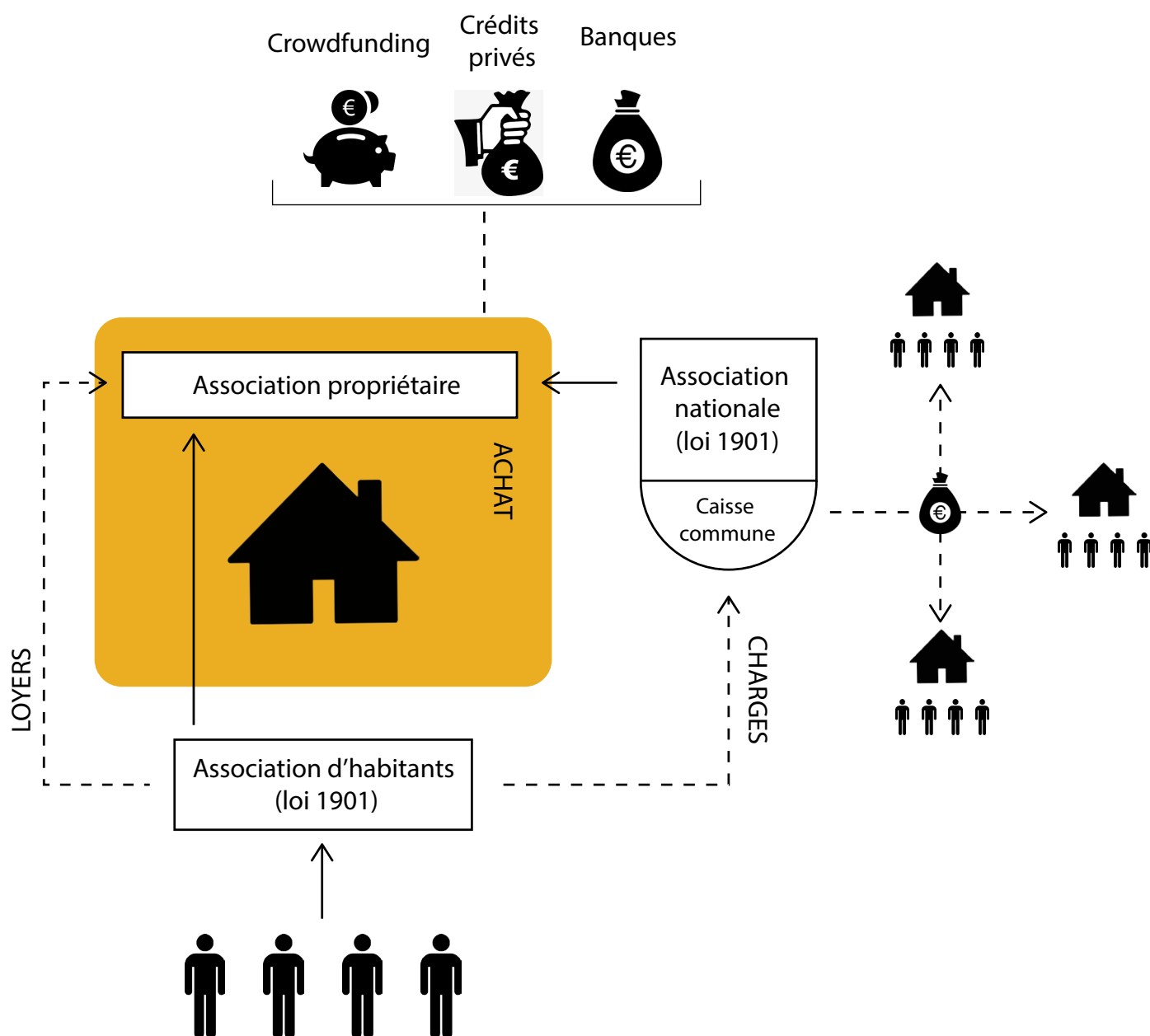


FIGURE 4 : Schéma du fonctionnement tripartite du CLIP, un réseau français inspiré du Mietshäuser Syndikat
Réalisation : atelier 2019

Le *crowdfunding* ou financement participatif

Le *crowdfunding*, littéralement « financement par la foule », permet quant à lui de solliciter des fonds auprès d'un large public par l'intermédiaire de plateformes en ligne. Apparues à la fin des années 2000 afin de financer des oeuvres ou projets associatifs ou culturels, les plateformes de financement participatif ont pénétré d'autres secteurs, notamment le financement de l'immobilier (Joffre, Trabelsi, 2018). Si le phénomène est d'abord apparu aux Etats-Unis, on comptait en France au 1 juin 2017 pas moins de 21 plateformes différentes de *crowdfunding* proposant de financer des projets immobiliers dont 18 spécialement dédiées au *crowdfunding immobilier*¹⁶. La foule finance ainsi des projets qui ne satisfont pas aux critères des investisseurs ou prêteurs traditionnels et permet de lever des fonds et de dépasser les difficultés liées aux rationnements des crédits et aux exigences élevées de garanties des banques.

Paul Belleflamme *et al.* (2015) différencient cinq modèles de *crowdfunding* : le don sans contrepartie (*donation-based crowdfunding*), le don avec contrepartie (*reward crowdfunding*), le prêt participatif (*crowdlending ou peer-to-peer lending*), l'investissement en capital¹⁷ ou en obligations¹⁸ (*crowdequity*) et la prise de participation contre royalties¹⁹ (*royalty-based crowdfunding*). En France, le *crowdfunding* immobilier semble relever plus généralement du *crowdequity* et repose sur trois types d'investissements principaux : l'investissement dans des parts de sociétés civiles immobilières (SCI), l'investissement *via* une holding qui finance le projet par le biais d'apports en compte courant et l'investissement dans des actions de sociétés commerciales qui présentent des risques et des intérêts différents pour les contributeurs (figure 5).

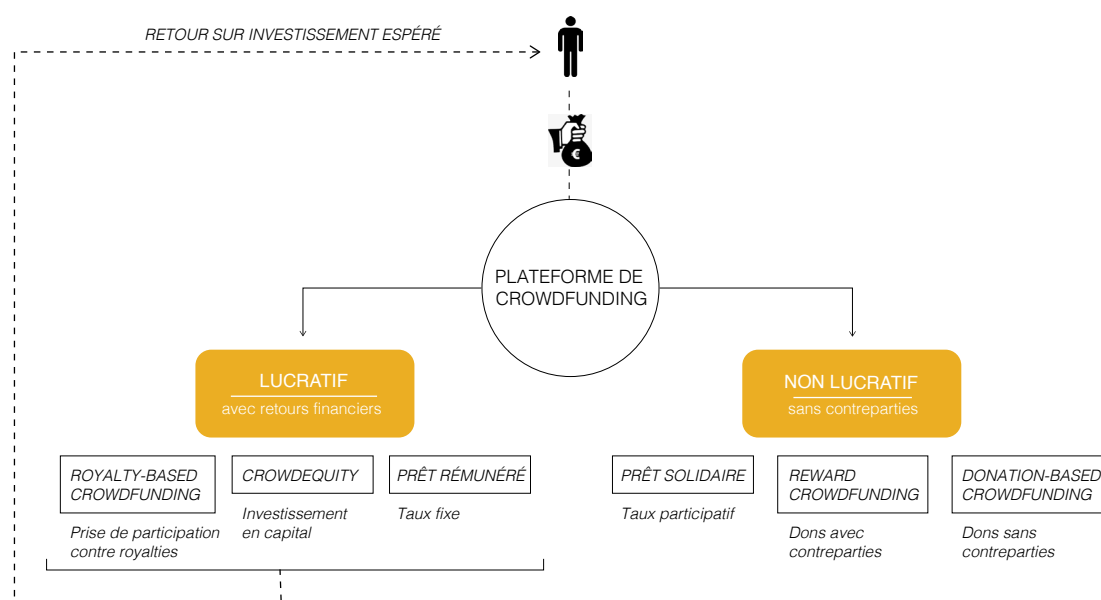


FIGURE 5 : Typologie des différentes formes de crowdfunding lucratifs et non lucratifs

Réalisation : atelier 2019

16 - Site Hellocrowdfunding <https://www.hellocrowdfunding.com/immobilier/plateformes/> consultée le 10/01/2019

17 - Rémunération sous forme de dividendes ou de plus-values réalisées lors de la cession des titres

18 - Intérêts

19 - Commission sur le chiffre d'affaires



LES RISQUES INDUITS PAR LE CROWDEQUITY

Croisant les champs de la finance et de l'immobilier, le *crowdfunding* lucratif n'est pas sans risque puisque le retour sur investissement dépend de la réussite du projet. Toutefois, le risque est dilué entre un plus grand nombre de contributeurs que lors d'une prise d'actifs classiques. A noter que les capitaux engagés par les individus sont souvent inférieurs.

Ainsi, les trois principaux types d'investissements immobiliers participatifs présentent des risques et des intérêts différents pour les contributeurs. Dans le cas d'un investissement dans des parts de sociétés civiles immobilières, l'investisseur devient indéfiniment responsable des dettes de la société. Dans le cas d'un investissement *via* une holding qui finance le projet par le biais d'apports en compte courant, les risques reposent sur l'acteur à l'origine du projet. Enfin, l'investissement dans des actions de sociétés commerciales présente des risques de défaut de paiement moins élevés puisque le montant des actions est limité à 2000 euros.

Des acteurs tant publics que privés impliqués dans la production urbaine ont recours à des plateformes de *crowdfunding*. En 2015, Bouygues Immobilier est entré au capital de la plateforme de *crowdfunding* immobilier Lymo à hauteur de 7 %. Créée en 2013, Lymo vise à financer les projets du promoteur immobilier éponyme. Gurvan Branellec et Stéphane Onnée parlent à ce titre de la « [co-construction] d'un réseau de valeur avec les acteurs traditionnels » (Branellec, Onnée, 2017, p. 129) : des « promoteurs alternatifs » s'allient ainsi avec des promoteurs immobiliers classiques pour s'imposer sur les marchés. De même, la commune de Saint-Brieuc dans le Finistère et la commune de Langouët en Ille-et-Vilaine ont eu recours à la plateforme de financement participatif Collecticity²⁰ pour financer l'installation de panneaux photovoltaïques et amorcer un projet d'écoquartier respectivement. Dans le dernier cas, 38 personnes ont prêté un total de 40 000 euros à un taux de 2 % sur une durée de 72 mois, ce qui correspond au financement d'environ un quart du projet. La plateforme Collecticity propose du financement participatif majoritairement en *crowdlending* pour des projets publics (Assadi, Ashta, Jung, 2018, parlent de « civic » *crowdlending*, p. 31). La plateforme agit comme un intermédiaire en financement participatif pour renflouer les fonds propres des collectivités et leur permet de financer des projets dans des contextes d'austérité. Toutefois, cette forme ne saurait constituer un « remède miracle aux difficultés financières des organisations publiques » (Renault, 2018, p. 66)

De même que dans le cas de la mutualisation de fonds développées précédemment, le *crowdfunding* peut être une étape préalable au recours à un prêt bancaire. Certaines plateformes nouent d'ailleurs des partenariats avec des banques : le Crédit coopératif et la Société générale collaborent respectivement avec les plateformes WiSeed²¹ et Société Pour une Epargne Activement Responsable²². En 2014, quatre projets financés par le biais de cette dernière ont obtenu un prêt de la Société générale²³.

20 - Site de Collecticity <https://www.collecticity.fr/> consulté le 08/01/2019

21 - Site de WiSeed <https://www.wiseed.com/fr/credit-cooperatif> consulté le 11/01/2019

22 - Site de SPEAR <https://spear.fr/>

23 - Site de la Société générale <https://www.societegenerale.com/fr/comprendre-la-banque/le-finance->

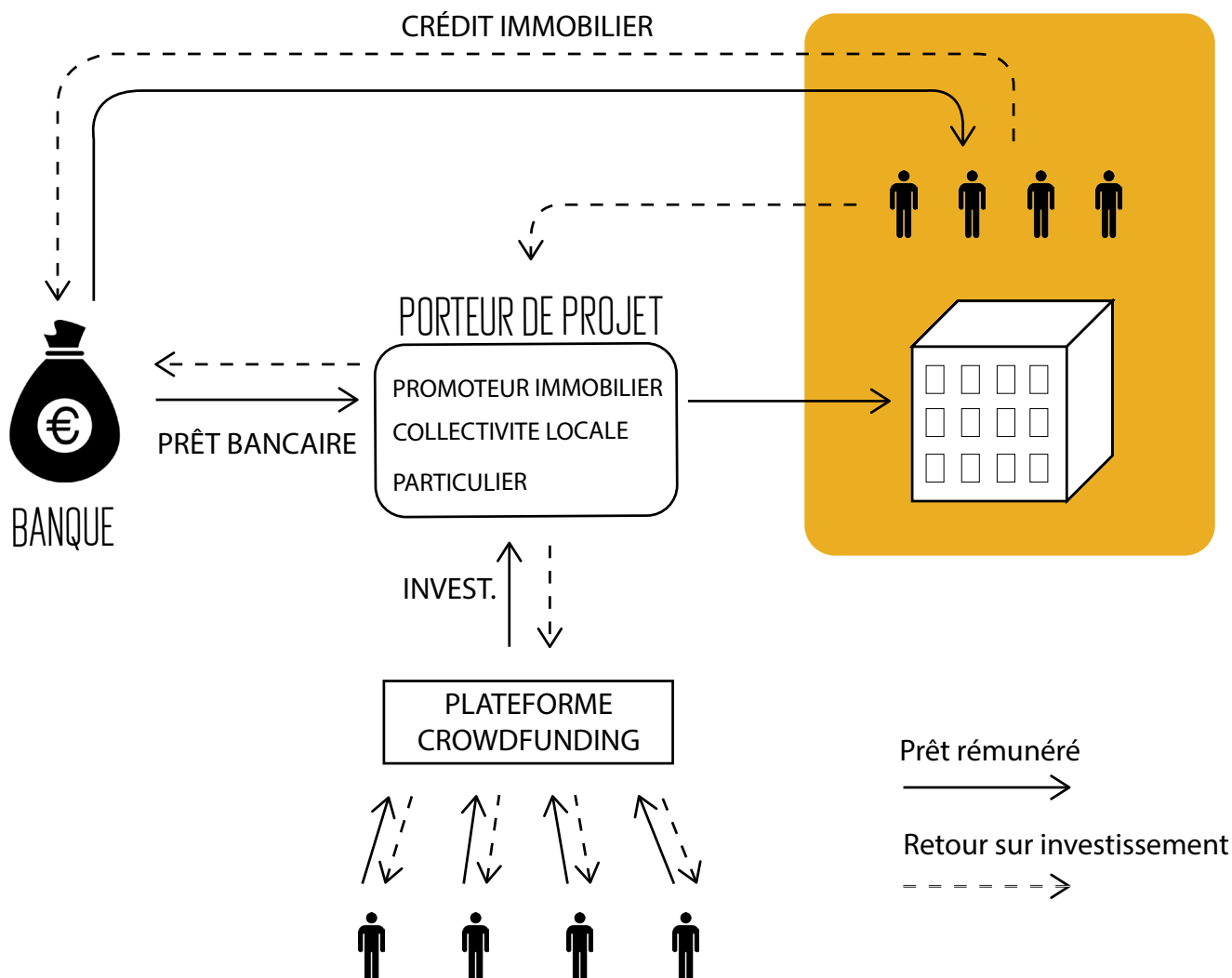


FIGURE 6 : Schéma du financement d'un projet urbain par le dispositif de crowdfunding immobilier
Réalisation : atelier 2019

Afin de financer la construction d'un projet urbain, le porteur de projet dispose de plusieurs outils d'accès aux financements. Les prêts bancaires servent à assurer les liquidités nécessaires pour lancer le projet (40 %). Pour cela, les banques demandent des garanties de fonds propres (20 %) qui peuvent être constitués par le biais de campagnes de crowdfunding immobilier. Dans cette logique, les organismes bancaires se rémunèrent de deux façons : par le retour sur investissement des prêts accordés au projet, mais également par les crédits immobiliers contractés avec les différents acquéreurs dudit projet. Le schéma ci-dessus montre la façon dont le dispositif de crowdfunding immobilier s'inscrit dans le circuit de financement classique d'un projet urbain.

DES CIRCUITS DE FINANCEMENT SPÉCIFIQUES SELON LE CONTENU DES PROJETS

La mobilisation des capitaux individuels ne constitue pas le seul dispositif alternatif dans le circuit de financement des projets. Ainsi, des fonds d'investissement et des banques ciblent des projets dont l'impact social ou environnemental est considéré comme important. Ces acteurs qualifiés de solidaires présentent un rôle et un fonctionnement proche des fonds d'investissement et des banques traditionnelles.

La finance solidaire

La finance solidaire est une branche de la finance inscrite dans le champ de l'économie sociale et solidaire (ESS) qui cherche à relier d'une part des projets à fort impact social et d'autre part des particuliers et personnes morales qui souhaitent que leur épargne serve des objectifs autres que financiers. Les différentes structures de finance solidaire semblent mues par un objectif commun : faciliter à tous l'accès aux circuits financiers (Ferraton, Vallat, 2011).

Toutefois, il ne s'agit évidemment pas d'un champ homogène. Pascal Glemain et Marie-Thérèse Taupin (2007) soulignent ainsi que la finance solidaire s'inscrit dans des conceptions politiques très différentes. D'un côté, elle peut être vue comme une démocratisation des services bancaires et financiers ; d'un autre, elle correspond pour les promoteurs du libéralisme économique à une responsabilisation des individus. Les grandes institutions internationales soutiennent par exemple la microfinance. Par ailleurs, le financement accordé peut prendre des formes diverses comme l'octroi de crédit, l'apport de garantie ou encore la prise de participation et aller de pair avec un accompagnement au développement du projet. Le fonds d'investissement français Inco développe ainsi plusieurs programmes d'accompagnement des entrepreneurs, notamment en Seine-Saint-Denis²⁴.

Les interventions des organismes de finance solidaire ne visent pas à se substituer complètement aux banques. Cyrille Ferraton et David Vallat (2011) insistent ainsi sur le rôle d'interface que jouent les organismes de finance solidaire entre d'une part, les acteurs à l'initiative du projet à financer et d'autre part, les banques. Le réseau associatif Initiative France octroie par exemple des prêts d'honneur tandis que le réseau France Active fournit des garanties financières pour gagner la confiance des banques²⁵.

ment-de-l-economie/ le-crowdfunding consulté le 11/01/2019

24 - Entretien avec J. Pantigny, investment officer, Inco, 14/01/2019

25 - Site d'Initiative France <http://www.initiative-france.fr> consulté le 11/01/2019 Site de France Active <https://www.franceactive.org> consulté le 11/01/2019

L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

L'Economie Sociale et Solidaire (ESS) désigne une branche de l'économie regroupant des acteurs privés (entreprises, associations, coopératives, fondations par exemple) mus par l'objectif de concilier activités économiques et équité sociale. Les principes partagés par les organisations de l'ESS sont la recherche d'une utilité collective, la non-lucrativité ou au moins d'une lucrativité limitée, une gouvernance interne démocratique et un ancrage local. Les tenants de l'ESS semblent réfuter l'idée selon laquelle l'économie répondrait à ses propres lois. En France, le secteur de l'ESS représente environ 13 % de l'emploi privé (INSEE, 2015 ; Recherches et Solidarités, 2017).

Issue de la rencontre entre deux champs de l'économie, l'économie sociale et l'économie solidaire, l'ESS n'est pas une invention récente et peut être replacée dans la lignée de pratiques anciennes (compagnonnages, associations ouvrières, guildes)²⁶. L'économie sociale trouve son origine dans les milieux mutualistes et coopératifs du 19ème siècle ; elle est constituée d'organisations aux statuts généralement associatifs, coopératifs ou mutualistes. Plus flou, le terme d'économie solidaire semble être défini plutôt par ses activités que son statut, et par la recherche de nouvelles formes de gouvernance que celle figée de l'économie sociale (Fraisie et al., 2007).

La loi Economie Sociale et Solidaire de 2014 promulguée par Benoît Hamon alors Ministre de l'Economie Sociale et Solidaire semble marquer un tournant puisqu'elle a permis à des sociétés commerciales non coopératives d'intégrer l'ESS. Ainsi, on peut voir dans le développement de l'ESS un moyen de réformer notre système économique et de le tirer progressivement vers des modèles plus soutenables, plus localisés et plus durables, sans, toutefois remettre en question la mondialisation dans son ensemble (Frémeaux, 2012).

Certains auteurs critiquent le fait que les initiatives de l'ESS soient souvent récupérées et instrumentalisées pour devenir des sous-secteurs de l'économie capitaliste et considèrent l'ESS comme un mirage (Draperi, 2012) voire comme une « infirmerie du libéralisme » (Jeantet, 1999) car son développement serait très lié aux grandes entreprises et aux pouvoirs publics.

Les banques solidaires et les banques coopératives

A partir des années 1970, des initiatives solidaires ont également émergé dans le secteur bancaire. GLS Bank en Allemagne et Triodos aux Pays-Bas sont par exemple créées en 1974 et en 1980. La création de La Nef (Nouvelle Economie Fraternelle) en 1978 et son soutien par le Crédit coopératif en 1988 marquent le début du développement en France de ce type d'établissements financiers, censés être à « contre-courant de la financiarisation de l'économie » et « préserver un modèle d'intermédiation simple » (Chauvin et al., 2011, p. 88). Ces institutions ont été créées dans le but de favoriser la transparence des activités financières et oeuvrent, tout du moins dans l'affichage, pour des projets qui présentent un intérêt social ou environnemental. La Nef indique par exemple sur son site internet qu'elle cible « des projets ayant une utilité sociale, écologique et/ou culturelle »²⁷. En 2016, elle a accordé 38 millions d'euros de crédits répartis en 375 prêts dont la plus grande partie a servi à financer des projets d'agriculture biologique et d'énergies renouvelables. L'encadré ci dessous en fournit trois illustrations.

Parmi les banques qui se revendiquent solidaires ou éthiques, une partie a également adopté un modèle coopératif. Les déposants ou emprunteurs de la banque en sont également propriétaires et participent de ce fait à sa gouvernance. En France, c'est le cas du Crédit Coopératif et de la Nef.

TROIS PROJETS FINANCÉS PAR LA NEF

Plein Feu, Paris

Il s'agit d'une salle de théâtre située dans le 9ème arrondissement à Paris et créée en 2009. La SAS (Société par Action Simplifiée) Plein Feu Production a sollicité la Nef et le Crédit Coopératif pour financer le rachat du fonds de commerce et les travaux.
Montant du prêt : 200 000 €. Durée : 84 mois.

L'Usine, Saint-Denis

La Nef a permis ici de financer aux côtés de France Active le développement d'activités événementielles et de réinsertion sociale autour du thème de la restauration portées par l'Usine. Il s'agit d'une entreprise d'insertion du groupe SOS, plus grande entreprise d'ESS de France (10 000 salariés) qui utilise l'intégralité de ses bénéfices pour financer de nouvelles activités.
Montant du prêt : 700 000 €. Durée : 84 mois

Maison d'Europe et d'Orient, Paris

La Maison d'Europe et d'Orient est un centre culturel situé dans le 12ème arrondissement de Paris. La Nef a fourni une avance sur subvention au moyen d'un outil mutualisé créé à cet effet et capitalisé avec Actes If, France Active et la Nef : le fonds de solidarité financière.
Montant du prêt : 15 000 €. Durée : 24 mois.

Source : Site de la Nef, https://www.lanef.com/wp-content/uploads/2014/11/Liste_prets_2013_page.pdf, consulté le 11/01/2019

Les foncières solidaires non résidentielles

Parmi les projets financés par le circuit financier et bancaire alternatif, les foncières solidaires non-résidentielles méritent une attention particulière. Le terme de foncière désigne ici l'ensemble des sociétés qui détiennent un parc immobilier et ont pour mission de le gérer aux profits de leurs actionnaires, quel que soit leur statut²⁸. Comme elles visent à la production de locaux d'activités à un coût inférieur à celui du marché, elles s'inscrivent pleinement dans la production urbaine alternative. Deux entreprises qui exercent l'activité de foncières solidaires ont été récemment créées en France : l'entreprise ETIC et la foncière SoCo toutes deux financées par des organismes bancaires ou financiers solidaires.

LE CHÂTEAU DE NANTERRE

Le pôle d'innovation sociale et laboratoire de la transition alimentaire implanté dans le château de Nanterre a ouvert en septembre 2017. Mandatée par la commune de Nanterre pour réhabiliter le bâtiment et y développer des activités liées à l'ESS, la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Nanterre (SEMNA) a fait appel à l'entreprise ETIC pour pallier l'absence de subventions publiques. Une SCI, capitalisée à hauteur de 51 % par ETIC, 35 % par la Caisse des Dépôts et 14 % par la SEMNA a été créée spécialement pour le projet et un bail emphytéotique de 50 ans a été signé avec la SEMNA. Le montage a permis de financer la réhabilitation du bâtiment qui s'élevait à 4,8 millions d'euros et de proposer des loyers qui sont entre 10 et 30 % inférieurs aux prix du marché.



Château de Nanterre, source : <https://magazine.laruchequiditoui.fr/a-nanterre>

Source : Site d'ETIC <http://etic.co/lechateau/> consulté le 12/01/2019

Site de Consocollaborative <http://consocollaborative.com/reportage/cette-fonciere-rehabilite-des-batiments> consulté le 12/01/2019

28 - D'un point de vue juridique, les sociétés foncières se distinguent des sociétés immobilières bien qu'elles remplissent le même rôle de gestion d'un parc immobilier (Le Fur, 2006).

La foncière ETIC est une société par actions simplifiée qui finance l'acquisition ou la location par des baux de longue durée de bâtiments, leur rénovation et leur location à des prix inférieurs à ceux du marché dans le but d'y accueillir des activités peu lucratives. Ses actionnaires sont des fonds d'investissement solidaires et des particuliers. Le financement de chaque projet comme celui du Château à Nanterre nécessite la création d'une société civile immobilière et repose sur les capitaux de banques et de fonds d'investissement solidaires comme le Crédit Coopératif ou Phitrust. Elle lève également des fonds *via* des plateformes de financement participatif, comme la plateforme lita.co et les investisseurs sont rémunérés grâce aux loyers perçus par ETIC²⁹.

La foncière solidaire commerciale SoCo est une joint co-entreprise qui a pour objectif de permettre « l'implantation d'activités commerciales d'utilité sociale ».³⁰ Elle associe le promoteur immobilier Altarea Cogedim, l'entreprise solidaire d'utilité sociale Baluchon et le Crédit Coopératif. Le premier projet de la foncière est prévu pour 2021 dans le cadre d'un projet immobilier des promoteurs Cogedim et Ogic situé dans le 13ème arrondissement de Paris. Il s'agit d'un local commercial de 300 m² en rez-de-chaussée axé autour de l'innovation dans le domaine d'alimentation : le Bouillon Club. Il doit être géré par Baluchon, le pôle territorial de coopération économique Resto-Passerelle et la société coopérative d'intérêt collectif Petit Bain. L'acquisition commerciale sera financée par le biais de prêts mais aussi par des servitudes d'impact social qui quantifient la portée sociale du projet. En effet, comme la programmation est tournée vers les acteurs de l'ESS, les gestionnaires du projet devraient récupérer le terrain à un prix inférieur à sa valeur initiale, en valorisant et en chiffrant les retombées positives attendues sur le territoire local³¹.

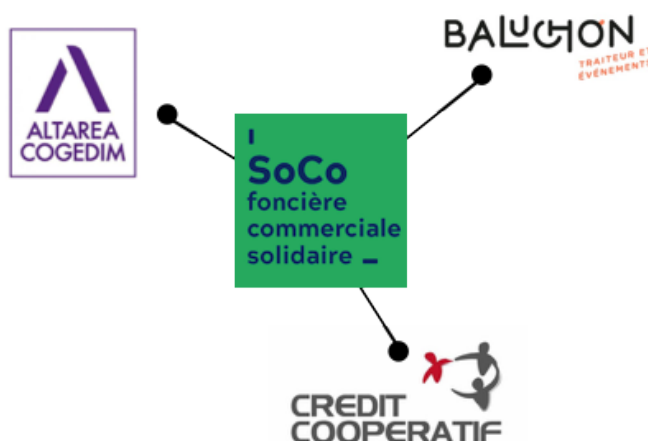


FIGURE 7 : Composition tripartite de SoCo
Réalisation atelier 2019

29 - Site d'ETIC <http://etic.co/lechateau/> consulté le 12/01/2019

30 - Site de la Soco <http://soco-fonciere.fr> consulté le 11/01/2019

31 - Site du RTES http://rtes.fr/IMG/pdf/SoCo_Presentation.pdf consulté le 11/01/2019



LES CONTRATS À IMPACT SOCIAL

L'évocation des servitudes d'impact social permet de s'intéresser un moment à un dispositif proche, arrivé récemment en France : les contrats à impact social. Les contrats à impact social ont été introduits en 2016, et sont directement inspirés des investissements à impact social ou *social impact bond* développés au Royaume Uni, au Canada, aux Pays-Bas et en Belgique à partir de la fin des années 2000. Le contrat à impact social lie, d'un côté une structure privée qui finance un projet à intérêt social et de l'autre l'Etat. Il définit des objectifs à atteindre en matière sociale. S'ils sont atteints, l'Etat s'engage à rembourser la structure privée qui a financé le projet et pris les risques financiers. L'intérêt théorique pour les collectivités est de pouvoir financer exclusivement des projets dont la portée sociale est avérée, et de sortir plus facilement des fonds en période de restriction budgétaire.

Source : Site du ministère de l'Economie

<https://www.economie.gouv.fr/contrat-impact-social> consulté le 11/01/2019

Libération, 21 février 2016, « Les « obligations à impact social » vont débarquer en France »

Les dispositifs fonciers et financiers alternatifs recensés sont donc multiples et peuvent être résumés en quatre groupes : le démembrement du foncier et du bâti et la propriété collective d'une part ; les financements privés et les circuits bancaires et financiers solidaires de l'autre. Les projets concrets peuvent néanmoins associer plusieurs de ces outils comme le montre le panorama présenté dans la partie suivante.

3

APPLICATION DES DISPOSITIFS

FRANCE

Auch, la Convention
Caen, la Grande Halle
Colomiers, la Mijoteuse
Dijon, la Coursive Boutaric
Forcalquier, les Colibres
Gentioux, la Renouée
Joue-Lès-Tours, la Grange numérique
Jurançon, Castel Forgues
Lille, Cosmopole
Marseille, la Déviation
Nanterre, le Château de Nanterre
Nantes, le Solilab
Paris, Edison Lite
Paris, la Ferme du Rail
Paris, le Bouillon Club
Paris, Louise et Michel (échoué)
Paris, Utopie
Rennes, l'Hôtel à projets Pasteur
Rennes, le Quadri
Saint-Denis, la Coopérative PointCarré
Saint-Denis, le 6b
Vichères, la Porcheritz

BRÉSIL

Rio de Janeiro, Fabrica Berhinger

ARGENTINE

Buenos Aires, Usine del Arte

PORTUGAL / ESPAGNE

Barcelone, La Borda/Can Batlló
Barcelone, Can Masdeu
Lisbonne, LxFactory
Vitoria-Gasteiz, Errekaleor

GRANDE BRETAGNE / BELGIQUE

Bruxelles, Arc-en-Ciel
Liverpool, Homebaked



Nous avons identifié 40 projets immobiliers alternatifs dans le monde. Ce recensement n'est pas exhaustif : dans le cas des structures qui développent de nombreux projets comme les *community land trusts*, une sélection a été opérée. La carte qui localise ces initiatives est suivie d'une présentation détaillée de neuf de ces projets, retenus parce qu'ils articulent à la fois des montages fonciers et des circuits financiers alternatifs exposés dans la partie précédente.

ROUMANIE

Bucarest, Nod Makerspace

INDE

Auroville, Auroville

ALLEMAGNE / PAYS-BAS

Berlin, ExRotaprint
Berlin, Ufa Fabrik
Stuttgart, Linkes Zentrum Lilo Herrmann
Potsdam, Projekthaus Potsdam
La Haye, De Besturing
Neustadt an der Weinstraße, MHS

LA DÉVIATION - MARSEILLE

La Déviation est un lieu de production artistique géré par l'association En Devenir et situé sur les hauteurs de l'Estaque au Nord de la ville de Marseille sur un terrain de 2000 m². Il comprend notamment un théâtre, un studio de danse, des ateliers plastiques, un studio de musique et d'enregistrement et un café associatif - la Guinguette, ouvert régulièrement au public. Ces équipements sont répartis sur une surface de plancher de 1200 m² ³².

Le site de la Déviation est aujourd'hui autogéré et son financement repose sur les loyers payés par les artistes qui y travaillent, les recettes de la Guinguette et les adhésions à l'association. L'occupation de l'ancienne cimenterie, qui a cours depuis 2015, est aujourd'hui régie par un bail précaire ce qui a poussé les usagers à s'organiser pour tenter d'acquérir le bâtiment. Ils ont ainsi décidé de solliciter le CLIP, la traduction française du modèle du *Mietshaüser Syndikat* et ont créé une association propriétaire : Les Parpaings libres.

Pour constituer le capital nécessaire à l'acquisition du site, les usagers ont contracté des micro-prêts auprès de leurs proches et ont lancé deux campagnes de *crowdfunding* en dons via les plateformes HelloAsso et Zeste. La dernière s'est achevée fin décembre 2018 et n'a pas réuni l'ensemble des fonds demandés : l'avenir du site reste donc pour l'instant incertain³³.

32 - Site de la Déviation (<https://www.ladeviation.org>) consulté le 10/01/2019

33 - Site de la campagne de *crowdfunding* (<https://www.zeste.coop/fr/libérons-les-parpaings>) consulté le 10/01/2019

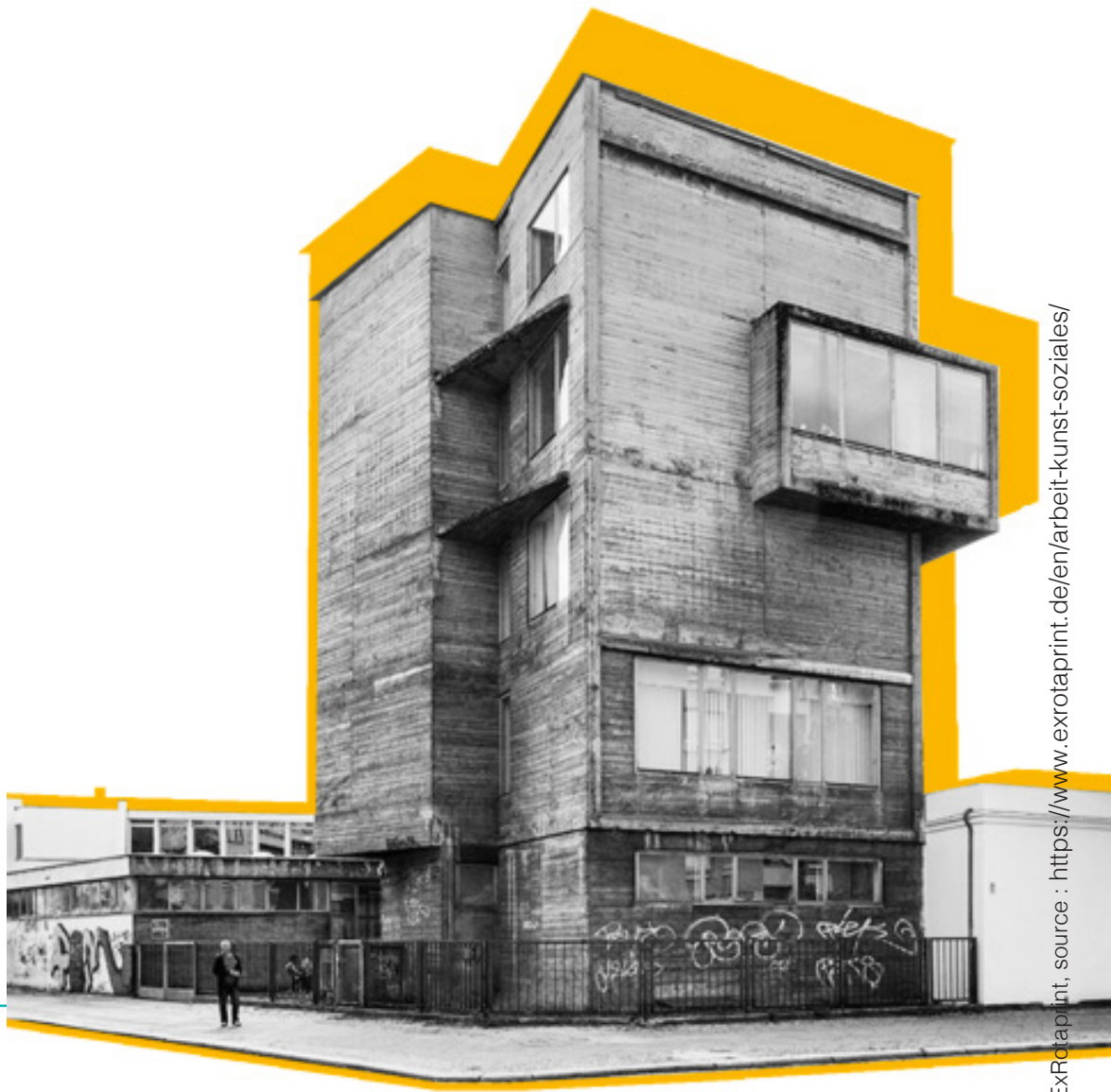


EXROTAPRINT – BERLIN

Créée en 1990, la fondation Edith Maryon se sert des baux emphytéotiques et des baux à construction pour favoriser le développement de projets d'intérêt social. Elle soutient des projets de logements abordables et de cohabitation intergénérationnelle avec une architecture de qualité et des techniques durables de construction sur des fonciers hors des logiques marchandes et de la spéculation. Originnaire de Suisse, elle développe aujourd'hui des projets au-delà des frontières nationales comme en Allemagne, en Autriche, en Hongrie et en France³⁴. En achetant du foncier, la fondation Edith Maryon prend le contrôle de sites et les met à disposition de projets engagés dans une optique pérenne. Les acteurs bénéficiaires du terrains sont tenus de respecter les différents critères mis en place par la fondation. Elle apporte aux projets qu'elle soutient, au-delà du foncier, son expertise en matière juridique et financière.

Les loyers sont établis en fonction du bilan financier du projet et sont calculés pour que le preneur du droit d'usage puisse arriver à financer le projet et le terrain. Les preneurs payent un loyer permettant de rembourser le prix d'achat du foncier. Une fois le foncier amorti, les loyers baissent fortement mais continuent à alimenter l'association en capitaux. La fondation peut ainsi investir dans l'achat d'autres terrains. À la fin du bail, le bâtiment devient propriété de la fondation qui décide elle-même du nouveau preneur et de son attribution.

34 - Le projet français reste une exception pour l'association. Les lois françaises rendent beaucoup plus difficile la mise en place de ce type d'outil.



ExRotaprint, source : <https://www.exrotaprint.de/en/arbeit-kunst-soziales/>

Rotaprint était une ancienne imprimerie d'environ 10 000 m² située dans le quartier de Wedding à Berlin. Elle a fonctionné pendant tout le 20^{ème} siècle mais a fait faillite en 1989. Le grand bâtiment est devenu propriété de la ville qui a décidé de louer les espaces à bas prix à des artistes, des artisans et des travailleurs sociaux. Cependant, la ville de Berlin n'a pas souhaité conserver le bâtiment et a décidé de le mettre en vente. Face à cela, les locataires de l'époque se sont organisés en association - ExRotaprint, afin d'acheter le lieu et de conserver le bâtiment. Comme ils ne disposaient pas des fonds nécessaires pour acquérir l'ancienne industrie, l'association a fait appel en 2007 aux fondations Edith Maryon et Trias. L'association ExRotaprint est depuis titulaire d'un bail emphytéotique sur le site.

LA RENOUÉE - GENTIOUX-PIGEROLLES



Le projet de la Renouée à Gentieux-Pigerolles dans la Creuse a été initié par un collectif d'artistes et de personnes issues du monde associatif. Ils ont fondé ensemble l'association La Bascule en 2013 et se sont appuyés sur l'expertise de la SCIC l'Arban pour reconvertir une maison du village en foyer rural qui comprend notamment des espaces de travail partagés, une cuisine collective, une salle polyvalente et un cabinet de naturopathie. La SCIC l'Arban compte 130 sociétaires de nature différente : habitants, collectivités territoriales, professionnels et investisseurs citoyens.

Elle possède une expertise en ingénierie territoriale et en montage foncier et immobilier, principalement dans une optique de revitalisation des centre-bourgs. Elle peut notamment prendre le rôle de bailleur pour porter des projets expérimentaux et collectifs. La SCIC l'Arban s'est portée acquéreuse de la maison qui est louée à l'association La Bascule. Le financement des 200 000 euros d'acquisition et rénovation s'est fait selon la répartition suivante : 100 000 euros ont été apportés par la SCIC (fonds récoltés par la Solidaire - fonds de dotation s'appuyant sur l'épargne locale solidaire). Les 100 000 euros restants proviennent de prêts bancaires. Les travaux ont été effectués bénévolement et les rétributions des différentes activités sont la seule source de revenu du lieu (entre 50 et 100 euros par poste de travail et par mois)³⁵.

EILHARDSHOF-NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Eilhardshof GmbH de Neustadt an der Weinstraße, intégré dans le réseau du *Mietshäuser Syndikat* a fait faillite en juin 2010 suite à l'explosion des coûts de construction. Les bailleurs de crédits directs ont perdu l'intégralité de leur investissement. Toutefois, la création d'un comité de solidarité sous forme juridique d'association en 2011 a permis, grâce à une collecte de dons, de récupérer 115 000 euros (sur les 400 000 de crédit total initial perdus). Il est néanmoins important de garder à l'esprit que le *Mietshäuser Syndikat* ne se porte pas garant du remboursement des crédits et que la création d'un comité de soutien, si elle a été facilitée par l'existence du réseau, s'est effectuée indépendamment du *Mietshäuser Syndikat*.

DE BESTURING - LA HAYE

Le projet est situé à La Haye dans un ancien entrepôt réhabilité d'une surface au sol de 400 m² qui appartenait à la ville de La Haye. Il s'agissait initialement d'une occupation temporaire dans l'attente de la reconversion du site par un promoteur immobilier. La ville de La Haye avait octroyé un bail temporaire à un collectif d'artiste à titre gratuit : seuls les travaux d'entretien revenaient à leur charge. Suite à la crise de 2008, le projet immobilier a été abandonné ce qui a permis au collectif d'acquérir le bâtiment. Dans le cadre du système de propriété néerlandais, le bail emphytéotique est en effet très répandu. Pour ce faire, les artistes ont mobilisé les fonds qu'ils avaient économisés pour l'entretien du bâtiment et sous-loué les espaces restants dans l'entrepôt pour accumuler davantage de fonds propres. A partir de ce capital et grâce au soutien de la municipalité avec laquelle ils entretenaient de très bonnes relations, le collectif est parvenu à obtenir un prêt auprès de la banque solidaire Triodos. Aujourd'hui, l'entrepôt comprend 40 studios de travail (Patti, Polyák, 2017).



NOD MAKERSPACE – BUCAREST

Nod Makerspace est un bâtiment de 650 m² qui mêle des espaces de coworking et des ateliers de production et d'artisanat accessibles porté par un collectif d'artistes qui loue une ancienne fabrique de coton située dans le centre de Bucarest³⁶. Les travaux pour adapter les locaux à ces nouvelles activités représentaient les principales dépenses liées au projet et s'élevaient à 120 000 euros. Ils ont été financés à hauteur de 40 % par des dons en nature d'entreprises et réalisés par 15 bénévoles. Les 60 % restants correspondent à l'investissement privé du collectif qui gère le lieu. Le fonctionnement du projet est plus traditionnel : les recettes proviennent essentiellement des loyers versés par les occupants des ateliers ou des espaces de coworking (Patti, Polyák, 2017).



L'UFA FABRIK – BERLIN

Les terrains abandonnés des studios de production cinématographiques UFA-Films sont squattés à la fin des années 1970 par un groupe informel d'acteurs culturels. La friche de 19 000 m² héberge un festival sur les modes de vie durable. L'occupation, initialement illégale, est pérennisée par les pouvoirs publics. Aujourd'hui, une coopérative regroupe les différentes structures, 200 employés et 30 habitants. Un système de péréquation économique entre les structures rentables (le restaurant) et non rentables (le centre culturel) *via* un système de loyers variables et d'indexation sur le chiffre d'affaires fait vivre le projet, ainsi que des subventions des collectivités locales et des fonds européens. Il s'agit d'un exemple d'engagement des collectivités contre la spéculation foncière.

COSMOPOLE - LILLE

Le projet Cosmopole à Lille est le premier en France à inclure des logements en bail réel solidaire. D'une surface de plancher d'environ 20 000 m², il inclut un hôtel, une galerie d'art, des logements libres, des logements sociaux et 14 logements en bail réel solidaire. La ville de Lille, propriétaire du foncier, a cédé à l'euro symbolique la parcelle accueillant ces derniers à l'organisme de foncier solidaire de la métropole qui a signé un bail réel solidaire initial avec le promoteur Finapar prenant en charge l'ensemble du projet. La redevance s'élève à un euro par mois et par m². Après construction, les 14 logements seront commercialisés par le promoteur via un bail réel solidaire utilisateur selon les critères de l'OFS qui doit également donner son agrément aux ménages candidats. Ces derniers verseront alors la redevance foncière directement à l'OFS, jouiront de la propriété d'usage sans limite de temps et le bail sera tacitement reconduit à son échéance. Ce montage permet une baisse de 20 % à 40 % du prix d'acquisition selon le logement et le ménage accédant³⁷



Cosmopole, source : <https://nordfranceconstructions.fayat.com/fr/actualites/le-cosmopole-un-nouveau-chantier-au-coeur-de-lille>

37 - Données récoltées durant la journée d'échange des organismes de foncier solidaire et de la visite du chantier Cosmopole à Lille le 15/11/2018

ARC-EN-CIEL - MOLENBEEK

Il s'agit d'un des premiers projets du Community Land Trust de Bruxelles (CLTB) qui comprend 32 logements, un jardin et un espace associatif de 150 m² occupé par l'association Vie Féminine. Il est aujourd'hui en construction et la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Fonds du logement, une société coopérative soutenue par la région de Bruxelles capitale, dont les missions sont la construction de logements et l'octroi de prêts aux ménages. Dans le cadre du projet Arc-en-Ciel, la participation des futurs habitants a été mise en oeuvre dès 2012. En Belgique, les *community land trusts* accordent une grande importance à l'aspect communautaire du projet conformément au modèle américain (Salaun, 2018). Le projet est financé par 2 millions d'euros de subventions publiques : le CLTB a reçu 600 000 euros et le Fonds du logement, 1,4 millions³⁸. Le terrain, acquis initialement par le Fonds du logement est aujourd'hui propriété du CLTB.

Le montage est particulièrement intéressant du fait du traitement différencié des logements et de l'espace associatif. Le CLTB n'étant mandaté que pour la production de logements, l'association implantée sur le site ne bénéficie pas d'une minoration pour l'acquisition de son local : le prix comprend aussi le coût représenté par le foncier. Vie Féminine fournit ainsi une subvention au CLTB puisqu'elle achète le local à un prix qui comprend le coût du foncier et le coût du bâti alors que le foncier restera propriété du CLTB. Le prix final demeure cependant inférieur aux prix du marché puisque le CLTB ne réalise pas de marge. L'acquisition du local est financée sur fonds propres et par un emprunt contracté auprès de la banque Triodos³⁹.

38 - Site du CLTB <https://communitylandtrust.wordpress.com/projets-projecten/projet-vandenpeereboom-project-vandenpeereboom/> consulté le 09/01/2019.

39 - Echange de mails avec Joaquín De Santos, chargé de projet SHICC, CLTB, novembre 2018

LA BORDA - BARCELONE

La Borda à Barcelone est un projet de logement social construit sur du foncier public pour et par une coopérative citoyenne. Le projet est né dans le quartier de Sants à Barcelone, suite à la volonté d'un groupe de citoyens de récupérer l'ensemble industriel Can Batlló, abandonné depuis 1976. Le terrain a d'abord fait l'objet d'un projet municipal visant à le réinvestir pour proposer des locaux à des activités culturelles et éducatives, mais n'a jamais été concrétisé. Lassés par cette attente de plus de 35 ans et par le fait de n'avoir pas été assez concertés sur le projet, des habitants du quartier se sont regroupés en 2009 au sein d'un mouvement social de quartier de type associatif : la Plataforma Can Batlló és pel barri (« la Plateforme Can Batlló est pour le quartier »), dont l'objectif était de regrouper des habitants, de leur permettre de manifester leur mécontentement et de s'auto-organiser pour proposer un contre-projet (Miralles Buil, 2015). Après différentes tentatives de négociations, les habitants du quartier ont posé un ultimatum à la municipalité en affirmant qu'ils investiraient l'enceinte de Can Batlló avec l'objectif de prendre directement en main sa reconversion si rien n'était fait d'ici juin 2011. Cette initiative a été fortement soutenue par d'autres mouvements sociaux, dont le mouvement « okupa » militant pour l'« expropriation populaire » de logements abandonnés.

Ces mobilisations ont permis d'aboutir à un accord avec la municipalité de Barcelone et le groupe Gaudir (société immobilière propriétaire d'une partie de l'usine) : céder l'usage de plusieurs espaces de Can Batlló. Ainsi, la Mairie de Barcelone, propriétaire du terrain, le cède à l'usage pour 75 ans reconductibles aux habitants des 28 appartements ; la coopérative d'habitation est propriétaire de l'édifice. A la manière d'un bail emphytéotique, les immeubles sont extraits du marché immobilier classique. Les « cooperativa d'habitatge en cessió d'ús » (terme catalan, littéralement des coopératives d'habitation en cession d'usage) correspondent à un statut spécifique qui désigne une forme d'habitat qui remet en cause le principe de propriété privée. Ce statut propre à la Catalogne se rapproche de la notion de coopérative d'habitants en France (Miralles Buil, 2015).



Des habitants de Can Batlló se sont organisés et structurés pour travailler à la production de logements neufs aux loyers inférieurs à ceux du marché en collaboration avec la coopérative d'architectes Lacol. Aujourd'hui La Borda est un immeuble de six étages en bois composé de 28 appartements.

Le projet de la Borda fait partie de la coopérative Coop 57, créée en 1995 en Catalogne. Coop 57 propose des services financiers non bancaires, donc non soumis aux réglementations bancaires, ce qui signifie que l'argent investi par les investisseurs n'est pas protégé par la solvabilité d'un établissement assuré ou d'un gouvernement mais exclusivement par celle de la coopérative. La coopérative est formée par deux types de membres : les personnes morales (700 organisations de l'économie sociale) et les individus (6 000). Les projets ou initiatives financés doivent avoir une portée sociale ou environnementale. Les activités de la coopérative sont multiples : accord de prêts directs à taux réduits (en dessous du marché ou pour les projets exclus des prêts bancaires), expertise, suivi et ingénierie financière.

La Coop 57 propose une aide technique à la Borda. Elle émet et garantit 800 titres de 1000 euros. Les titres, associés à une rémunération de 2,75 % ont une durée de 3 ans et peuvent être renouvelés tous les trois ans. Les soutiens financiers dont bénéficie la Borda s'accompagnent parfois d'une volonté de s'inscrire dans le projet collectif, notamment en devenant membre, collaborateur ou en entrant au capital, auquel cas le taux maximum de rémunération est lié au taux légal. La Borda n'étant pas une entité déclarée d'utilité publique, les apports se font à fonds perdus, c'est-à-dire que les donations ne bénéficient pas d'exemptions fiscales et que les donations sont traitées en tant que des revenus extraordinaires. Le coût total du projet est 2,5 millions d'euros⁴⁰.

Ces neuf projets illustrent donc bien tant l'articulation des montages fonciers et financiers alternatifs que la diversité des programmations qui y sont associées. La dernière partie est consacrée à une analyse transversale de l'ensemble des projets identifiés.

MODÈLE FINANCIER DU PROJET

Les financements se divisent ainsi :

20,6% d'apport volontaire au capital social émis par les membres habitants des 28 unités d'habitat.

12,6% de prêts participatifs gérés par la coopérative financière Coop57 à un taux d'intérêt 3,25 %

12,6% de prêts participatifs d'autres sources que celles de la Coop57

21% de prêts pour l'habitat provenant de Coop57 (taux d'intérêt 3,25 %) portés à terme au bout de 15 ans

33,6% d'émissions de titres participatifs

La multiplication des prêts permet de réduire les risques et de diffuser plus largement le projet.

Source : plateforme CoHabitat, <https://psh.urbamonde.org/#/fr/community/25> consulté le 06/01/2019)



4

ANALYSE

TRANSVERSALE

DES PROJETS

L'idée de cette quatrième partie est de donner à voir la diversité de programmation des projets alternatifs en sortant de l'analyse technique qui s'appuie exclusivement sur les montages pour s'intéresser aussi au contenu des projets. L'objectif est de montrer qu'il existe autant de situations que de projets alternatifs car des projets aux caractéristiques proches peuvent présenter des différences importantes. Pour ces réflexions, nous nous sommes appuyés sur les grilles de lectures et les éléments d'analyse évoqués dans la première partie qui permettent de caractériser des projets alternatifs. Ainsi, il semble que le soutien des acteurs publics soit déterminant dans leur réussite (1) mais qu'ils soient aussi caractérisés par une temporalité longue (2). La place des usagers et le modèle d'organisation des projets varie grandement (3) de même que leur portée politique (4), sociale (5) et environnementale (6).

1. SOUTIEN DES ACTEURS PUBLICS

Les acteurs publics interviennent dans la plupart des projets recensés. Leur rôle est particulièrement important dans le financement des projets. En effet, l'équilibre financier de certains projets peut être dépendant des contributions des acteurs publics, qu'elles soient de forme financière ou foncière, par le biais de subventions directes ou indirectes. Le cas du projet de Homebaked fournit un bon exemple d'une contribution foncière de la part de la collectivité. La mairie a acquis auprès d'un propriétaire privé une ancienne boulangerie qu'elle a cédé pour la somme symbolique d'un *pound* au *community land trust* créé à cet effet (Patti, Polyák, 2017). De plus, même dans les cas où ils ne les soutiennent pas financièrement, ils peuvent permettre aux porteurs de projets de trouver de nouvelles sources de financement. En France, les labels Economie Sociale et Solidaire (ESS) et Entreprises Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) rendent les entrepreneurs éligibles à des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)⁴¹.

Au-delà de l'aspect financier, le soutien des acteurs publics peut aussi passer par des appuis symboliques, juridiques ou même politiques qui sont tout aussi importants. Par exemple, l'hôtel à projet Pasteur de Rennes voit le jour du fait de la volonté de l'ancien maire Daniel Delaveau de ne pas laisser le secteur privé acquérir à l'euro symbolique un bâtiment partiellement vacant en plein centre historique et d'initier une réflexion en compagnie de Patrick Bouchain pour diversifier son usage. Ce soutien peut d'ailleurs découler d'une relation conflictuelle avec les acteurs publics, c'est le cas du projet de la Borda à Barcelone où ce sont les mobilisations successives qui ont forcé la municipalité à revoir sa position pour finalement laisser l'ancienne usine Can Batlló aux habitants. L'accession au pouvoir d'Ada Colau, une ancienne militante pour le droit au logement, a aussi permis d'instaurer un dialogue plus productif.

41 - Entretien avec A. Pannetier, chef de projets, Direction Investissement, Banque des Territoires, Caisse des Dépôts, le 2/01/2019

Ce soutien de la part des autorités publiques n'est pas systématique et plusieurs initiatives fructueuses n'ont pas nécessité leur intervention. Le modèle du *Mietshaüser Syndikat* et sa traduction dans d'autres pays comme la France avec le CLIP ou les Pays-Bas avec VrijCoop peut fonctionner sans soutien de la part des acteurs publics. Le capital nécessaire à l'acquisition de la Porcheritz - un des trois projets fédérés par le CLIP, a été abondé uniquement par les futurs habitants. De même, dans le cas d'Exrotaprint à Berlin, l'acquisition du terrain a été financé par deux fondations.

2. TEMPORALITÉ DES PROJETS

Selon les outils sélectionnés et les acteurs, la temporalité varie avec des conséquences multiples sur leur légitimité, l'opportunité et la possibilité des différents montages juridiques, fonciers et économiques vus précédemment. La question de la temporalité des projets urbains peut être dissociée en deux phases : le montage et le fonctionnement du projet.



De manière générale, les projets urbains développés par le biais d'outils et d'associations d'acteurs alternatifs nécessitent davantage de temps pour aboutir que les projets classiques. Les évolutions et les adaptations législatives expliquent en partie la temporalité longue des projets qui ont recours à des montages alternatifs, c'est-à-dire leur mise en adéquation avec la loi. La création des premiers OFS, et par extension de leurs projets, a pu être permise par l'action d'Audrey Linkenheld qui a milité et introduit un amendement à la loi ALUR en 2014. Les premiers logements abordables en BRS devraient être finalisés début 2019. Le processus d'appropriation des dispositifs et la complexité des montages juridiques et économiques est également un obstacle à l'obtention des financements. Durant le colloque sur le foncier solidaire tenu à Lille en novembre 2018, la représentante de la Caisse des Dépôts a ainsi émis des réticences sur « la reconnaissance du fonctionnement des BRS et le besoin de la CDC d'obtenir des clauses économiques et juridiques, notamment sur la question de la redevance foncière et le système d'achat et revente de ces baux »⁴². Cette posture montre que les acteurs classiques de la production urbaine peuvent avoir une certaine défiance à l'égard des nouveaux dispositifs.

Les montages innovants prennent aussi un temps d'intégration de la part des acteurs qui les mettent en place pour prendre la mesure du potentiel des différentes associations de dispositifs. L'organisation du CLIP, créé en 2012, ne s'est pas faite en un jour. Bien qu'elle soit dérivée du fonctionnement du *Mietshäuser Syndikat* allemand, elle a nécessité plusieurs étapes : l'acquisition d'une expertise notariale par des acteurs profanes issus de la société civile, le montage d'un réseau d'échelle nationale, une première expérience non concluante du projet Louise et Michel faute de foncier abordable en zone tendue et l'aboutissement du projet de la Porcheritz. La complexité des dispositifs alternatifs et leur intégration par les acteurs de la production urbaine explique le décalage entre leur apparition et leur mobilisation dans les projets urbains.

42 - Données récoltées durant la journée d'échange des organismes de foncier solidaire et de la visite du chantier Cosmopole à Lille le 15/11/2018

Une fois le projet activé, une deuxième dimension de la temporalité s'ouvre : son fonctionnement quotidien et la pérennité de son caractère alternatif. Un projet présentant une programmation alternative à sa création peut connaître une érosion de sa capacité à conserver cette offre. La volatilité de l'aide publique si le projet en bénéficie, la difficulté à assurer une rentabilité économique suffisante pour couvrir les frais de fonctionnement, le changement de public ciblé par la programmation, l'entente entre les parties gestionnaires ou encore les décisions des porteurs du projet sont autant de facteurs pouvant remettre en cause ce caractère alternatif. Le projet LxFactory porté par le promoteur portugais Mainside proposait de louer des locaux proche du centre-ville à des prix défilants toute concurrence. Le succès de cette offre locative et l'émergence d'un pôle créatif à l'endroit du projet ont convaincu le promoteur d'augmenter substantiellement les loyers afin de les ramener aux prix du marché locatif classique. Cet exemple est particulier puisqu'il ne relève d'aucun montage financier ou foncier alternatif mais proposait à ses débuts une plateforme de lancement d'entreprises qui n'avaient pas accès au marché immobilier traditionnel et n'auraient pu louer un local autrement. Aujourd'hui, seules les entreprises présentant une base financière solide peuvent prétendre accéder à un local du projet LxFactory.

Le réseau du *Mietshäuser Syndikat* a dû faire face à un autre problème. Compte tenu du caractère reproductible de ses projets et de la redondance de l'acquisition-intégration des projets au réseau, les habitants les plus anciens du réseau peuvent être portés à oublier la volonté politique du Syndikat et ne plus s'engager dans la vie de la structure. Ils sont donc sollicités pour participer à des assemblées générales et aider les nouveaux projets à émerger.

Qu'elle soit appréhendée dans une logique purement opérationnelle ou plus fonctionnelle, la temporalité est une variable importante de la construction et de la pérennité des projets urbains alternatifs. Elle peut avoir une influence sur les coûts d'un projet, en les étalant ou au contraire en les rendant plus élevés. D'autre part, la programmation et le contenu d'un projet peuvent aussi évoluer dans le temps, les publics ciblés peuvent changer et les objectifs évoluer, ce qui remet parfois en cause le caractère alternatif du projet.

3. PARTICIPATION ET GOUVERNANCE

Le caractère alternatif du montage foncier ou financier d'un projet est une condition à sa présence dans notre grille d'analyse, mais la manière dont le projet s'organise est également un élément qui permet de mieux le comprendre. La place des acteurs dans la construction et la vie du projet nous semble être un enjeu majeur. Alors que certains projets sont portés par un acteur institutionnel fort (CLTB, OFS de Lille, Municipalité de Rennes) ou par des acteurs privés (SoCo avec le Bouillon Club, Fondation Edith Maryon) dans une logique *top-down*, d'autres projets sont portés par la société civile et mus par une volonté de repenser les modes de production de la ville et ses usages (*Mietshäuser Syndikat*, CLIP, Borda, UFA Fabrik). Les modalités de participation des usagers sont très variables : elle peuvent être à la base même du projet et relever de logiques d'autogestion ou de volonté d'organisation collective (le réseau du CLIP et du *Mietshäuser Syndikat*, la coopérative de la Borda), s'apparenter à des formes de participation encadrées par un acteur institutionnel ou professionnel (implication des habitants dans le dessin de leur appartement dans le projet Edison Lite) ou encore s'appuyer sur des acteurs privés pour développer le projet (co-construction du projet de La Renouée par l'association La Bascule et la SCIC l'Arban).

Par exemple, le projet de la Borda à Barcelone, intégré au projet plus vaste de Can Batlló, place la participation citoyenne au cœur de toutes les activités. Ainsi, les plans de l'immeuble de la Borda ont été réalisés directement par les habitants avec l'aide de la coopérative architecturale Lacol. Sur le site de Can Batlló, toutes les décisions sont prises en assemblées générales et la gestion du site est répartie entre les différents collaborateurs. A Can Batlló, la participation semble dépasser largement le simple modèle de fonctionnement, c'est un axe structurant d'un projet qui tente de recréer une communauté autogérée. Pour prolonger ces réflexions, il est envisagé d'implanter sur le site une école afin de former les citoyens à la prise de décision collectives.

Le projet de La Renouée, situé à Gentioux-Pigerolles dans la Creuse, est une nouvelle illustration de la variété de cette participation. Il est né du constat fait par des habitants, des entrepreneurs et des associations locales d'une dévitalisation commerciale du bourg de Gentioux et du « besoin d'espaces communs en son cœur »⁴³. Une association, La Bascule, a été créée pour projeter l'acquisition d'une ancienne épicerie et s'est associée à la SCIC l'Arban pour profiter de son expertise financière. Si l'acquisition a été permise par la mobilisation de fonds solidaires et d'emprunts bancaires, les travaux de rénovation ont été réalisés bénévolement par les membres de l'association sur une période d'un an. Les bénéficiaires de la Renouée sont multiples : que cela soit de simple usagers, des adhérents de l'association qui suivent le projet depuis ses débuts, les épiciers, les producteurs locaux ou les animateurs du site, tous peuvent participer au conseil d'administration. Ils gèrent la vie quotidienne du projet et assurent le suivi avec les acteurs locaux et la SCIC l'Arban.

La nature des acteurs engagés dans la construction et la gouvernance d'un projet est révélatrice de sa portée politique. L'engagement des parties prenantes du projet peut se matérialiser par un apport en capital (acquisition, location, redevance) mais aussi en temps (co-construction, bénévolat, investissement dans les travaux). Tandis que le premier aspect renvoie le plus souvent à des logiques d'acquisition et de location d'un bien sur le marché immobilier classique, le deuxième peut renvoyer à l'émergence d'un collectif décidé à réaliser un projet commun dans le but de minimiser les coûts financiers (recours à des entreprises de travaux public, aux prêts bancaires) et d'assurer la portée sociale d'un projet fait par les usagers, pour les usagers.

4. ENGAGEMENT POLITIQUE

Certains projets permettent de promouvoir une idéologie politique et servent de socle à l'élaboration d'une réflexion globale sur la ville et ses enjeux. C'est le cas notamment en Catalogne, dont l'histoire est jalonnée de forts mouvements sociaux urbains. Le projet de La Borda s'inscrit dans cet héritage et se revendique du modèle autogestionnaire. En effet le projet a été à l'initiative d'un groupe de citoyens militants proches des milieux libertaires et familiers du coopératisme, tant au niveau de la création que de la gestion de coopératives. Ils ont vu dans la Borda un moyen de mettre en application leurs idées et de lutter contre le modèle urbain dominant à Barcelone que le sociologue Ivan Miro qualifie de « spéculatif et précarisateur » (Miro, 2016). Symboliquement l'espace n'est pas dénué d'histoire, car l'usine de Can Batlló a anciennement été collectivisée en 1936. Cet engagement passe aussi par le modèle économique du projet qui refuse de faire appel au secteur bancaire traditionnel et utilise l'autofinancement avec l'aide d'une coopérative financière solidaire, la Coop57.

D'autres projets partagent à des degrés divers cette volonté de s'extraire d'un modèle dominant de la production urbaine et de s'éloigner des logiques marchandes. Cela peut passer par l'investissement personnel au sein du projet. Certaines plateformes de *crowdfunding* comme Goteo proposent des échanges de matériels et de services plutôt que de simples échanges financiers (Patti, Polyák, 2017). Cette distance vis-à-vis des logiques marchandes peut aussi passer par la généralisation d'un modèle ou la mise en réseau des projets, à l'image du réseau du *Mietshäuser Syndikat* en Allemagne. Les projets qui prennent part au réseau sont tous autonomes. Leur adhésion au *Mietshäuser Syndikat* exclut la possibilité de vente du bien immobilier et les engage au versement d'une contribution de solidarité dans le fonds qui sert à soutenir de nouveaux projets en phase de démarrage. À terme, le réseau est pensé comme un moyen de devenir indépendant des marchés financiers et bancaires classiques. Enfin, d'autres projets se placent en marge des logiques spéculatives. C'est le cas des projets financés par la fondation Edith Maryon qui ne perçoit pas de profit ou de la Porcheritz dont tous les fonds ont été apportés par les futurs habitants.

Il est intéressant de noter que l'utilisation d'un outil alternatif ne s'accompagne pas nécessairement d'une volonté politique forte. Ainsi, si les baux emphytéotiques représentent un outil potentiellement intéressant pour questionner le modèle de la propriété privée et favoriser l'accès à des logements à des coûts abordables (Madec, 2018), ils intéressent aussi les sociétés de gestion d'actifs comme le groupe La Française qui développe une offre de « propriété à vie » dans le domaine du logement. L'investisseur acquiert un bien immobilier dont il conserve la nue-propriété et accorde un bail emphytéotique à un ménage pour une durée fixée à 50 ans. Ce montage permet au ménage d'acquérir un bien immobilier pour un montant qui s'élève à environ 60-70 % des prix du marché. Le ménage peut décider à tout moment de revendre son bail : il le revend alors à un autre ménage qui n'obtient des droits que pour le nombre d'années restantes au groupe La Française pour un montant fixé à l'avance et dégressif selon le nombre d'années restantes. Le modèle est complété par une clause dite « sur la vie » : dans le cas où un même acquéreur reste propriétaire du bien pendant 50 ans, le bail peut être prolongé jusqu'à son décès pour un euro symbolique. Les premières commercialisations étaient prévues pour fin 2018. Dans ce cadre-là, les baux emphytéotiques deviennent un placement qui peut devenir une source de revenus pour le groupe⁴⁴.

Construire un modèle financier pour un projet alternatif est un exercice périlleux qui en cas de complications peuvent remettre en question son existence. Pour les différents acteurs il est possible de passer par les systèmes de financements classiques, mais cela pose d'éventuels problèmes éthiques et soulève une question paradoxale : peut-on financer des projets à vocation solidaire par le biais d'acteurs qui sont d'abord dans une logique de rentabilité économique ? Il est aussi possible de passer par des systèmes de financements plus solidaires qui proposent des solutions pour limiter les risques de perte de capitaux. Ainsi, pour financer le projet de la Borda, la Coop 57 a multiplié les obligations et les prêts de faible envergure afin que le risque sur investissement soit dilué entre davantage de personnes.



Selon Dominique Lorrain, « les instruments utilisés ont leurs impacts sur les villes et dans la ville », impact qu'on peut considérer comme positif si on considère la mobilisation plus fluide des épargnes vers les projets. Toutefois, ces « instruments en action » (Lorrain, 2011, p. 1121) ont aussi de multiples conséquences. La construction du modèle financier reste donc un élément structurant de l'élaboration d'un projet, mais loin d'être une étape purement technique, c'est aussi une action politique.

5. PORTÉE SOCIALE

Lorsqu'ils s'interrogent sur la notion d'alternatif et cherchent à la définir, Vincent Béal et Max Rousseau insistent notamment sur l'importance du caractère social et sur la nécessité de construire la ville pour les couches populaires de la société. Tout comme pour la portée politique, certains projets font de cet enjeu leur objectif principal.

Issus des milieux associatifs, les *community land trusts* portent dès l'origine des objectifs sociaux de lutte contre la spéculation immobilière et de production de logements abordables. La retranscription française de ce dispositif s'inspire de cette histoire spécifique, mais présente néanmoins des différences majeures. Le projet Cosmopole développé par l'OFS de Lille permet de voir que les logements produits sortent à un prix inférieur au marché immobilier, mais supérieur au prix des logements sociaux, ce qui explique d'ailleurs leur appellation de « logements abordables » (Salaun, 2018). Pourtant, l'amendement de la loi ALUR en 2014 qui crée les OFS prévoit que les logements produits par ce biais soient comptabilisés dans le pourcentage obligatoire de logements sociaux. Cet amendement offre la possibilité aux communes dont le quota de logements sociaux est inférieur à celui instauré par la loi SRU de développer une offre de logements abordables inaccessible aux populations les plus précaires, et d'éviter ainsi les pénalités prévues par la loi. Les outils fonciers ne garantissent donc pas en tant que tels la portée sociale du projet.

La portée sociale peut aussi se mesurer *via* la programmation et le contenu d'un projet, c'est-à-dire selon ce qui y est produit et à qui il s'adresse. Plusieurs projets cherchent ainsi à orienter tout ou du moins une partie de leurs activités à destination de publics défavorisés. Par exemple, l'hôtel à projets Pasteur abrite une école pour migrants tenue et animée par les bénévoles de l'association D'Ici ou d'Ailleurs. Le caractère social de cette activité fait qu'ils dérogent à la règle qui limite normalement à trois mois les activités sur le site. L'intention d'orienter la programmation vers un public précaire n'est pas présente au sein de tous les projets, y compris ceux qui mobilisent des dispositifs de montage alternatifs. Le projet Nod Makerspace en est un exemple, puisque malgré un financement qui repose sur le don et le bénévolat, son fonctionnement s'appuie sur une programmation classique, avec des cafés et des espaces de coworking qui ne remplissent pas particulièrement de fonctions sociales (Patti, Polyák, 2017).

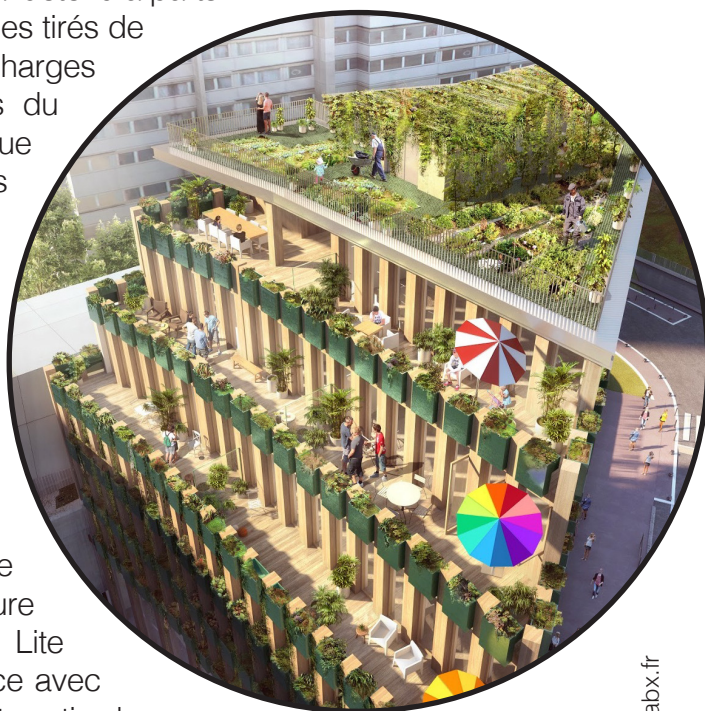
Une dernière clé de lecture pour mesurer la portée sociale d'un projet serait de s'intéresser à son inscription locale et aux éventuelles retombées positives qu'il peut avoir sur le territoire dans lequel il s'inscrit. Le projet de la Déviation est situé en périphérie du centre ville de Marseille, dans le quartier de l'Estaque qui fait partie des « Quartiers Nord », une zone qui concentre une population vulnérable. Les différents artistes du site affichent une volonté de s'ouvrir à cet environnement en proposant différentes activités ou ateliers à destination des habitants. S'il apparaît compliqué de mesurer concrètement l'effet de ces actions, une étude de cas approfondie permettrait de mieux les comprendre et de saisir leur ampleur réelle.

6. PORTÉE ENVIRONNEMENTALE

Si on retrouve la dimension écologique en filigrane de nombreux projets, il apparaît plus délicat de distinguer les initiatives dont la réflexion et le travail créent des résultats concrets de celles qui instrumentalisent les considérations environnementales dans un système productif globalisé, en particulier dans la production urbaine. Il nous semble qu'une analyse plus poussée est nécessaire afin de ne pas tomber dans une opposition trop schématique. Nous avons ainsi ciblé quelques initiatives au sein des projets étudiés qui peuvent servir de socle à une réflexion future.

Projet lauréat du concours « Réinventer Paris » sur le site Edison dans le 13ème arrondissement de Paris, le projet Edison Lite développé par la start-up HabX⁴⁵ propose un programme résidentiel de 26 lots associés à plusieurs espaces partagés dont un local commercial détenu à parts égales par les copropriétaires. Les bénéfices tirés de son exploitation sont censés réduire les charges de copropriété à zéro. Pour les acteurs du projet, la réduction de l'empreinte écologique passe par la création de plusieurs espaces partagés (toit-terrasse végétalisé, potagers), de façades végétalisées, par les performances énergétiques de l'immeuble inférieures aux standards affichés par les réglementations thermiques de 2012 mais aussi *via* l'obtention du label énergétique « Effinergie + » et la mise en place d'un « chantier propre » qui intègre une réflexion sur les déchets produits. Présenté comme un projet « écosystémique » à « l'architecture bioclimatique »⁴⁶, l'analyse d'Edison Lite nécessite de prendre une certaine distance avec les termes employés. En effet, le projet fait partie des lauréats de l'appel à projets innovant « Réinventer Paris ».

De ce fait, les acteurs ont aussi produit un discours structuré afin de convaincre de la pertinence de leur projet. L'empreinte écologique peut aussi être perçue comme un argument supplémentaire attractif et comme un levier de légitimation auprès des pouvoirs publics. Plusieurs projets rencontrés s'interrogent sur les modes de consommation : c'est le cas de la Renouée, portée par la SCIC l'Arban et l'association La Bascule, qui intègre une réflexion écologique à propos des circuits courts. La Renouée abrite une épicerie de produits locaux et un marché de producteur en plus d'un atelier de réparation de bicyclettes et un restaurant associatif. L'ensemble de ces initiatives participe au développement d'une économie qui se veut plus locale et plus circulaire.



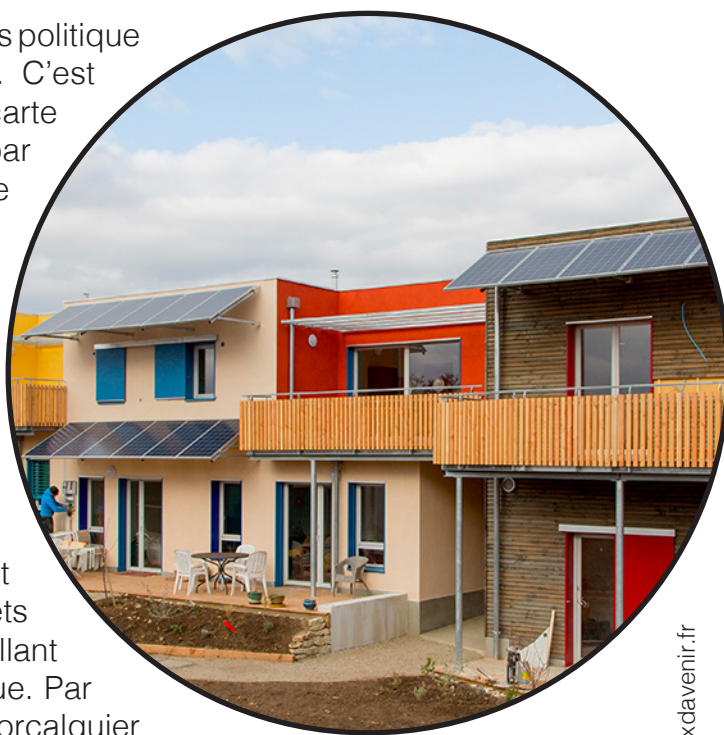
Edison Lite Source : blog.habx.fr

45 - HabX est une plateforme numérique de mise en relation entre des promoteurs immobiliers et de futurs acquéreurs de logements. Ces derniers sont mis en relations au début des projets immobiliers afin que les promoteurs prennent en compte leurs attentes pour produire des logements sur-mesure.

46 - Site d'Edison Lite, <http://edisonlite.paris/> consulté le 10/01/2019

D'autres projets ont une réflexion plus politique sur leurs impacts environnementaux. C'est le cas des projets recensés par la carte interactive des « Oasis » réalisée par le mouvement citoyen Colibris⁴⁷. Ce réseau de projets a pour vocation de « développer des espaces de vie en communauté respectueuse de l'environnement »⁴⁸ sur la base de cinq intentions essentielles : « l'agriculture et l'autonomie alimentaire, l'éco-construction et la sobriété énergétique, la mutualisation, la gouvernance respectueuse et l'ouverture sur le monde ». Les projets peuvent prendre différentes formes allant de l'écoquartier au tiers-lieu écologique. Par exemple, le projet Les Colibres de Forcalquier est un habitat groupé écologique de 11 logements dont l'achat en commun a été permis par la création d'une SCI. Le projet est réalisé en autopromotion et en autoconstruction partielle. Il est conçu selon une ingénierie bioclimatique avec des matériaux biosourcés (bois, terre) en privilégiant les énergies renouvelables et la récupération des eaux de pluie⁴⁹.

La portée environnementale des projets peut s'exprimer de manière très diverse et occupe une place non négligeable dans la plupart des projets présentés. Il reste à mieux distinguer ce qui relève du discours institutionnel sans impact réel des initiatives dont le résultat est plus mesurable.



Les Colibres, Forcalquier Source : reseauxdavenir.fr

47 - Site du Mouvement Colibris <https://www.colibris-lemouvement.org/projets/projet-oasis/carte-oasis> consulté le 14/01/2019

48 - Site du Mouvement Colibris https://www.colibris-lemouvement.org/sites/default/files/livret_elu_20161.pdf consulté le 14/01/2019

49 - 50 Site de Coordin'action <http://www.habitatparticipatif.eu/habitat/les-colibris/> consulté le 14/01/2019

5

CONCLUSION

Ce premier livrable offre un panorama des dispositifs fonciers et des circuits de financement alternatifs à ceux sur lesquels repose la production immobilière majoritaire en France. Face à l'intervention croissante d'acteurs privés de plus en plus intégrés comme les promoteurs immobiliers, les foncières solidaires, les campagnes de crowdfunding ou encore les baux de longue durée peuvent apparaître comme autant de leviers pour implanter des activités peu rentables et le plus souvent exclues du marché. Cependant, l'analyse transversale finale montre que l'ensemble des outils et dispositifs recensés sont mobilisés pour la réalisation de projets dont les contextes territoriaux, politiques, économiques ou encore la programmation sont multiples. Il semble donc nécessaire d'analyser plus précisément leur potentiel : que permettent-ils de produire ? A quelles conditions peuvent-ils être employés ?

La suite de ce travail ambitionne justement de répondre à ces questions en procédant par l'analyse détaillée de quatre projets français et étrangers retenus pour l'originalité de leur montage. Des visites de terrain, la passation d'entretiens et la poursuite de l'analyse documentaire permettront de mieux comprendre l'articulation des différents acteurs et outils, le contenu des projets et les facteurs qui ont favorisé voire rendu possible leur réalisation.

BIBLIOGRAPHIE

AFD, 2018, « Communs fonciers urbains. Etude exploratoire des dispositifs collectifs d'accès au sol dans les villes du Sud global », *Regards sur le foncier* n°5, 114 p.

Assadi D., Ashta A., Jung A., 2018, « A tale of three musketeers of alternative finance: stagnating microcredit, growing P2P online lending and striving for slow money », *Journal of Innovation Economics & Management*, 26, pp. 13-36

Backouche I., Montel N., 2007, « La fabrique ordinaire de la ville », *Histoire urbaine*, 19, pp. 5-9

Béal V., Rousseau M., 2008, « Néolibéraliser la ville fordiste. Politiques urbaines post-keynésiennes et re-développement économique au Royaume-Uni : une approche comparative », *Métropoles*, 4, pp. 160-202

Béal V., Rousseau M., 2014, « Alterpolitiques! », *Métropoles*, 15

Brenner N., Theodore N. (dir.), 2002, *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe*, Oxford, Blackwell, 312 p.

Belleflamme P., Omrani N., Peitz M., 2015, « The economics of crowdfunding platforms », *Information Economics and Policy*, 33, pp. 11-28

Branellec G., Onnée S., 2017, « L'essor du crowdfunding immobilier. Entre logiques juridiques et logiques managériales », *Revue française de gestion*, 269, pp. 127-143

Castells M., Caraça J., Cardoso G., 2012, *Aftermath : the cultures of the economic crisis*, Oxford, 336 p.

Chauvin B., Mendez A., Richez-Battesti N., 2011, « De la Nef (Nouvelle Économie Fraternelle) à la BEE (Banque Éthique Européenne). De l'émergence du banquier itinérant ? », *La Revue des Sciences de Gestion*, 249-250, pp. 87-95

Citron P., 2016, « Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains. Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense », Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 450 p.

Frantz D., 2011, « La ségrégation : la division sociale de l'espace dans la reproduction des rapports sociaux. Métropole, ségrégation, fragmentation », consulté en ligne

D'Orazio A., 2012, « La nébuleuse de l'habitat participatif : radiographie d'une mobilisation », *Métropolitiques*, consulté en ligne

Drapéri J.-F., 2012, *La république coopérative*, Larcier, 327 p.

Ferraton C., Vallat D., 2011, « Un avatar de la finance solidaire : vers un modèle d'entrepreneur collectif ? », *Revue Française de Socio-Économie*, 7, pp. 67-81.

Fraisie L., Guérin I., Laville J.-L., 2007, « Économie solidaire : des initiatives locales à l'action publique. Introduction », *Revue Tiers Monde*, 190, pp. 245-253

Frémeaux P., 2012, « L'économie sociale et solidaire, virage ou mirage ? », *Le journal de l'école de Paris du management*, 94, pp. 21-28.

Glemain P., Taupin M.-T., 2007, « Les logiques d'acteurs des finances solidaires contemporaines : de la résistance à la résilience ? », *Annals of Public and Cooperative Economics*, 78, pp. 623-654

Guironnet A., 2016, « Une financiarisation si discrète ? La circulation des standards de la filière d'investissement en immobilier tertiaire dans les politiques de développement urbain du Grand Lyon », *Métropoles*, 19, consulté en ligne

Hackworth J., 2006, *The Neoliberal city. Governance, ideology, and development in American urbanism*, Cornell University Press, 248 p.

Halbert L., Le Goix R. (dir.), 2012, *Urbanisme. La ville financiarisée*, 384

Hall T., Hubbard P. (dir.), 1998, *The Entrepreneurial city: geographies of politics, regime, and representation*, Chichester, New York, Wiley, 370 p.

Harvey D., 1982, *The Limits to Capital*, Oxford, 478 p.

Harvey D., 1989, « From managerialism to entrepreneurialism : the transformation in urban governance in late capitalism », *Geografiska annaler*, 71, pp. 3-17

Harvey David., 2014, « Vers la ville entrepreneuriale. Mutation du capitalisme et transformations de la gouvernance urbaine », in Gintrac C., Giroud M. (dir.), *Villes contestées. Pour une géographie critique de l'urbain*, Les Prairies Ordinaires, Paris, pp. 95-133

Hikkerova L., Paré J.-L., Rédis J., Marceau G., « Caractéristiques des entrepreneurs et conception de leurs business plans : le cas des primés au concours du Réseau Entreprendre Paris », *Gestion 2000*, 29, pp. 15-30

Joffre O., Trabelsi D., 2018, « Le crowdfunding. Concepts, réalités et perspectives », *Revue française de gestion*, 273, pp. 69-83

Lefebvre H., 1974 « La production de l'espace », *L'Homme et la société*, 31-32, pp. 15-32

Le Fur E., 2006, « Panorama des fonds immobiliers dans le monde », *Management et Avenir*, 8, pp. 87-116

Le Rouzic V., 2014, « Le community land trust, un modèle pour l'accès social à la propriété dans les villes globales ? Etude de cas du Cooper Square à New York », Mémoire de Master 2 en aménagement, urbanisme et durabilité des territoires, Université Paris Ouest Nanterre La Defense, 101 p.

Méchin C., 2018, « Les organismes de foncier solidaire : une nouvelle opportunité d'action pour les établissements publics fonciers locaux ? L'exemple de l'EPFLI Foncier Coeur de France », Mémoire professionnel de Master 2 en urbanisme et aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 42 p.

Miralles Buil D., 2015, « Les coopératives d'habitation en cession d'usage à Barcelone. La réémergence de l'habitat alternatif comme solution à la crise du logement à Barcelone ? », Mémoire de recherche de Master 2, Villes et Sociétés, Institut d'Urbanisme de Lyon, 227 p.

Miró , I., Fernàndez Montes, A. (2016), «L'economia social i solidària a Barcelona», *La Ciutat Invisible*, p.193

Mordillat G., Rothé B., 2011, *Il n'y a pas d'alternative. Trente ans de propagande économique*, Seuil, 180 p.

Navez-Bouchanine F., Valladares L. (dir.), 2007, *Espaces et sociétés. Villes et « best practices »*, 131, 210 p.

Paddeu F., 2012, « Faire face à la crise économique à Detroit : les pratiques alternatives au service d'une résilience urbaine ? », *L'Information géographique*, 76, pp. 119-139

Patti D., Polyák L., 2017, *Funding the Cooperative City. Community Finance and the Economy of Civic Spaces*, Eutropean Research and Action, 248 p.

Recherches et solidarités, 2017, « Economie sociale : bilan de l'emploi en 2016 », 12 p.

Renault S., 2018, « Quand un maire fait appel au financement participatif pour reconstruire une école. Décryptage et analyse », *Annales des Mines - Gérer et comprendre*, 131, pp. 51-67

Ricardo D., 1817, *On the principles of political economy and taxation*, Londres

Salaun T., 2018, « Les organismes de foncier solidaire et community land trusts en Europe », Mémoire de Master 1 en urbanisme et aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 124 p.

Jeanet T., 1999, *L'économie sociale européenne, ou la tentation de la démocratie*, CIEM.

Von Thünen J.H., 1826, *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Hamburg, 317 p.

ARTICLES DE PRESSE

Boual J.-C., Chauvière M., Garrigue G., Denoyelle E., L'appel des Appels, 10 mars 2016, « Quand le social finance les banques et les multinationales », *Le Monde*, Tribune

Le Monde, 7 janvier 2013, « Il n'y a pas d'alternative au capitalisme »

Libération, 21 février 2016, « Les « obligations à impact social » vont débarquer en France », consulté en ligne

SITOGRAPHIE

6B : <http://www.le6b.fr>

Adret Pont Rouge : <http://www.fplc.ch/fr/adret-pont-rouge>

AMF : <https://www.amf-france.org>

Auroville : <https://www.auroville.org>

Cerema : <https://www.cerema.fr>

CLIP : <http://clip.ouvaton.org>

CLTB : <https://cltb.be/fr/>

Collecticity : <https://www.collecticity.fr>

Consocollaborative : <http://consocollaborative.com>

Coordin'action : <https://www.habitatparticipatif.eu>

El Diario : http://www.eldiario.es/catalunyaplural/opinions/Genealogia-ciutats-%20cooperatives_6_196040416.html

ETIC : <http://etic.co>

Eutropian : <http://eutropian.org>

FMDV : <http://www.fmdv.net>

France Active : <https://www.franceactive.org>

Géoconfluences : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr>

Hellocrowdfunding : <https://www.hellocrowdfunding.com>

Initiative France : <http://www.initiative-france.fr>

La Déviation : <https://www.ladeviation.org>

Le Labo de l'ESS : <http://www.lelabo-ess.org>

Ministère de l'Economie : <https://www.economie.gouv.fr>

Mouvement Colibris : <https://www.colibris-lemouvement.org>

Nef : <https://www.lanef.com>

Nod Makerspace : <https://nodmakerspace.ro>

Okupa : <https://okupesbcn.squat.net/>

Réseau Entreprendre : <https://www.reseau-entreprendre.org/fr/>

RTES : <http://rtes.fr>

Société générale : <https://www.societegenerale.fr>

SoCo : <http://soco-fonciere.fr>

SPEAR : <https://www.spear.fr>

Vrijcoop : <https://vrijcoop.org>

WiSeed : <https://www.wiseed.com/fr>

Zeste : <https://www.zeste.coop>

ANNEXES

1 - Grille d'analyse des projets

		PROJET X
CARTE D'IDENTITÉ	DATE DE CRÉATION	
	STATUT (ÉCHÉC/SUCCÈS)	
	ORIGINE DU PROJET	
	TEMPS NÉCESSAIRE AU MONTAGE	
	LOCALISATION	
	CONTEXTE FONCIER	
	PROGRAMMATION	
MODÈLE FONCIER	PROPRIÉTAIRE ET TYPE D'ACQUISITION	
	DROITS EXERCÉS PAR L'USAGER	
MODÈLE ÉCONOMIQUE	SOURCE DE FINANCEMENT PRINCIPALES	
PORTÉE SOCIALE	PARTICIPATION DES USAGERS	
	PUBLIC CIBLÉ	
ENGAGEMENT POLITIQUE	GOUVERNANCE	
	OPPOSITION AUX LOGIQUES MARCHANDES	
CONSIDÉRATION ENVIRONNEMENTALE		
RÉPLICABILITÉ DU PROJET		
ÉVOLUTION DU PROJET DANS LE TEMPS		

2 - Listes de personnes rencontrées

Jean Gardin, Maître de conférences, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et membre du projet de la Porcheritz, 29 novembre 2018

Diane Pialucha et Charlotte Boulanger, chargée de mission et responsable Finance Climat, Fonds Mondial pour le Développement des Villes, 6 décembre 2018

Adrien Pannetier, Chef de projet, direction Investissement de la Caisse des Dépôts et Consignations, 2 janvier 2019

Philippe Vansteenkiste, Directeur, Établissement Public Foncier de Haute-Savoie, 11 janvier 2019

Julia Pantigny, Investment officer, Inco, 14 janvier 2019

Josepha Le Rest, Responsable de la Filiale Investissement Social et solidaire, MAIF, 15 janvier 2019

Fanny Massy, Consultante, Paris Initiative Entreprise, 15 janvier 2019

Anne Grall, conseillère clientèle professionnels, Nef, 22 janvier 2019

LISTE DES ACTEURS MENTIONNÉS

Arkea

Arkea est un groupe de bancassurance coopératif et mutualiste. Il est impliqué dans le financement de l'organisme de foncier solidaire de Strasbourg.

Baluchon

Baluchon est une entreprise solidaire d'utilité sociale qui propose des services de restauration et favorise l'insertion sociale. Elle s'est associée au Crédit Coopératif et à Altarea Cogedim pour créer la foncière commerciale solidaire SoCo.

CDC

La Caisse des Dépôts et Consignations est une institution financière qui remplit des missions d'intérêt général. Elle joue un rôle important dans le financement de l'économie sociale et solidaire : elle investit notamment dans des fonds d'investissement dédiés à ce secteur comme NovESS.

CLIP

Le collectif de libération de l'immobilier privé est une association loi 1901 qui reproduit le fonctionnement du *Mietshäuser Syndikat* en Allemagne. Elle fédère aujourd'hui trois projets d'habitat et d'activités en France à Vichères (La Porcheritz), à Bretoncelles et à Marseille (La Déviation).

CLTB

Le community land trust de Bruxelles a été créé en 2012. Neuf projets de logements sont en cours ou ont été réalisés dans la région de Bruxelles-Capitale.

Collecticity

Collecticity est une plateforme de crowdfunding en dons et en prêts à destination des acteurs publics. La commune de Langouët dans le Finistère y a notamment eu recours.

Coop 57

Coop 57 est une coopérative financière espagnole qui finance des projets de l'économie sociale et solidaire. Elle a participé au financement du projet de La Borda à Barcelone.

Crédit Coopératif

Le Crédit Coopératif est une banque coopérative française. Elle finance des projets à buts sociaux et environnementaux et a soutenu le développement de la Nef en 1988.

En Devenir

L'association En Devenir est une association loi 1901 qui assure la gestion du site de la Déviation à Marseille. Elle regroupe notamment les habitants du lieu et les artistes qui y travaillent.

ETIC

ETIC est une entreprise de l'économie sociale et solidaire qui crée, finance et gère des espaces de travail partagés à destination d'activités à impact social et environnemental. Elle gère aujourd'hui 7 projets en France et appartient au collectif international *Ethical Property*.

Eutropian

Eutropian est une organisation internationale qui conseille les collectivités locales en matière de politiques urbaines. Elle défend la mise en oeuvre de politiques durables tant sur un plan social qu'environnemental.

ExRotaprint

ExRotaprint est l'association puis la GmbH qui gère le site éponyme à Berlin. Elle est titulaire d'un bail emphytéotique contracté avec les fondations Trias et Edith Maryon et loue des espaces de travail à des entrepreneurs, des artistes et des organisations sociales.

Finansol

Finansol est une association de promotion de la finance solidaire créée en 1995. Elle labellise notamment les placements financiers qui soutiennent des projets éthiques.

Finapar

Finapar est un promoteur immobilier. Il réalise l'opération Cosmopole à Lille, qui comprend 23 logements en bail réel solidaire.

FMDV

Le Fonds mondial de développement des villes est une organisation non gouvernementale créée en 2010 à Barcelone. Il a pour but de favoriser le développement économique dans les territoires urbains.

Foncière de Haute Savoie

La Foncière de Haute Savoie est un groupement d'intérêt public qui jouera le rôle d'organisme de foncier solidaire pour le département de la Haute-Savoie.

Fondation Edith Maryon

La fondation Edith Maryon est une fondation suisse à but non lucratif qui agit contre la spéculation immobilière. Elle acquiert ou reçoit en donations des terrains sur lesquels elle développe des activités qui ciblent des publics fragiles comme les personnes défavorisées, handicapées.

France Active

France Active est un réseau associatif de soutien, notamment financier, aux entrepreneurs de l'économie sociale et solidaire. Elle a été créé à l'initiative de la Caisse des Dépôts, de la Fondation de France, du Crédit Coopératif, de la Macif et de l'Agence France Entrepreneur en 1988.

GLS Bank

La GLS Bank est la première et la principale banque solidaire allemande. Elle a été créée en 1974.

Goteo

Goteo est une plateforme de crowdfunding espagnole qui permet le dons sous une forme monétaire mais aussi sous la forme de services ou encore de matériels.

HabX

HabX est une société par actions simplifiées qui travaille en partenariat avec des promoteurs immobiliers pour permettre aux futurs acquéreurs de concevoir leur logements. Elle est lauréate de l'appel à projet Réinventer Paris pour le projet Edison Lite dans le 13ème arrondissement.

Initiative France

Initiative France est un réseau associatif qui soutient la création d'entreprises en accordant des prêts d'honneur. Ces prêts à taux zéro sont considérés comme des fonds propres par les banques.

L'Arban

L'Arban est une société coopérative d'intérêt collectif qui intervient à l'échelle du plateau de Millevaches pour favoriser le développement local et lutter contre la dévitalisation commerciale. Elle a notamment soutenu l'association La Bascule dans la réalisation du projet de la Renouée à Gentioux-Pigerolles dans la Creuse.

La Bascule

La Bascule est une association engagée en faveur de la revitalisation de la commune de Gentioux-Pigerolles dans la Creuse. Aujourd'hui, elle gère la maison de projets de la Renouée.

Lacol

Lacol est une coopérative d'architectes barcelonaise qui a participé au projet de la Borda.

La Française

La Française est une société de gestion d'actifs qui développe une offre de propriété à vie. Sur le modèle des organismes de foncier solidaire, elle propose l'acquisition de logement sans propriété du sol pour une durée de 50 ans . Ce modèle permet de réduire de 30 % les prix de sortie.

La Solidaire

La Solidaire est un fonds de dotation qui a été créé pour financer le projet de la Renouée à Gentioux-Pigerolles.

Les Colibris

Le mouvement des Colibris est un réseau qui fédère 260 projets écologiques en France depuis 2007. Parmi ceux-ci, on trouve notamment des projets d'habitat collectif comme celui des Colibris à Forcalquier.

Les Parpaings libres

Les Parpaings libres est une association loi 1901 adhérente au CLIP. Sa gouvernance est partagée entre l'association du CLIP et l'association En Devenir et elle a vocation à devenir l'association propriétaire du site de la Déviation si le collectif d'artistes parvient à réunir les fonds nécessaires.

Lymo

Lymo est une plateforme de crowdfunding immobilier de Bouygues dont le capital est détenu à hauteur de 7 % par le promoteur Bouygues Immobilier depuis 2015.

MainSide

MainSide est un promoteur immobilier portugais qui a racheté l'usine de LXFactory à Lisbonne et assure aujourd'hui sa gestion.

Mietshäuser Syndikat

Le *Mietshäuser Syndikat* est une GmbH allemande qui fédère environ 150 projets d'habitat collectif en Allemagne. En partageant la propriété des biens immobiliers avec les associations à l'origine de ces projets, il permet de les sortir du marché et s'inscrit contre la spéculation immobilière.

Nef

La Nef est une banque éthique coopérative française créée en 1988 grâce au soutien du Crédit Coopératif. Elle finance aujourd'hui des projets qui ont une utilité sociale, culturelle ou environnementale.

OFSML

L'Organisme de foncier solidaire de la métropole de Lille est le premier organisme de foncier solidaire agréé en France. Une première opération de 14 logements en bail réel solidaire est en cours de construction à Lille.

Ogic

Ogic est un groupe de promotion immobilière implanté en Ile-de-France, en Rhône-Alpes et dans le Sud-Est de la France.

PERL

PERL est un groupe immobilier français spécialisé dans l'usufruit locatif social.

Petit Bain

Petit Bain est une société coopérative d'intérêt collectif qui gère un lieu éponyme dans le 13ème arrondissement. Elle y propose une programmation artistique et une cantine. Elle sera impliquée dans la gestion du Bouillon Club, le premier projet de la foncière solidaire SoCo.

RTES

Le Réseau des collectivités territoriales pour une économie solidaire fédère 130 collectivités locales et promeut le développement de l'économie sociale et solidaire en France. Il organise régulièrement des journées d'échange et de débat sur ces thématiques.

SEMNA

La SEMNA est la société d'économie mixte de la ville de Nanterre, qui détient 70 % du capital.

SPEAR

Société pour une épargne activement responsable est une plateforme de crowdfunding en prêt qui cible des projets à vocation sociale. Elle collabore avec la Société Générale.

SoCo

SoCo est une joint venture créée à l'initiative de Baluchon, Altarea Cogedim et du Crédit Coopératif. Il s'agit d'une foncière qui a pour but de produire des locaux d'activités à des prix inférieurs à ceux du marché. Une première opération, dans le 13ème arrondissement est en cours de montage.

Triodos

Triodos est une banque éthique fondée aux Pays-Bas en 1980. Elle dispose de filiales au Royaume-Uni, en Allemagne, en Belgique et en Suisse.

Vie Féminine

Vie Féminine est une association féministe bruxelloise. Elle dispose de locaux d'activités au sein du projet Arc-en-Ciel du CLTB à Molenbeek.

VrijCoop

VrijCoop est une association néerlandaise qui reproduit le fonctionnement du *Mietshäuser Syndikat* en Allemagne.

WiSeed

WiSeed est une plateforme de crowdfunding sous la forme d'investissement. Elle a été créée en 2008 et sélectionne des projets dans le domaine de l'immobilier, de l'environnement, des énergies renouvelables, du numérique, de la santé et de l'alimentation. Elle travaille en partenariat avec le Crédit Coopératif.

LISTE DES PROJETS MENTIONNÉS

PROJETS	LOCALISATION	ACTEURS À L'INICIATIVE
6B	Saint-Denis, France	Association Le 6B
Arc-en-Ciel	Molenbeek, Belgique	CLTB
Auroville	Auroville, Inde	Individuel
Bouillon Club	Paris, France	SoCo
Can Masdeu	Barcelone, Espagne	Collectif de militants écologistes
Castelforgues	Jurançon, Pyrénées-Atlantiques, France	Fondation Edith Maryon
Château de Nanterre	Nanterre, France	ETIC
Coopérative Pointcarré	Saint-Denis, France	SCIC-SAS Pointcarré
Cosmopole	Lille, France	OFSML
De Besturing	La Haye, Pays-Bas	Collectif d'artistes
Écoquartier	Langoët, Finistère, France	Commune de Langoët
Edison Lite	Paris, France	Nouvelles fonctions urbaines en collaboration avec HabX
Eilhardshof	Neustadt an der Weinstrasse, Allemagne	GmbH d'habitants et d'usagers
Errekaleor	Vitoria-Gasteiz, Espagne	Collectif de militants
ExRotaprint	Berlin, Allemagne	GmbH ExRotaprint
Fabrique Behringer	Rio de Janeiro, Brésil	Collectif d'artistes
Homebaked	Liverpool, Royaume Uni	CLT Homebaked
Hôtel à projets Pasteur	Rennes, France	Association Notre Atelier Commun
La Borda	Barcelone, Espagne	Association d'habitants
La Convention	Auch, France	Collectif de propriétaires
La Cursive Boutaric	Dijon, France	L'association la Cursive Boutaric

PROJETS	LOCALISATION	ACTEURS À L'INITIATIVE
La Déviation	Marseille, France	Association En Devenir
La Ferme du Rail	Paris, France	Associations Travail et vie, Bail pour Tous, Atoll 75
La Grande Halle	Colombelles, Calvados, France	SEM Normandie Aménagement, Encore Heureux
La Grange Numérique	Joué-Lès-Tours, Indre-et-Loire, France	Ligue de l'Enseignement d'Indre-et-Loire
La Mijoteuse	Colomiers, Haute-Garonne, France	Commune de Colomiers
La Porcheritz	Vichères, Eure-et-Loir, France	Association d'habitants
La Renouée	Gentioux-Pigerolles, Creuse, France	Association La Bascule
Le Quadri	Rennes, France	SCIC Coop de construction
Les Colibres	Forcalquier, Alpes-de-Haute-Provence, France	Association d'habitants Les Colibres
Linkes Zentrum Lilo Hermann	Stuttgart, Allemagne	GmbH d'habitants et d'utilisateurs
Louise et Michel	Paris, France	Association d'habitants
Lx Factory	Lisbonne, Portugal	MainSide
Nod Makerspace	Bucarest, Roumanie	Collectif d'artistes
Projekthaus Potsdam	Potsdam, Allemagne	Association d'habitants
Rues du développement durable	Saint-Etienne, France	Association Rues du développement durable
Solilab	Nantes, France	Association Les Ecosolies, géré par la SCIC Ecosimo
UFA Fabrik	Berlin, Allemagne	Collectif d'artistes
Usina del Arte	Buenos Aires, Argentine	Municipalité de Buenos Aires
UTOP	Paris, France	Coopérative d'habitants

NOUS CONTACTER

Thomas Dantas

thomas.dantas33@gmail.com

Manon Le Bon - Vuylsteke

manonlebon@hotmail.fr

Arthur Le Moigne

arthur.le.moigne@wanadoo.fr

Mario Mazetto

mmazettoneto@gmail.com

Lise-Adélaïde Thomas

lise.adelaide.thomas@gmail.com

