

La finance citoyenne pour l'habitat participatif et les communs.

Descriptif de l'atelier

Quels outils de financement et de gestion citoyenne ont été expérimentés en France pour rendre accessible au plus grand nombre des projets d'habitat participatif et/ou de tiers-lieux ? Quels enjeux de gouvernance ? Financement participatif, investissement solidaire, groupes d'épargne, fonds de dotation, foncières, coopératives d'habitant·e·s, ...: tour d'horizon urbain et rural avec les invité·e·s et discussions ouvertes avec les participant·e·s.

Avec la participation

- de groupes autonomes (dont le Moulinage de Chirols) : Laure, future habitante
- d'une foncière citoyenne (Habitat & Partage)
- du fonds de dotation Antidote avec le projet de la Talvère : Max, membre fondateur
- d'investisseurs/prêteurs solidaires et de toutes les personnes présentes

Modération : Léa Teillet (urbaMonde)

Fil rouge de l'atelier : comment rendre accessible l'habitat participatif au plus grand nombre

Q1 : Pourquoi la finance citoyenne dans vos projets ? Quels modèles économiques / montage financier choisis ?

Moulinage de Chirols : <https://lemoulinagedechirols.org/>

Un patrimoine abandonné/vacant ; groupe d'artisans et artistes constitués en association dans un premier temps. Le choix de mixer la fonction atelier avec habitation s'est vite fait.

Trois types d'espaces différents :

- usage privé (habitat - 17 unités - ou artisanat),
- espace domestique partagé,
- espace collectif d'activités (ex. salle de spectacle, coworking)

Au bout de quelques années, l'envie est née d'acquérir le bien. Première idée : société coopérative pour acquérir les lieux + association pour assurer l'animation.

Principes :

- solidarité entre membres : le projet doit rendre accessible à tout.e.s sans besoin d'apport initial. Requiert un équilibre financier. apport initial (épargne ou apports sous forme de prêt/mensualités)

- un projet le moins cher possible, sans but lucratif. accessible à long terme (se limiter à l'amorçage des prêts)
- contributions financières aux espaces collectifs (même si on ne fait pas usage de cet espace à titre personnel)
- réserves impartageables (but : aucune revalorisation/pas d'intérêt sur le capital)
- propriété coopérative => les coopérateurs détiennent des parts sociales et ont le droit d'usage

insérer graphique ppt

prêt solidaire = prêteurs deviennent membres de la coopérative (pas coopérateurs) ; détiennent une part sociale dans la coopérative. Engagement sur 5-10-15 ans.

contributeurs = contributions ponctuelles sans engagement, engagement entre 5 et 15 ans.

systèmes développés pour récupérer sa contribution avant, en cas de besoin.

L'Antidote <https://lespassageres.org/> ; ex. <https://latalvere.org/>

Mission : portage foncier et acquisition ; fédérer et mutualiser des lieux ayant un rayonnement territorial et des projets socio-culturels

Approche par les valeurs : autogestion, mutualiste, égalité de genre, etc.

Cofondateurs : une vingtaine de personnes issues des lieux déjà créés, à compétences transversales et multidisciplinaires (architectes, artisans, gestion comptable, juristes, etc.)

Sources de conflit/risques : inégalité en termes de nombre de parts détenues

Outil utilisé : "fonds de dotation" qui draine du mécénat et permet de faire de l'optimisation fiscale, mais aussi de faire de la recherche de fond ET du portage foncier

Vocation à se mettre à disposition de ceux qui cherchent à monter des lieux en sécurisant le montage juridique et le montage financier => on a monté une association qui fait l'accompagnement et valide les arrivées. Elle comprend les fondateurs + 2 membres de chaque nouveau projet.

Quand un groupe nous contacte, ce qu'on privilégie c'est comment cela se passe dans la vie du groupe en terme relationnel et fonctionnel, et sa capacité à séparer fructus, usus et habitus + de lâcher sur le fructus.

On s'appuie sur la solidarité entre les lieux, sans passer par l'hypothèque donc pas de prêt bancaire, avec des montages financiers qui s'adaptent à chaque projet et passe par la recherche de fonds, en allant au devant des gens pour faire de la finance citoyenne => constituer un collectif qui devient co-porteur du projet, apporteur de finance solidaire.

Deux types de recherches

La foncière citoyenne de Habitat & Partage <https://habitatetpartage.fr/>

La foncière repère du foncier, lance un appel à futurs habitants, accompagne le groupe à construire/formuler le projet et dans la gestion du projet.

Valeurs : non-spéculation, écologie, mixité sociale et générationnelle, solidarité

Mécanisme de financement :

- 15-20% de fonds propres (habitant.es = parts sociales + appel de fonds pour avancer l'apport des habitant.es ; label FINANSOL (<https://www.finansol.org/>) + agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/agrement-entreprise-solidaire-utilite-sociale-ess>))

- des prêts bancaires

Construction de l'immeuble (Maitrise d'Oeuvre directe) OU Achat en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) des logements et des espaces partagés

Gestion : L'habitant.e est à la fois sociétaire ou coopérateur (propriétaire des parts sociales) ET locataire (bail locatif en fonction de ses ressources)

Les Cigales <http://www.cigales.asso.fr/>

Clubs indépendants d'investisseur.e.s de leur épargne mise en commun. Clubs de 5-20 personnes sur un territoire. Clubs regroupés en Associations Régionales (même territoire que chacune des 14 Régions) Clubs fédérés au niveau national, avec les respect d'une charte. Plusieurs clubs peuvent donner lieu à la création d'une association régionale. Les Clubs Cigales ont aussi accompagné la création de structures de la Finance Solidaire (Garrigue <https://www.garrigue.net/> et Finansol) et sont partenaires de la Nef <https://www.lanef.com/>

Les membres des Cigales mettent leur épargne en commun pour accompagner des projets sur leur territoire (émergence, évolution, de projets juridiquement collectif, de type SCIC, SARL, SAS si possible à capital variable, SCOP, SESU, CAPO, ..). Les clubs s'engagent sur 5 ans, tant ^pour la mobilisation de l'épargne que pour soutien moral, technique et de solidarité à fins de pérennité. Le porteur de projet s'engage à rembourser le montant de l'apport au bout des 5 ans, normalement à la valeur de ce qui peut correspondre à l'acquis à ce terme. Un club Cigales a donc 2 vies, celle dite vivante des 5 ans de l'investissement, celle dite en dormance des 5 ans de remboursement de chacun des projets.

Les Cigales existent depuis 1986.

Les Cigales ont soutenu la création de Enercoop, de Ardelaine, de Citiz, ...

Epargne moyenne mensuelle mobilisée : 25-30 euros par personne (la loi autorise entre 7,50 et 450 euros).

Le montant des investissements permet d'ouvrir une confiance à la recherche d'autres financements, car il est fort du soutien des membres d'une Cigales ou souvent de plusieurs clubs. Ce soutien n'est pas un blanc-seing mais l'objet de discussions ouvertes et critiques sur la forme du projet dont le porteur reste forcément le "maître".

Plusieurs Cigales ont soutenu Habitat&Partage au moment du passage en SCIC, et ils peuvent aussi accompagner un projet spécifique développé par H&P ou tout projet au sein d'un ou pour un HetP.

En Région Auvergne Rhône Alpes, les clubs sont regroupés en sous-groupes, tels que l'Auvergne et ses 4 départements avec pour partie la Loire, le Sillon rhodanien avec le Nouveau Rhône, la Métropole de Lyon, l'Ain, pour parties la Loire et l'Ardèche, le sillon Alpin avec l'Isère, les 2 Savoies, la Drôme et pour partie l'Ardèche.

Les projets peuvent être contenus par contacts entre un porteur et un.e cigalier.e, ou via des incubateurs, et par des Appels à Projets. Ces Appels à Projets, sont dits Cigales cherchent Fourmis. L'association régionale AuRA en promeut 2 par an, l'un au printemps, l'autre à l'automne, proposant un canevas de présentation, et un entretien d'un premier choix collectif, ce qui n'exclut pas l'intérêt d'un club pour un projet n'étant pas de ce premier choix.

Q2 : Quels impacts du choix de faire appel à la finance citoyenne sur votre gouvernance interne ?

L'**Antidote** inspiré par Le Clip (?) dont le point de départ est la propriété d'usage. Finance citoyenne est un levier pour faire de la pédagogie et de privilégier les relations humaines sur la propriété ; déconstruire des relations de pouvoir basées sur le capital / les moyens financiers des personnes.
En tant que contributeurs externes, je n'ai pas de pouvoir décisionnel.

Gouvernance de la SCIC foncière **H&P** : L'AG est composée de :

- Habitant.es : 25%
- Salarié.e : 25%
- Investisseur : 15%
- ...à compléter, cf. graphique ppt

Différents niveaux décisionnels (gestion interne qui touche à la vie quotidienne, par exemple ; gestion organisationnelle)

Moulinage des Chirols

L'ouverture à la participation financière externe permet de diffuser le projet plus largement (ce qui correspondant à la mission du lieu de porter un projet de territoire).

Une pondération est faite entre les investisseurs et les habitants.

Les Cigales

La suite des incubations et une confiance pour aborder d'autres financements, du fait du nombre des Cigalières d'un club qui accorde collectivement son soutien au projet.

La relation qui peut s'ouvrir entre différents projets.

Questions de la salle

- Si on veut reprendre son argent ?

Antidote : achète le foncier avec l'argent donné et fait un bail emphytéotique (99 ans), ce qui protège le bien. Après 99 ans, le bien revient au Fonds de Dotation.

- Défiscalisation de 25% des dons dans le fonds de dotation ~~part sociales ?~~

.....

- Par rapports aux différentes formules proposées, pouvez vous dire mieux où on donne et où on investit ?

Antidote : possible de faire un don avec droit de reprise mais à taux 0. L'investisseur n'a pas de pouvoir décisionnel. Les projets accompagnés peuvent faire appel à des investisseurs ou tout autre bailleur.

Moulinage : on peut faire un don ou participer à des parts sociales contributeurs à la SCIC et compte courant d'associé.

H&P : certains coopérateurs peuvent être intéressés à donner leurs parts sociales et ne pas les récupérer ; une réflexion est en cours pour réfléchir à comment gérer cette situation (réponse immédiate : passer en réserve impartageable, mais cela peut être intéressant de développer un mécanisme pour défiscaliser ces dons).

Les Cigales : chaque épargnant d'un club est censé récupérer son épargne au bout des 5 ans. Pour un apport à

une association, le délai est discuté, car c'est un apport avec droit de reprise. Le droit à la défiscalisation est compliqué, qui plus est pour des sommes somme toute modeste d'épargne annuelle.

- Quels profils des investisseurs citoyens ? Quelles motivations ?

Les Cigales : cela peut être des copains, des personnes se connaissant au sein d'un territoire, des personnes concevant le bien d'une réflexion collective, tant au sein d'un club que par des échanges avec d'autres clubs et par des salons et/ou forums

H&P : souvent des militants ; liés à l'habitat participatif ou non. L'ESS attire du monde.

Moulinage : personnes issues de toute la France, mais la plupart des investisseurs issus du territoire. Attirés par la mission et les valeurs du projet, par du concret.

Antidote : au-delà de l'optimisation fiscale, ce sont les projets et leurs spécificités qui attirent les gens. Par ex, la Talvere pour ses valeurs d'agriculture écologique, de partage et de médiation ; L'Ancre, un projet plus urbain ancré dans la pédagogie sociale et les métiers du livre.

Autres expériences/remarques complémentaires :

- David, **Planning Grenoble** <http://assoplaning.org/> : notre réflexion tourne autour la place des coopérative/de la propriété collective. Intérêt : comment élargir le cercle des personnes ; le lien entre les personnes qui ont du capital et celles qui ne peuvent pas apporter des fonds dans un projet. La propriété collective permet de dépasser des rapports de pouvoir et de classe sociale.
- Quelles réflexions quant à l'utilisation des outils "néo-libéraux" pour des projets de forte valeur sociale, de propriété collective ?
- Marion (Habicoop) : Epargne livret A mobilisée pour la production de logements sociaux. Habicoop par exemple se bat pour avoir accès à ce livret A pour financer la construction de coopératives.
- David (Planning) : Prise en compte du capital social/relationnel comme vecteur d'inégalités. On peut avoir des situations où des structures et groupes ont plus de capacités à capter des fonds. Une question tout aussi politique comme celle du capital financier.
- Association les Passages : différentes stratégies pour capter des fonds/des investissements. Question de communication - donner du sens à l'argent ; plutôt développer d'autres stratégies, par exemple passer quelques jours dans un lieu partagé.