



Les foncières solidaires : un outil à disposition des associations

(juin 2025)

La foncière solidaire est un outil juridique permettant de servir un objectif d'utilité sociale/environnementale.

Aussi, en France, il existe de nombreuses foncières solidaires intervenant sur des thématiques variées :

- le logement social voire très social ;
- l'hébergement de personnes dépendantes du fait de leur âge, de la maladie ou d'un handicap, dans des EHPAD associatifs ou dans des habitats inclusifs ;
- l'acquisition ou le portage du foncier agricole.

Ces foncières s'inscrivent dans le cadre de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et adhère à un ensemble de principes comme la lucrativité limitée (l'objectif social prime sur la performance financière), des instances gérées de manière démocratique ou encore la prise en compte d'une échelle des salaires.

La plupart des foncières solidaires sont à rattacher à des projets associatifs. Leur création s'impose à partir d'un certain seuil de développement nécessitant la mobilisation de capitaux. Néanmoins, une telle opération ne peut s'envisager qu'à l'appui d'un modèle économique viable et pérenne retranscrit dans un « business plan » (PP) pluriannuel. Ce PP devra intégrer la dynamique de revenus et l'ensemble des charges liées à la gestion d'un actif qu'il soit constitué d'immobilier ou encore de terres agricoles.

Sur ces bases, la foncière solidaire permet de créer les conditions favorables à l'intervention d'investisseurs institutionnels mais aussi de particuliers. Le fait de loger le foncier dans une structure juridique *ad hoc* rend le modèle économique plus lisible pour les investisseurs / les financeurs et permet de démultiplier les capacités de leurs interventions en associant capital et dette ce que ne permet pas le statut associatif par exemple.

Bon à savoir

Les particuliers bénéficient d'une incitation fiscale à investir dans des foncières solidaires si celles-ci disposent de l'agrément ESUS et répondent à un certains nombres d'autres critères dans le cadre de l'IR-PME ESUS¹, permettant une réduction d'impôt de 25% du montant investi à condition de détenir les actions pour une durée de 5 ans minimum. De même, les foncières solidaires ayant signé un contrat sous forme de S.I.E.G² avec l'Etat bénéficie également de cette avantage fiscal.

Les investisseurs solidaires³ sont nombreux et la plupart interviennent sur les thématiques immobilières avec des attentes sur l'impact social et environnemental fortes en contrepartie d'exigences moindres sur le niveau de performance financière.

Le choix de la forme juridique de la foncière est curcial en particulier pour faire en sorte que celle-ci soit au service exclusif de l'objectif social porté par l'association. Toutefois, un équilibre devra être trouvé afin d'associer peu ou prou les parties prenantes à la gouvernance de la structure en vue de partager *a minima* certaines décisions stratégiques ou d'orientaton générale. L'ensemble des relations entre associés sera retranscrit dans un pacte d'actionnaires.

¹ Réduction d'impôt (IR-PME) pour souscription au capital d'une société | [Entreprendre.Service-Public.fr](https://entreprendre.service-public.fr)

² S.I.E.G pour Service d'Intérêt Economique Général soit la transcription au niveau européen de la notion de service public.

³ [Financeurs de l'impact](#)

Parmi les statuts les plus répendus, on compte les *Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif à capital variable* (SCIC) pour les modèles coopératifs et les *Sociétés en Commandite par Actions* (SCA) pour les modèles commerciaux.

Il est important de noter que chaque statut comporte des avantages et des inconvénients pour les différentes parties prenantes et en général, les associations se font accompagner par un conseil juridique pour co-construire leur foncière solidaire avec un premier tour de table d'investisseurs intéressés.

Les investisseurs solidaires (fonds solidaires 85/15), susceptibles d'accompagner ces foncières, seront attentifs outre à la viabilité du modèle économique, au risque locatif, à la capacité à lever des fonds (réseaux, capacité à communiquer et à rendre compte, ...), aux méthodes de valorisation des actifs immobiliers, au bon fonctionnement de la gouvernance et enfin à d'éventuels labels et agréments (ESUS, Finansol, SIEG, Maîtrise d'Ouvrage d'INsertion⁴...).

Pour conclure, il faut savoir que la création d'une foncière solidaire est un processus long de plusieurs mois mobilisant fortement les ressources internes et la Direction, en amont du projet et en aval. Néanmoins, cet outil reste un excellent levier de création d'utilité sociale..

Crédit Mutuel Asset Management pour le Crédit Mutuel.

- Pour aller plus loin :
- [L'agrément ESUS](#)
- [Sociétés coopératives](#)
- [La Finance solidaire : soutien des structures de l'ESS](#)
- [La mesure d'impact social](#)

⁴ La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion est un agrément régional accordé par les pouvoirs publics autorisant la structure à gérer et piloter des projets immobiliers sociaux voire très sociaux à destination d'une population en situation de précarité.