

IMMOBILIER COLLECTIF

ET SI ON S'INSPIRAIT DE L'EXEMPLE ÉCOSSAIS ?

L'IMMOBILIER COLLECTIF RÉPOND À DE NOMBREUX BESOINS AU SEIN DES COMMUNAUTÉS RURALES COMME URBAINES : HABITATION, LOCAUX COMMUNAUTAIRES, ESPACES DE CRÉATION ET DE DIFFUSION CULTURELLE, BUREAUX PARTAGÉS, CPE, PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI... OR, DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES, ON ASSISTE À UNE CRISE IMMOBILIÈRE QUI AFFECTE BIEN SÛR LES MÉNAGES, MAIS AUSSI LES ENTREPRISES COLLECTIVES QUI SONT CONFRONTÉES À UN MANQUE DE LOCAUX ABORDABLES.

FACE À CETTE SITUATION, CERTAINS ORGANISMES TENTENT DE DÉVELOPPER DES MODÈLES IMMOBILIERS NOVATEURS POUR RÉDUIRE LES INÉGALITÉS, MAINTENIR L'ABORDABILITÉ ET ATTÉNUER LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE, TOUT EN SOUTENANT LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, LA CRÉATION D'EMPLOIS ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI.

ONT-ILS DES APPRENTISSAGES À TIRER DU MODÈLE ÉCOSSAIS QUI ENCOURAGE LA REPRISE COLLECTIVE ET LA RECONVERSION DE BÂTIMENTS OU DE TERRAINS VACANTS ?



5 IDÉES À RETENIR

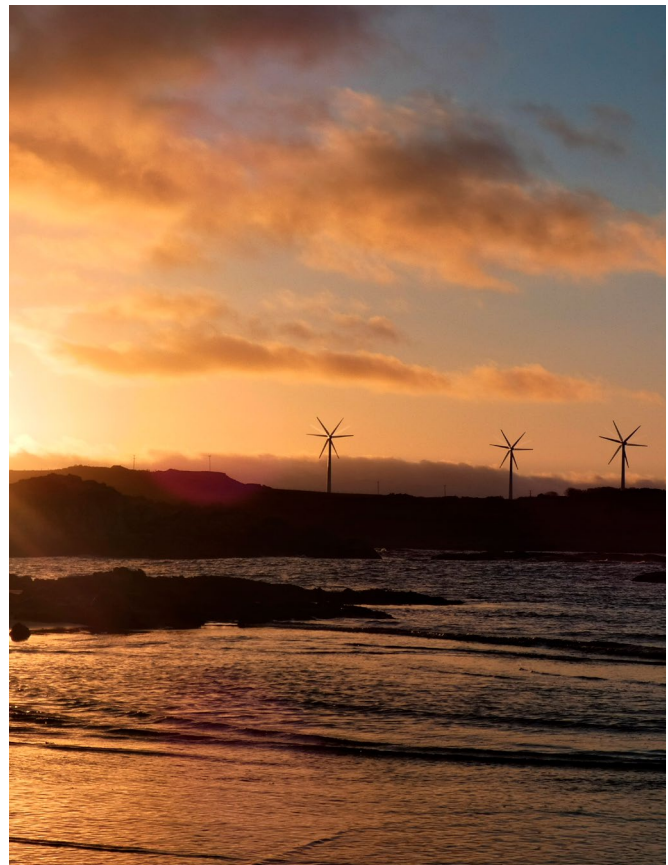
1. En Écosse, la communauté peut acquérir des propriétés et des terrains privés ou publics abandonnés ou vacants.
2. Elle doit se structurer en organisation et engager une réflexion collective pour identifier ces espaces et en imaginer l'usage.
3. Elle doit financer le bien au moyen de subventions, de campagnes de sociofinancement ou de prêts (les prêts étant peu utilisés).
4. Ces reprises collectives contribuent à la revitalisation des territoires.
5. Des adaptations seraient nécessaires pour développer un tel mécanisme au Québec.

En Écosse comme au Québec, les communautés sont aux prises avec un ensemble de terrains et de bâtiments dont l'état se détériore faute d'entretien ou d'investissement dans la mise aux normes. Il peut s'agir de propriétés privées laissées vacantes, mais aussi de biens publics. Comme ici, les espaces ou friches inoccupés ont des effets délétères sur le tissu social et économique : artères commerciales dévitalisées, étalement urbain malgré la quantité d'espaces vacants dans les centres-villes ou les villages, détérioration de bâtiments emblématiques, sous-exploitation de terrains qui pourraient bénéficier à toute la communauté, etc. Pour contrer ces phénomènes spéculatifs ou liés au retrait ou au désengagement des puissances publiques (conséquence d'une centralisation des services ou de choix politiques et budgétaires), une idée a émergé : pourquoi ne pas permettre aux communautés de préempter ces biens et terrains, publics ou privés ?

En 2003, le gouvernement écossais a en effet amorcé une ambitieuse réforme foncière qui donne notamment aux communautés de propriétaires d'exploitations agricoles le droit d'acquérir et de contrôler les terres agricoles où elles vivent et travaillent à tout moment, et sans le consentement du ou de la propriétaire – cela donne une idée du caractère révolutionnaire de cette loi, mais il faut dire que plus de la moitié du domaine rural privé

appartenait à seulement 343 propriétaires². Dans la foulée, le gouvernement reconnaît le [community right to buy](#), un droit qui permet aux communautés de signifier leur intérêt à reprendre collectivement tout terrain ou bâtiment appartenant à un des ministères écossais « dont elles pensent pouvoir faire un meilleur usage » ([traduction libre](#)³). Les communautés peuvent demander des droits de propriété, de location ou d'autres droits d'usage comme elles le souhaitent.

Douze ans plus tard, ces droits sont élargis à d'autres institutions publiques ([The Community Empowerment Act](#)), puis, en 2018, à tous les [biens et terrains négligés](#), même privés (ci-contre). Pour soutenir le repreneuriat collectif, un ensemble de fonds ([Scottish Land Fund](#), [Social Investment Scotland](#), [Community Empowerment Fund](#), [fonds bancaires](#), etc.), d'outils ([guides](#), [feuille de route](#), etc.) et un [écosystème pour soutenir](#) l'émergence de ces projets ont été mis en place.



LE REPRENEURIAT COLLECTIF EN ÉCOSSE, CONCRÈTEMENT

Qu'est-il est possible de racheter ?

- **Des propriétés privées ou des bâtiments publics abandonnés ou vacants.**
- **Des terrains publics ou des terrains privés laissés vacants.**

Dans le cas des terrains et des bâtiments publics, un transfert à la communauté peut être demandé, même s'ils ne sont ni vacants ni excédentaires.

« Par terrains, nous entendons les terrains, les ponts et autres structures construites sur ou au-dessus des terrains, les eaux intérieures, les canaux et l'estran qui sont entièrement ou principalement abandonnés ou négligés ou dont l'utilisation ou la gestion nuit au bien-être environnemental de la communauté⁴. »

Concrètement, donc, une communauté est en droit d'acheter en priorité sur tout autre acquéreur ou acquéreuse : terres et prairies, lochs, boisés, unités de vente au détail, unités industrielles, écoles, maires, églises, droits de pêche au saumon ou droits miniers, [aérodromes](#), [terrains militaires](#), et même... une île, comme c'est le cas à [Gigha](#).

Qui peut préempter ?

- Une société à responsabilité limitée par garantie⁵.
- Un organisme de bienfaisance référencé (*trust* ou *charity*).
- Un organisme communautaire.

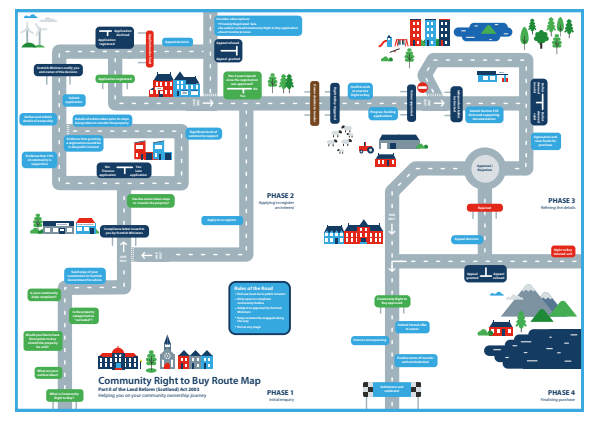
L'organisme communautaire doit :

- être contrôlé par des membres de la communauté (résidentes et résidents de la région qui sont inscrits sur les listes électorales locales) ;
- être défini géographiquement (codes postaux, circonscriptions électorales, etc.) ;
- satisfaire aux [exigences de la loi](#) ;
- s'assurer que son objectif principal est compatible avec les objectifs de développement durable (source : [Community Right to Buy, traduction libre](#)).

Comment ça marche ?

1. Un bien ou un terrain public ou privé (vacant, excédentaire ou négligé⁶) est repéré par une communauté.
2. La communauté doit se structurer en community body (communauté géographique ou d'intérêt), réfléchir collectivement aux usages souhaités, monter un projet et consulter la population locale (sondage, pétition, référendum local) pour démontrer l'adhésion d'une majorité de la population au rachat collectif.
3. Si le propriétaire est une autorité publique, elle doit évaluer de manière transparente les demandes en fonction d'une liste de critères définis dans la Loi et accepter la demande, sauf s'il existe des motifs raisonnables de refus. S'il s'agit d'une propriété privée, la communauté a le droit d'acquérir le bien en priorité sur toute autre personne ou organisation qui veut en prendre possession au moment de sa vente.
4. La communauté doit financer le bien au moyen de subventions, de campagnes de sociofinancement ou de prêts.

[Consulter le résumé des étapes](#)



APPRENTISSAGES

Outre le contexte législatif et réglementaire favorisant la prise de possession et la gestion par la communauté de biens et de terrains jugés stratégiques pour son développement, il était intéressant de constater que :

- ce processus **permettait une réflexion collective pour identifier** ces espaces et ces bâtiments d'importance, mais aussi pour **imaginer l'usage** qui pourrait en être fait – cette concertation est soutenue par des agences comme la [Highlands and Islands Enterprise](#), le [Community Ownership Support Service](#), etc. ;
- ces **usages** étaient particulièrement **diversifiés** (parfois sur un même site), reflétant la multitude de **besoins** au sein des communautés : commerces, salles d'activités, entreposage, hébergement temporaire, habitation, etc. – ces expériences sont particulièrement intéressantes lorsqu'on considère l'état du patrimoine religieux québécois et la taille des terrains et des bâtiments qui le composent ;
- le repreneuriat collectif concernait parfois **de très grands espaces** (île entière, zone militaire comptant 18 km de route, 200 bâtiments et 63 unités commerciales, etc.), ce qui est éclairant compte tenu des infrastructures de grande taille vouées à changer d'usage au cours des prochaines années dans de nombreuses communautés du Québec ;
- la nature des **rénovations** entreprises par les communautés reflétait ses **besoins prioritaires** – les ressources financières étant limitées, les travaux se font **progressivement**, en fonction des projets d'affaires et des partenariats développés en vue des besoins et des opportunités ;
- en conséquence, les **usages des biens et des terrains peuvent évoluer dans le temps** (une fois la situation financière consolidée, un hangar devient un site de pisciculture ; une fois qu'un besoin n'est plus pertinent, l'école devient des logements, un logement étudiant peut devenir un logement pour personnes âgées, etc.) ;
- la revalorisation des terrains ou des bâtiments inclut presque toujours le besoin de **générer de l'activité économique et de l'emploi**, quitte à développer des collaborations avec des acteurs privés comme des leviers de développement socioéconomique⁷ ;

- ce repreneuriat collectif entraînait effectivement une **revitalisation des territoires**, le **maintien ou le développement d'emplois** locaux et de **services** de proximité, la création d'**infrastructures** ancrées dans les besoins des communautés (logements, école, transport collectif, etc.) ;
- l'Écosse tenait à jour un **inventaire** des manifestations d'intérêt.

DES DIFFÉRENCES INTÉRESSANTES

Un système hybride

Les entreprises d'économie sociale n'étant pas strictement définies par une loi, l'Écosse fait montre d'un système hybride dans lequel l'entrepreneuriat social, l'entrepreneuriat collectif, le communautaire (*community bodies*) et la philanthropie (*trusts, charities, etc.*) coexistent.

Cinq critères sont mobilisés.

1. La mission, dont les changements sont limités par des balises réglementaires (*mission lock*).
2. Un financement en partie assuré par des activités marchandes, et non strictement par des dons et des subventions (*trading activities*).
3. Le réinvestissement de 50 % (Royaume-Uni) à 100 % (Écosse) des surplus dans l'entreprise. En cas de dissolution, le reliquat est redistribué à une organisation qui poursuit des objectifs similaires, peu importe le statut de l'entreprise (*asset lock*).
4. La responsabilité devant la communauté (*accountability*).
5. L'indépendance face au secteur public.

Un code du bâtiment plus souple

Au Québec, pour de grands bâtiments qui requerraient des investissements massifs pour respecter le code du bâtiment, la réhabilitation progressive, impliquant des aménagements temporaires et transitoires dans l'usage du bâtiment, de la flexibilité sur les règlements d'usage et de zonage, et une certaine gestion du risque, apparaît intéressante.

L'absence de taxes foncières

En Écosse, l'absence de taxes foncières facilite grandement la prise de possession de terrains et de bâtiments d'intérêt collectif puisqu'il n'est pas nécessaire d'avoir entièrement clarifié la nature du projet et assuré sa rentabilité financière. Au Québec, les propriétaires deviennent responsables d'assumer les taxes foncières dès la prise de possession d'un actif immobilier, ce qui crée un fardeau financier récurrent, avant même la réalisation d'activités de développement. Les propriétaires disposent donc de peu de temps pour développer un modèle générateur de revenus.

Une exemption de taxes foncières au Québec pour les projets portés par les collectivités voulant développer une infrastructure collective (surtout lorsqu'il s'agit de conservation ou de la réhabilitation d'éléments du patrimoine historique) pourrait vraiment aider. Toutefois, comme les taxes foncières sont essentielles dans le financement des municipalités, cela pourrait dissuader celles-ci de reconnaître le caractère structurant d'un projet collectif afin de maintenir leur financement par le développement économique d'un site. D'autre part, face à un immeuble en état d'abandon que la communauté ne peut prendre en charge ni gérer, des municipalités peuvent se voir dans l'obligation de prendre possession de cet immeuble – étant les seules à ne pas avoir à payer les taxes – sans pour autant avoir les capacités de maintenir un nouvel actif municipal, fragilisant ainsi la municipalité et la préservation de l'état du bâtiment.

Un autre rapport à l'endettement

En Écosse, les projets collectifs se développent plus rarement à partir de prêts, comparativement à ceux développés au Québec. Le financement se fait majoritairement par de généreuses subventions pour l'acquisition des actifs. Cette distinction semble s'expliquer par un relatif manque de fonds d'investissement adaptés à ces projets et à une moins grande propension des porteurs et porteuses de projets collectifs à prendre des risques financiers pour la réalisation de leur projet (ce qui est possiblement lié aux conditions de financement en place, comme les exigences de garanties

individuelles qui sont nécessaires tant que le groupe ne possède pas de biens qui peuvent être pris en garantie). En ce sens, le modèle québécois de financement par prêts favoriserait le développement plus rapide de projets prometteurs, particulièrement en milieux ruraux, où les délais pour lever des fonds propres seraient plus longs.

Les risques à garder en tête

- Le fait de pouvoir reprendre collectivement un terrain ou un bien public encore utilisé par un ministère en démontrant qu'on peut en faire « un meilleur usage » peut encourager un certain désengagement des puissances publiques, avec, comme conséquence, que des citoyens et citoyennes finissent par prendre en charge des biens ou des services qui relèvent du service public.
- L'absence de taxes foncières est à double tranchant, puisqu'elle génère une forte concentration de richesse par le foncier.
- Les prêts faisant moins partie de la culture entrepreneuriale, cela a pour conséquence de ralentir grandement le développement :
 - lorsque l'acquisition n'est pas entièrement financée par subvention, le remboursement de la dette se fait par la vente d'actifs – à long terme, cette stratégie n'est pas viable ;
 - le développement se faisant essentiellement à partir des revenus de l'organisation, l'effet de levier est plus limité, voire inexistant.



RÉFÉRENCES

1. La préemption désigne la possibilité d'acquérir une propriété avant toute autre personne ou organisation qui veut l'acheter lorsqu'elle est mise en vente.
2. Source: [Libération](#).
3. [Source](#). Toutes les traductions sont du TIESS.
4. Source: [Gouvernement écossais](#), traduction libre.
5. Une entreprise par action à but non lucratif où la responsabilité des actionnaires est limitée à leur contribution.
6. Dans le cas des terrains et des bâtiments publics, un transfert à la communauté peut être demandé, même s'il ne se range dans aucune de ces catégories. Pour l'ensemble des biens et des terrains, publics ou privés, il est essentiel que l'intérêt soit signalé avant que le ou la propriétaire mette son bien en vente. Les manifestations d'intérêt après la mise en vente sont exceptionnelles.
7. À titre d'exemple, un ensemble de logements a été construit sur la moitié d'un [site](#) par et pour la communauté alors que l'autre moitié a été développée par un entrepreneur privé qui souhaitait fournir des résidences à ses travailleurs et travailleuses. Ces collaborations permettent des coûts de construction moins onéreux et prévoient d'emblée un droit de préemption pour la communauté si l'entrepreneur décide de vendre sa moitié dans le futur. La Machrihanish Airbase Community Company loue ses pâturages à des éleveuses et éleveurs de moutons privés. À Gigha, la communauté possède un restaurant géré par un chef étoilé.

Texte : Geneviève Huot et Judith Oliver (TIESS) | Révision : Stéphane J. Bureau | Remerciements : Béatrice Alain et Myriam Déry (Chantier de l'économie sociale), Laurent Gauthier (ESSA), Nathalie Villemure (RISQ). Photos : p.1 Heritage Trust, p. 2 Heritage Trust, p.3. MACC.

Immobilier collectif. Et si on s'inspirait du modèle écossais est une publication de [Territoires innovants en économie sociale et solidaire](#), 2023.

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec
ISBN 978-2-924879-79-5

À LIRE ÉGALEMENT



Accompagnement rural : et si on s'inspirait du modèle écossais ?

Dans les territoires ruraux, les entreprises d'économie sociale jouent un rôle essentiel dans le développement des milieux comme dans celui des capacités d'agir.

Mais elles rencontrent aussi des enjeux auxquels seul un accompagnement spécialisé peut répondre. En Écosse, le gouvernement a choisi de mettre en place des structures d'accompagnement et des fonds consacrés à cet effet. Et si on s'en inspirait ?



Immobilier collectif : Aiguiller en 3 étapes

Comment accompagner les personnes qui souhaitent se lancer dans un projet d'immobilier collectif non résidentiel ? Quels sont les expertises, les ressources et les acteurs existants sur le territoire concerné ? Cet outil d'aiguillage vise à outiller l'écosystème de soutien en économie sociale.

Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes

Que sont les fiducies d'utilité sociale ? De quoi sont-elles composées ? Quels sont leurs champs d'application, leurs modalités de constitution et de financement ? Toutes les réponses dans notre guide.

Le TIESS vise l'amélioration continue. [Faites-nous part de vos commentaires et de vos suggestions à propos de cette publication.](#)



Avec la participation financière de

Québec

Fondation Lucie et André Chagnon