



AMÉNAGEMENT

Bien commun apporte sa pierre à la réhabilitation écologique des territoires ruraux

PUBLIÉ LE 30 SEPTEMBRE 2025, PAR PATRICIA GUIPPONI

À la fois foncière solidaire et bureau d'études, la société coopérative d'intérêt collectif toulousaine Bien commun s'est donné comme mission d'œuvrer à la revitalisation des petites et moyennes villes d'Occitanie en participant à la rénovation écologique des immeubles existants.

Dans un contexte où la construction neuve consomme du foncier et alourdit le bilan carbone, la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) toulousaine Bien commun fait le pari de l'existant. Son modèle repose sur la rénovation de bâtiments anciens (immeubles vacants, commerces en déshérence, logements délaissés...), à qui elle donne une nouvelle vie afin de renforcer l'attractivité du territoire concerné. Traitement des murs, amélioration de la performance énergétique, matériaux respectueux de l'environnement : chaque projet vise à réduire au maximum l'empreinte carbone. Tout en garantissant un confort durable. Bien commun entend ainsi limiter l'artificialisation des sols et valoriser le patrimoine bâti des petites et moyennes villes rurales d'Occitanie. Car dans cette région, l'expansion immobilière est grande. Or la production de logements neufs, pourtant importante, ne parvient pas à répondre à la demande croissante. <!--more-->

Limiter au maximum l'empreinte carbone dans le secteur du bâtiment

Bien commun est née de la réflexion d'un collectif qui travaillait au sein du même bureau d'études, spécialisé dans la performance énergétique. « *Nous souhaitions limiter au maximum l'empreinte carbone dans le secteur du bâtiment. Et pour cela accompagner les maîtres d'ouvrage dans la réalisation de leurs projets par notre connaissance des techniques moins impactantes sur l'environnement* », observe Fabien Zufferey, président du directoire et cofondateur de Bien commun.

L'équipe d'origine, essentiellement composée d'ingénieurs du bâtiment, s'est enrichie d'autres talents notamment avec l'arrivée de Magali Pascal, spécialisée dans le montage d'opérations immobilières, aujourd'hui directrice générale. « *Elle a été responsable du développement chez des promoteurs immobiliers nationaux tels que Cogedim ou Edelis. Sa vision et son implication sont venues parfaire nos desseins* ».



Des talents complémentaires autour de Fabien Zufferey et de Magali Pascal. © DR

Pour poursuivre ses ambitions, Bien commun a constitué **un modèle économique hybride**. C'est, en effet, un bureau d'études qui accompagne les collectivités dans tout ce qui concerne le diagnostic du territoire, la concertation, les études de faisabilité architecturale, technique, juridique et financière. « *Nous sommes également une foncière solidaire, poursuit Fabien Zufferey. Qui investit directement dans certains projets afin de rénover et de remettre à la location des logements et des commerces réhabilités. À des prix raisonnables* ».

Chaque projet est unique et construit avec les acteurs locaux

La démarche de Bien commun ne se limite pas à l'habitat. Elle répond à une vision globale de la transition écologique et sociale. La priorité donnée à la réhabilitation du bâti permet la réduction des émissions carbone, d'enrayer le tout constructible et de préserver la nature environnante. Les logements sont repensés pour être adaptés aux besoins réels des populations, avec une exigence de qualité énergétique et de confort.



Une alternative plus écologique pour ne pas céder à la facilité de l'extension urbaine. © DR

Chaque projet est unique, conçu sur mesure avec les acteurs locaux. Tous visent un même objectif : **rendre les petites villes attractives, durables et vivantes, sans céder à la facilité de l'extension urbaine.** *« Les métropoles telles que Montpellier et Toulouse sont bien dotées en opérateurs immobiliers. Notre volonté est de nous investir sur les territoires délaissés où il y a peu d'action des bailleurs sociaux et de projets privés ».*

Bien commun rénove des espaces mixtes, composés de logements et de commerces, qui participent à la vitalité des centres-bourgs et réduisent les déplacements contraints. La participation citoyenne, via la gouvernance coopérative, et des campagnes d'épargne solidaire permettant d'impliquer les habitants directement dans le dynamisme de leur territoire

Un besoin exprimé de retour vers les centres ruraux, vers la nature

Fabien Zufferey est convaincu qu'il y a un véritable regain pour la ruralité. *« Après le Covid, beaucoup ont exprimé un vrai intérêt pour les zones rurales, pour leur qualité de vie. Cependant, on y est souvent confronté à un manque d'accès aux services à la personne, à la culture, aux soins, aux logements de qualité ».*



La Maison Mazet, l'une des premières réalisations de Bien commun en tant que foncière solidaire. © DR

L'enjeu est de rendre ces bourgs plus engageants. D'y réinjecter la vitalité perdue. D'y maintenir une économie. Le télétravail, la visioconférence se sont démocratisés. Ils permettent désormais de résider loin de son entreprise, des centres urbains, tout en restant efficace. Des métiers autour de l'ingénierie et de l'artisanat ont donc fait le pari de réinvestir les centres ruraux. *« C'est un souffle auquel il faut accompagner l'impulsion ».* Le premier projet de Bien commun en tant que foncière a ainsi pris racine à Cazes-Mondenard, en Tarn-et-Garonne. La SCIC a engagé la réhabilitation d'une bâtisse, la Maison Mazet, pourvue à présent de huit logements écologiques. Quatre sont réservés à de jeunes apprentis. Les quatre autres à des seniors actifs. *« Cela correspond à un vrai besoin, exprimé notamment par les entreprises qui ne trouvaient pas où loger leurs employés ».* Deux locaux commerciaux, dont une épicerie multiservices, viennent compléter ce bien.

