Développer l'économie de la transition dans les territoires

Une initiative du rtes

avec le soutien de cress Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire Nouvelle-Aquitaine — Chaire TerrESS Territoires de l'Économie Sociale et Solidaire

L'accès au foncier des acteurs de l'économie sociale et solidaire

En milieu urbain comme en milieu rural, la création et le développement d'une activité passe dans la très grande majorité des cas par la possibilité de trouver un lieu adapté. La gestion du foncier est ainsi une des dimensions particulièrement importantes des politiques publiques d'ESS, et plus largement des politiques de développement économique et social.

La collectivité peut agir pour faciliter l'installation d'acteurs de l'ESS, qui sont des partenaires importants : maintenir ou créer des activités et des emplois dans des quartiers prioritaires ou dans des territoires ruraux délaissés, permettre la préservation et la valorisation du patrimoine, favoriser l'implication des habitant.e.s,... Autant de contributions possibles des acteurs de l'ESS à la politique de la collectivité.

Plusieurs leviers d'actions possibles :

Connaître et valoriser son patrimoine foncier

Des **collaborations inter-services** (développement économique, vie associative, patrimoine, aménagement, etc.) peuvent être développées. Connaître le patrimoine foncier local et ses caractéristiques, partager cette connaissance entre différents services de la collectivité (développement économique, vie associative, patrimoine, aménagement, etc.) est une première étape essentielle pour favoriser le maintien d'activités utiles socialement sur son territoire. La collectivité peut valoriser son patrimoine existant en le **mettant à disposition** d'activités de l'ESS en pratiquant des loyers modérés.

Organiser la demande et assurer le portage juridique des projets

La collectivité peut mettre en place des **procédures formalisées** pour les demandes d'accès. Elle peut aussi favoriser la **coopération et la mutualisation** d'espaces entre structures, voire servir d'**intermédiaire de confiance** avec des propriétaires privés. Elle peut également assurer le portage juridique de projets fonciers en mobilisant une **Société d'Économie Mixte (SEM)** ou une **Société Publique Locale (SPL)**. Par exemple, la **SEM InCité de Bordeaux Métropole**, en charge de la requalification d'un lieu situé dans le quartier populaire de St Michel, a lancé un appel d'offre pour installer depuis septembre 2022 un pôle entrepreneurial collaboratif, dédié au développement et à la promotion de l'ESS, désormais exploité et animé par la **ManuCo**, une association de préfiguration, qui porte le projet éponyme, et qui est composée de 3 structures connues du monde de l'ESS local.

S'appuyer sur les acteurs de l'ESS dans le cadre d'une politique d'urbanisme transitoire

La durée des projets de réaménagement urbain tend généralement à s'allonger. Afin de mettre à profit ces temps de vacance immobilière, des initiatives publiques et d'acteurs de l'ESS émergent ces dernières années pour apporter une réponse socialement utile à cette vacance. La collectivité peut ainsi attribuer des **affectations provisoires aux acteurs de l'ESS**, par exemple dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire de friches.

La Caserne (86)

L'association ***La Caserne*** avait pour mission d'animer l'ancienne caserne de pompiers du boulevard Pont-Achard à Poitiers, pendant sa période d'urbanisme transitoire, de l'été 2021 à l'hiver 2022. Ce temps d'expérimentation s'est fait en coopération avec la **Ville de Poitiers**, propriétaire des locaux, et avait pour objectif de tester de nouveaux usages dans les espaces et d'aider à définir la transformation finale en tiers-lieux de l'ensemble immobilier de *La Caserne*. Pour mener à bien ce projet, la collectivité et l'association *La Caserne* ont signé une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du foncier, ainsi qu'une convention de partenariat attribuant une subvention de fonctionnement pour mener à bien l'animation et la gestion du lieu.

S'appuyer sur les acteurs ESS pour co-construire et gérer un projet

Qu'elle soit ou non à l'origine d'un projet foncier notamment dans le cadre de projets d'aménagement urbain, la collectivité peut intégrer des acteurs de l'ESS spécialisés dans le montage de projets immobiliers solidaires, tels que la ***Foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine*** spécialisée dans l'accès aux locaux d'activités des structures de l'ESS à Bordeaux Métropole, la ***SCIC Plateau Urbain*** spécialisée dans l'urbanisme temporaire, ou encore la ***SCIC l'Arban***, spécialisée sur les questions d'aménagement et d'habitat en milieu rural, véritable outil de développement local au service de la montagne limousine (voir n°5 fiche sur la revitalisation des centres-bourgs) et beaucoup d'autres acteurs locaux.

S'impliquer dans des lieux partagés structurés en SCIC

Sur des projets d'implantation de lieux partagés à long terme (supérieur à 3 ans), le modèle de gestion privilégié par les acteurs est aujourd'hui celui de la **SCIC** (voir la fiche n°9). La collectivité peut alors devenir sociétaire de ces lieux partagés afin d'avoir une maîtrise partielle et un droit de regard sur la gestion et les activités présentes. Les exemples d'espaces partagés gérés en SCIC, auxquels la collectivité est associée, sont aujourd'hui nombreux (le ***Solilab*** à Nantes, le ***PHARES*** à L'Ile-Saint-Denis, la friche de la ***Belle de Mai*** à Marseille, la coopérative ***PointCarré*** à Saint-Denis...).

Favoriser l'accès au foncier agricole

Dans le cas du foncier agricole, la commune peut mettre à disposition des terres, développer des collaborations avec la foncière solidaire ***Terre de Liens*** ou encore actionner différents **leviers juridiques** (droit de préemption, mise en valeur de terres incultes, préservation des terres agricoles dans les documents d'urbanisme...) ou participer aux **SAFER**.

Les organismes de Foncier Solidaire (OFS)

Les OFS sont un outil visant à dissocier la propriété du sol et du bâti dans l'objectif de lutter contre la spéculation immobilière. Introduit en France par la loi ALUR en 2014, ils s'inspirent du mécanisme des Community Land Trust (CLT). Initialement réservés au logement, ils peuvent depuis la loi 3DS de 2022 intégrer des locaux d'activité.

"La force du dispositif réside dans cette clause anti spéculative qui, grâce au rechargement du bail, devient quasi illimitée dans le temps. De ce fait, les collectivités vont pouvoir disposer d'un parc de logements qui sera durablement abordable. [...] Sur notre territoire, l'OFS est plébiscité par les collectivités (toutes couleurs politiques confondues) qui sont intéressées par la constitution d'un parc d'accession à la propriété durablement abordable."
- Imed Robbanna, directeur général du Comité Ouvrier du Logement (COL), SCIC HLM créée en 1951, dont le siège social est basé à Anglet, dans *News tank cities*.

Le Point Commun à Bordeaux (33)

Un collectif d'acteurs de réseaux, de l'accompa-gnement du financement de l'ESS, a décidé de se regrouper et de mutualiser ses ressources au sein d'un même site à proximité du quartier de la gare Saint Jean à Bordeaux nommé "***Le Point Commun***". **Bordeaux Métropole**, notamment, a apporté son soutien à cette démarche, avec une aide à la création de 350 000 € en investissement, et une aide à l'identification du lieu. France Active Nouvelle-Aquitaine et ATIS ont fait l'acquisition du bien et l'ensemble des locataires sont réunis au sein d'un "conseil des locataires" permettant d'échanger sur la vie et l'usage du lieu ainsi que sur les projets d'investissements ou d'équipements du lieu. La volonté d'encadrer le prix des loyers pour lutter contre l'inflation immobilière de bordeaux est également affirmée.

Des acteurs mobilisés pour une installation agricole

Terres en chemin est une société coopérative, gouvernée collectivement par les agriculteurs, élu.e.s et citoyen.ne.s de la **commune d'Alloue**. Elle travaille sur la préservation des terres agricoles. Stockage foncier, aide à la transmission et à l'installation de porteurs de projets agricoles en agriculture paysanne ou biologique sont ses objets de travail. La commission agricole de la commune d'Alloue a créé la SCIC en 2016. Elle compte aujourd'hui une trentaine de coopérateurs (sur une commune de 500 habitant.e.s) dont des agriculteurs, citoyens, associations locales, organisations comme le syndicat agricole de la Confédération Paysanne et 2 co-gérants. La SCIC travaille main dans la main avec l'association ***Champs du Partage***. Celle-ci développe une dynamique d'espaces-tests agricoles sur les départements de Charente, de Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

Pour aller plus loin : *pqn-a.fr/experiences/terres-en-chemin*

Ressources pour aller plus loin :

- RepèrESS du RTES *"L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - Enjeux et leviers pour les collectivités locales"*, avril 2019
- Points de RepèrESS du RTES n°7 *"Le rôle des collectivités dans l'accès au foncier des acteurs de l'ESS"*, actualisé en juillet 2019
- Retours sur la journée d'échange *"Foncier et immobilier"* à Rennes en novembre 2018 et la journée *"Maîtrise foncière partagée"* à Lyon, décembre 2016
- Lettre papier n°29 du RTES *"Accès au foncier"*, septembre 2017
- Guide *"Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales"*, Terre de Liens, janvier 2019
- Fiche *"Terres en chemin, une SCIC pour préserver les terres agricoles et installer des agriculteurs à l'échelle d'une commune"*, Recueil Les démarches alimentaires citoyennes en Nouvelle-Aquitaine Pays et Quartiers de Nouvelle-Aquitaine, janvier 2020
- Article *"OFS : outil majeur au service de la mixité sociale et de l'urgence climatique (Imed Robbana, Le COL)"*, News Tank Cities, mars 2021
- Note d'opportunité pour une ESSisation de l'Economie : *"Décryptage et opportunités autour des questions foncières"*, ESS France et CRESS Nouvelle-Aquitaine, février 2023, à paraître.