

fiche n°13

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. L'accès au foncier des acteurs de l'ESS est un enjeu important. 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 pour partager en interne la connaissance de son patrimoine foncier. La collectivité peut valoriser son patrimoine existant en le **mettant à disposition** d'activités de l'ESS en pratiquant des loyers modérés.



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

Face à la durée des projets de réaménagement urbain qui tend à s'allonger, l'urbanisme transitoire fait aujourd'hui partie de la boîte à outils de tout projet d'aménagement. 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. Les conditions techniques, économiques et juridiques d'occupation transitoire doivent pouvoir être précisées au mieux, éventuellement à l'aide de structures spécialisées, et "l'après" transitoire doit être anticipé. C'est ainsi que dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, le **Timbre de Maurepas** - l'occupation d'un ancien bureau de poste de 2021 à 2024 par 7 structures ESS, co-porté par Territoire Rennes, la ville de Rennes et l'incubateur TAg35 - a été l'occasion de préfigurer la création de cellules artisanales. Le parcours des occupants du Timbre de Maurepas a ainsi été anticipé et chaque occupant a été relogé sur le quartier ou sur un autre.

L'appel à manifestation d'intérêt TempO' d'Est Ensemble (93)

Depuis 2015, la **Communauté d'Agglomération Est Ensemble** organise chaque année un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire de friches urbaines en attente d'un devenir par des initiatives originales et porteuses de sens (économie circulaire, agriculture urbaine, culture, sport,...) s'adressant au grand public.

Cet AMI s'inscrit dans la politique locale plus large en faveur de l'ESS. La collectivité contractualise avec les différents porteurs de projets retenus via une convention d'occupation précaire et attribue une subvention de fonctionnement.



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

Des foncières solidaires, nationales ou territoriales, peuvent être des **partenaires importants** des collectivités : aux côtés des foncières solidaires "historiques" comme la foncière solidaire **ETIC Foncièrement responsable**, spécialisée dans le montage financier de lieux de travail partagés, la **SCIC Plateau Urbain** spécialisée dans l'urbanisme temporaire, ou encore la **SCIC Villages Vivants** concernant les projets de revitalisation commerciale en centres-bourgs, se sont développées depuis quelques années d'autres acteurs, comme **Bellevilles**, **Base Commune**, la foncière **Novo Loco** dans les Hauts-de-France, et beaucoup d'autres acteurs locaux. La mobilisation complémentaire de foncières publiques ou parapubliques est importante.



Organiser la **demande** et assurer le **portage juridique** des projets

La collectivité peut mettre en place des **procédures formalisées** pour les demandes de locaux. 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 Locale (SEML)** ou une **Société Publique Locale (SPL)**. Par exemple, la Ville de Nanterre a mobilisé sa SEML (Semna) pour assurer le portage du projet du **Château de Nanterre**.



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**. 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'Île-Saint-Denis, la **Friche La Belle de Mai** à Marseille, la coopérative **PointCarré** à Saint-Denis, **Kaleidoscoop** à Strasbourg, **Ikos** à Bordeaux, **Le FIL** à Toulouse,...).



Favoriser l'accès au **foncier agricole**

Dans le cas du foncier agricole, la commune peut mettre à disposition des terres, acquérir ou co-acquérir des terres, par exemple en développant des collaborations avec une foncière solidaire comme **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 collectivités peuvent également favoriser l'accès au logement des agriculteurs. A Faux-la-Montagne, la SCIC l'Arban porte par exemple depuis 2013 un logement passerelle, **destiné** aux personnes qui réfléchissent à s'installer sur le territoire.



Inscrire l'ESS dans les **schémas d'aménagement** du territoire

L'inscription de l'ESS dans les différents schémas d'aménagement du territoire à toute échelle (schémas régionaux, SCoT, etc.) et plus particulièrement au niveau de l'urbanisme de proximité (PLU/PLUI), peut être un levier tant réglementaire que conventionnel, impliquant toutes les parties prenantes.

Les organismes de Foncier Solidaire (OFS) et le bail réel solidaire d'activité (BRSA)

Les OFS sont un outil visant à dissocier la propriété du sol et du bâti dans l'objectif de lutter contre la spéculation immobilière. Initialement réservés au logement avec le bail réel solidaire (BRS), ils peuvent depuis la loi 3DS de 2022 intégrer des locaux d'activité (BRSA).

A Marseille, ID AMP, la SEML patrimoniale de la **Métropole d'Aix-Marseille-Provence** agréée OFS en 2021, a lancé une opération innovante sur 5 ha. Ce projet s'inscrit dans le cadre du programme national « Démonstrateurs de la ville durable », soutenu par l'État via le plan d'investissement France 2030, et vise à expérimenter un modèle de mixité verticale logements/activités adossé au dispositif du BRS. Le programme combine environ 80 logements en BRS et 1 200 m² de locaux d'activités en BRSA.



Mise à disposition de terres pour une ferme d'insertion professionnelle

La commune de **Longvic** met à disposition des terres au Champs des sourires, une ferme florale d'insertion professionnelle dans le cadre d'un **bail rural** de 9 ans. Le chantier d'insertion porté par l'association propose une palette de métiers de la plantation à la création de bouquets et à la livraison. La commune a également apporté un soutien logistique et a financé la viabilisation du terrain (environ 100 000 € d'investissement).

Nous avons inscrit dans notre programme la préservation des terres agricoles et le développement des filières Bio, la première chose qui a été faite a été de supprimer une zone à urbaniser de 4 hectares afin qu'elle reste agricole puis nous avons défini une Zone Agricole Protégée, qui protège le statut agricole des parcelles sur plusieurs décennies, sur l'ensemble de la commune.

Bruno Coeur
Maire de Bou

Le "pastillage ESS" de la Ville de Paris

Dans le cadre du PLU "bioclimatique" parisien, la **Ville de Paris** propose un "**pastillage ESS**", s'inspirant du pastillage pour le logement social (outil qui permet aux communes de "pastiller" des immeubles pour lesquels les propriétaires en cas de gros travaux ou d'extension, doivent affecter une partie des surfaces à des logements sociaux). La Ville s'appuie sur la motivation de diversité fonctionnelle du code de l'urbanisme pour instaurer une nouvelle typologie d'emplacements réservés de "Développement de l'économie sociale et solidaire".

Ressources pour aller plus loin :

Guide "[Faciliter l'installation en agriculture durable avec l'ESS, leviers pour les collectivités](#)", RTES, mai 2025

RepèreESS du RTES "[L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - Enjeux et leviers pour les collectivités locales](#)", février 2025

Guide [Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales, Terre de Liens](#), janvier 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