

fiche n°27

Économie sociale et solidaire & habitat

Le logement constitue aujourd'hui l'un des défis majeurs pour les collectivités. L'accès à un habitat abordable et de qualité devient de plus en plus difficile pour de nombreux habitants. Premier poste de dépense des ménages, le logement est aussi l'un des premiers sujets d'interpellation des maires et des équipes municipales. À ces enjeux s'ajoute l'adaptation des logements au vieillissement de la population, et aux nouvelles formes de vie familiale.

Depuis plus d'un siècle, l'ESS apporte des réponses concrètes et innovantes à ces défis.

Si les politiques nationales jouent un rôle déterminant, les communes et intercommunalités disposent de leviers importants pour agir et construire des territoires plus solidaires et durables.

En s'appuyant sur les initiatives de l'ESS, elles peuvent favoriser la production de logements abordables, lutter contre la spéculation foncière et la précarité énergétique, proposer des solutions adaptées aux publics vulnérables et renforcer la participation des habitants aux projets d'habitat.

53% des logements sociaux en France sont gérés par des structures de l'ESS

Source: OECD Affordable Housing Database (OECD, 2024[40]).



La 1^{ère} société coopérative immobilière des ouvriers a été créée dans le XII^e arrondissement de Paris en 1867.

Plusieurs leviers d'actions possibles :



Intégrer l'ESS dans les outils de planification et de stratégie

Dans les orientations des documents d'urbanisme (Programme Local de l'Habitat, Plan Local d'Urbanisme intercommunal...), les communes et intercommunalités peuvent prioriser la production de logements sociaux ou à Bail Réel Solidaire : le PLU Bioclimatique de la Ville de Paris par exemple impose une servitude de mixité sociale sur certaines parcelles et immeubles, via un système de "pastillage". Elles peuvent constituer des réserves foncières pour des projets d'intérêt public local pouvant être portés par l'ESS, par exemple l'habitat participatif ou inclusif, ou encore des logements à destination des jeunes.

Foncière solidaire et bail réel solidaire à Rennes (35)

Foncier Solidaire Rennes Métropole est un OFS créé en 2018 par seize membres fondateurs : cinq bailleurs sociaux, neuf sociétés coopératives, Rennes Métropole et Territoires Rennes (aménageur public). Dédié à la mise en œuvre du bail réel solidaire à l'échelle intercommunale, Foncier Solidaire Rennes Métropole intervient en acquérant les terrains nécessaires aux programmes, en encadrant l'attribution des logements en fonction des plafonds de ressources et en assurant la pérennité du modèle et la lutte contre la spéculation.



Favoriser l'accès au foncier...

La collectivité peut mettre à disposition un terrain lui appartenant (souvent via un bail emphytéotique pour éviter la spéculation), valoriser son patrimoine immobilier et mettre à disposition des immeubles communaux pour des projets d'habitat portés par des acteurs de l'ESS. La collectivité peut également réserver des îlots - au sein de ZAC ou d'opérations d'aménagement.



... et l'accès au financement

La collectivité peut participer au financement des opérations, via par exemple le soutien à des foncières solidaires ou des Organismes Fonciers Solidaires (OFS) (dont elle peut être à l'origine, ou sociétaire, voir [fiche Accès au foncier page 32](#)). La collectivité peut également participer au financement d'opérations via des subventions ou des prêts longs, mobiliser le PLS ou le PLAI bonifié lorsque la collectivité est délégataire des aides à la pierre,... ou encore garantir des emprunts.

Création d'une Maison des possibles à Lestiac-sur-Garonne (33)

A **Lestiac-sur-Garonne**, les locaux de l'ancienne communauté de Communes ainsi qu'une vaste salle ayant longtemps servi d'école communale étaient disponibles. La rencontre avec Habitats des possibles, et la mobilisation de retraités du territoire, ont permis de concrétiser la création d'une Maison des possibles, inaugurée en 2022. Habitats des possibles est une SCIC dont l'objet est de développer une offre innovante d'habitat partagé et inclusif, co-construit avec les habitants du territoire et les collectivités locales. A Lestiac-sur-Garonne, 13 ateliers participatifs d'assistance à maîtrise d'usage ont permis de définir les pièces nécessaires à l'habitat, leur agencement et leurs spécificités. La Maison des Possibles accueille aujourd'hui 9 locataires dans ses 445 m².



Mettre en place des appels à projets pour soutenir des démarches innovantes et l'habitat participatif

Développer des appels à projets ou des AMI pour favoriser les démarches d'habitat participatif ou inclusif (pour personnes âgées, handicapées, jeunes, migrants, publics en insertion), ou encore pour favoriser les démarches d'autoconstruction et d'auto-réhabilitation accompagnée.



Connaître, faire connaître et faire appel aux services et à l'expertise des structures de l'ESS

Les communes et intercommunalités peuvent faire appel aux services des structures de l'ESS, par exemple des régies de quartiers ou structures d'insertion par l'activité économique, pour l'entretien des espaces de vie et pour la rénovation de leur parc immobilier : rénovation durable, réemploi de matériaux, réhabilitation énergétique, dans le cadre de marchés réservés ou clausés.

Les structures de l'ESS sont également présentes dans la **lutte contre l'habitat indigne** : prévention, médiation, accompagnement social, auto-réhabilitation accompagnée (Compagnons bâtisseurs)... Certaines d'entre elles ont développé des expertises pour la réalisation de diagnostic et d'étude des besoins, et peuvent proposer des AMO aux collectivités. C'est le cas par exemple en matière d'habitat jeunes, avec l'**Union nationale et les Unions régionales pour l'habitat des jeunes**, qui peuvent aider au développement d'une diversité d'offres de logements dédiés aux jeunes afin de s'adapter au contexte local (hébergement temporaire chez l'habitant, micro résidences, logement diffus, Tiny houses...).

Ancenis-Saint Géréon (44) met à disposition 2 logements à une association pour l'insertion par le logement



Ancenis-Saint-Géréon met à disposition de l'association Une famille un toit 44 (UFUT44), association qui intervient dans l'insertion par le logement, deux logements contre un loyer modéré. L'un des logements est dédié à l'accueil et l'accompagnement de publics pour les orienter vers un logement individuel. L'autre logement sert d'accueil d'urgence pour des migrants.

UTOP, une coopérative d'habitants à Paris (75)

Suite à un appel à projets « habitat participatif » de **la Ville de Paris** en 2014 pour occuper un terrain, les premiers habitants ont emménagé en avril 2024. Une coopérative UTOP rassemble l'association UTOP, qui regroupe les 45 habitant-e-s porteurs du projet, des voisin-e-s et autres adhérents, le promoteur social Coopimmo et Habitat & Humanisme. La coopérative HLM Coopimmo est propriétaire du terrain racheté à la Ville de Paris en 2018, et assuré la maîtrise d'ouvrage et la construction. L'association Habitat & Humanisme a réalisé l'apport financier nécessaire pour obtenir un prêt bancaire (par ailleurs garanti par la Ville de Paris), en échange de l'achat de 3 appartements destinés à ses locataires. L'intégralité des logements est agréée prêt locatif social et le terrain est « verrouillé » comme terrain à destination de logement social pour les décennies à venir.

Habitat Jeunes au Grand Poitiers (86)

Dans le cadre du redéploiement des places d'un foyer jeunes travailleurs, l'association Poitou Habitat Jeunes porte une initiative d'habitat innovant avec le déploiement de tiny houses. Elle s'inscrit dans l'une des actions du PLH du **Grand Poitiers**, intitulée "Faire naître les idées neuves et mettre en place des appels à projets pour réaliser des opérations innovantes", et répond également à l'objectif de développer une offre de logements hors Poitiers au plus près des centres de formation et des entreprises.

Soutien à un éco-hameau participatif à Plessé (44)

La commune de **Plessé** a développé un projet d'éco-hameau participatif, co-construit avec les habitants et avec l'aide de l'association Hameau Léger, via une AMO de 2 ans (expertise, animation des ateliers citoyens, structuration du projet). Sur un terrain de 7000m² appartenant à la commune et loué au collectif d'habitants via un bail emphytéotique administratif de 99 ans, 12 parcelles accueillent 12 habitats réversibles, et un bâtiment commun de 210m² construit par la commune (salle commune, cuisine, sanitaires PMR, salle de bain, buanderie, atelier).



Ressources pour aller plus loin :

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

[Partage public - Nextcloud](#) Ressources Habitat partagé