

# 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 habitants,... 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

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.

### ✓ 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 Ville de Nanterre a mobilisé sa SEM locale (Semna) pour assurer le portage du projet du **Château de Nanterre**.

### 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.

### 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). Ils s'appliquent pour le moment au logement mais pourraient concerner les locaux d'activités.

L'association Foncier Solidaire de Rennes Métropole, créée en 2018 regroupe plusieurs membres : Rennes Métropole, l'aménageur public et les bailleurs sociaux qui font de l'accession sociale sur la métropole. Pour le vice-président de Rennes Métropole : « nous constituons ainsi un véritable parc de logements sociaux en accession. Cela empêchera aussi que le foncier soit un objet de spéculation qui fait augmenter les prix de l'immobilier. »

## S'appuyer sur les acteurs ESS pour **coconstruire et gérer un projet**

Quelle 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 **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 (voir la fiche <sup>n°5</sup>) 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 <sup>n°9</sup>). 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 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** (voir la fiche <sup>n°8</sup>).

### Le pôle ESS de Saint-Jean de Braye (45)



Inauguré en octobre 2018 dans des locaux en pied d'immeuble d'un quartier populaire, ce pôle rassemble aujourd'hui un espace de coworking, un supermarché coopératif et participatif, une ressourcerie, un repair café, un atelier de réparation de vélos, et un atelier de couture.

La ville de Saint-Jean de Braye, souhaitant faire face à l'absence d'activités commerciales au sein de ce quartier, a été à l'initiative de ce projet coconstruit avec de nombreux partenaires, dont le bailleur social propriétaire des locaux inoccupés depuis 15 ans. La ville a lancé un appel à projets pour investir ce lieu, les structures utilisatrices ont ensuite créé une association chapeau, 6-10 pôle ESS.

### Des acteurs mobilisés pour une installation agricole



Au coeur du Roannais (42), plusieurs acteurs se mobilisent depuis plusieurs années pour favoriser le développement de l'offre alimentaire locale biologique. La Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER), dans le cadre de son Agenda 21, souhaite favoriser l'installation d'une activité de maraîchage bio sur la commune de Neulise pour développer une offre alimentaire locale, en particulier pour les cantines scolaires.

Dans cet objectif, elle a acquis 5 hectares de terres sur lequel elle a construit un bâtiment agricole de stockage. La foncière solidaire Terre de Liens a acheté les terres et le bâtiment. Depuis fin 2017, ceux-ci sont loués dans le cadre d'un bail à ferme environnemental à une maraîchère bio.

## 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 le 6 novembre 2018 et la journée "[Maîtrise foncière partagée](#)" à Lyon, 2 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

