

SÉMINAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU RTES

15 et 16 février 2024

Favoriser l'accès
au foncier par les
structures de l'ESS

Diagnostic partagé et plaidoyer du RTES

Contexte & enjeux d'actualité

Le foncier est un des leviers des politiques publiques d'ESS et plus largement des politiques de développement économique et social. Dans un contexte de tension immobilière notamment liée à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), se jouent des enjeux d'aménagement urbain et d'équité territoriale. A la suite d'un premier travail sur l'accès au foncier¹, un travail d'élaboration de propositions et de plaidoyer est entamé par le RTES à l'échelle locale et nationale.

Le contexte de tension immobilière est marqué par une double actualité : d'une part un changement systémique durable avec l'objectif ZAN² qui à brève échéance (2030 et 2050) accentuera la pression sur l'impératif de recyclage immobilier (au sens large : reconversion de friches, transformation d'immeubles obsolètes, etc.) et son renchérissement ; d'autre part une crise conjoncturelle du crédit dont les taux en hausse compliquent l'accès de nouveaux entrants. Métropoles et agglomérations attractives sont les premières affectées, l'AMRF pointe de son côté "un déséquilibre territorial" au détriment du monde rural. La crise de l'immobilier de bureau depuis la crise Covid et l'essor du télétravail apparaissent plutôt comme une relative opportunité pour l'ESS dans ce contexte. Les difficultés d'accès au foncier rencontrées par les structures de l'ESS ont fait l'objet d'une récente question parlementaire (QE n°14612 du 30/01/2024 de Clémence Guetté – LFI) en attente de réponse.

Plusieurs montages, outils juridiques, règlementations et schémas directeurs permettent déjà d'inscrire l'ESS dans l'aménagement des territoires. En s'appuyant sur ces pratiques expérimentées par des collectivités et sur l'élaboration de propositions d'évolutions législatives, le RTES fera du foncier un de ses axes de travail et de plaidoyer en 2024.

Propositions du RTES

Le développement de politiques d'aménagement prenant en compte l'ESS (en particulier l'inscription dans les PLU/PLUI suivant le modèle de l'initiative parisienne de "pastillage" ESS³, ainsi que l'appui possible sur les destinations "des articles R151-27 s. du CU dont l'actualité a rappelé l'intérêt pour lutter contre les dark store et dark kitchen en centre-ville),

Développer des foncières solidaires :

- Créer un fonds national de long terme (pour des financements à 20-50 ans), par exemple géré par Bdt/CDC et/ou France Active, pour abonder en fonds propres (capital social) ou quasi-fonds propres (TP ou obligations), voire en prêt à long terme les foncières locales parapubliques ou privées (mandatées par CT) dédiées en tout ou partie à des locaux ESS,
- Etendre le dispositif IR-PME Foncière solidaire (sous mandat SIEG, 7 foncières solidaires identifiées par FAIR, aujourd'hui logement et agricole) de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, à une 3ème typologie de foncières, dédiées aux locaux d'activité d'ESS,
- Faciliter les mandats SIEG pour les foncières solidaires voire parapubliques et bailleurs sociaux (par exemple en ayant un modèle type de SIEG national que pourrait décliner les CT/EPCI, inspiré du SIEG de l'IR-PME Foncière solidaire et/ou du SIEG des HLM),
- Renforcer l'ingénierie d'accompagnement à la création de foncières solidaires, par exemple en donnant mandat à l'ANCT d'accompagner la création de foncières dédiées en tout ou partie à l'ESS (privées solidaire ou para-publique, de type SEML ou SPL, voire foncière de redynamisation commerciale).

¹ RepèreSS "L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - enjeux et leviers pour les collectivités locales", 2019 - en cours d'actualisation

² Voir article de la Banque des territoires du 6 février 2024 relatif à la pénurie de foncier à urbaniser, qui identifie les 20 villes particulièrement touchées, à commencer par Toulouse, Bordeaux et Nantes

³ qui s'appuie sur la diversité fonctionnelle relevant du 3° de l'article L101-2 du code de l'urbanisme et plus particulièrement l'article R151-37 s'agissant du règlement du PLU/PLUI

L'exonération de TFPB : exonération partielle ou totale et sur une durée définie de TFPB pour ces actifs ESS afin d'alléger la charge d'exploitation des usagers (si la TFPB est refacturée) ou de gestion des foncières (si la TFPB n'est pas refacturée).

L'extension de la décote sur vente des biens de l'Etat :

- Inclure les locaux ESS et/ou tiers-lieux ESS parmi les équipements pouvant bénéficier d'une décote ("de droit" depuis 2013 dans certaines conditions) sur le prix de vente d'une cession de biens du domaine privé de l'Etat (+ ses établissements et entreprises publiques) aux CT/EPCI/SEML/HLM à l'[article R3211-7 CG3P](#) . Cette décote s'applique aujourd'hui pour des programmes de logement, pouvant avoir une part d'équipements publics destinés en tout ou partie aux occupants de ces logements (voir [explication sur le site du Cerema](#)) [modification réglementaire],
- Intégrer les foncières solidaires parmi les opérateurs bénéficiaires de la vente (actuellement CT/EPCI/SEML/HLM) en s'appuyant sur des sujétions ou servitudes publiques (conventionnelles ou notariales) en partenariat avec les CT, pour qualifier un immeuble privé comme équipement « public »,
- Prévoir directement un dispositif non pas accessoire (d'un programme de construction de logement) mais analogue et dédié à du foncier durablement affecté à l'ESS (probablement avec des niveaux de décote inférieur au logement) [nouveau dispositif législatif].

Mentionner les locaux ESS au mandat des EPF (d'Etat aux [articles L321-1 s.](#) et locaux aux [articles L324-1 s. du code de l'urbanisme](#)) pour le portage immobilier au service des CT/EPCI (c'est déjà légalement possible car dans les deux cas, "Ils peuvent contribuer au développement des activités économiques") mais cela pourrait être explicité avec une mention dédiée à l'ESS "notamment".

Actions du RTES

- Repérage et partage de bonnes pratiques ou pratiques expérimentales en matière de foncier et de planification urbaine
- Actualisation du RepèrESS "*L'accès au foncier des acteurs de l'ESS : enjeux et leviers pour les collectivités locales*" de 2019 d'ici mai 2024
- Organisation d'une rencontre nationale Foncier & ESS à l'occasion de la sortie du RepèrESS (7 juin 2024 à Lyon)
- Portage du plaidoyer auprès du délégué ministériel à l'ESS
- Des éléments de plaidoyer pourraient être portés en commun avec :
 - la **Fédération des EPL** (au CA de laquelle siège Stéphane Pfeiffer) qui rassemble notamment des foncières publiques (sous forme de SEML ou SPL)
 - Les bailleurs sociaux, l'USH, les COOP'HLM, disposant de bas d'immeubles et promoteurs des Organismes Fonciers Solidaires et du Bail Réel Solidaire d'Activité et familial du SIEG/HLM
 - Renforcer le potentiel d'implantation d'ESS dans les centres et locaux commerciaux de l'ex-EPARECA ou auprès de l'ANRU, tant à droit constant du NPNRU (dont le règlement mentionne l'ESS) qu'en prospective.