



CHATEAU de Nanterre © ETIC Foncièrement Responsable

# ACCÈS AU FONCIER DES ACTEURS DE L'ESS

Enjeux et leviers pour  
les collectivités locales

**RepèrESS**

Janvier 2025



Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire

Le Réseau des collectivités Territoriales pour une Economie Solidaire (RTES) regroupe des collectivités de tous échelons (régions, départements, pays, intercommunalités, communes...) autour d'une conviction :

## **L'ESS est une économie en capacité d'apporter des réponses aux besoins économiques, sociaux et environnementaux de nos territoires.**

En 2025, près de 200 collectivités sont adhérentes au réseau.

Le RTES agit pour :

### **Faire connaître**

Le RTES rend visible les politiques et actions de ses adhérent.e.s auprès d'autres collectivités, des réseaux partenaires, des institutions nationales et européennes, de la presse...

### **S'informer**

Le RTES publie une newsletter mensuelle, une newsletter hebdomadaire réservée à ses collectivités adhérentes et des ouvrages thématiques sur les collectivités et l'ESS.

### **Outils**

Le RTES met à disposition des collectivités de nombreuses ressources ainsi qu'un appui-conseil juridique.

### **Échanger**

Le RTES organise des temps d'échanges et de travail pour permettre aux élu.e.s et technicien.ne.s de partager leurs expériences, réfléchir à l'intégration de l'ESS dans les politiques publiques et à l'articulation entre les différents niveaux de collectivités, et s'accompagner mutuellement dans la mise en œuvre de leurs politiques d'ESS.

### **Contribuer**

En capitalisant les actions et politiques de ses adhérent.e.s, le RTES porte leur voix auprès des institutions nationales, européennes et internationales.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur [www.rtes.fr](http://www.rtes.fr)



# AVANT-PROPOS

Le foncier est un des leviers des politiques publiques d'ESS, et plus largement des politiques de développement économique et social. L'accès au foncier des acteurs de l'ESS est un enjeu crucial pour le développement de l'ESS, et le dialogue avec les collectivités est un élément central pour faciliter cet accès au foncier.

Ces convictions étaient au cœur du précédent RepèreESS édité en 2019. Ce RepèreESS est une réédition actualisée et augmentée de ce précédent guide. L'actualisation du guide s'est imposée pour plusieurs raisons : la crise sanitaire est passée par là, avec le développement du télétravail et ses conséquences sur l'immobilier de bureau, une crise immobilière et du crédit s'installe ; de manière plus structurelle, nos politiques publiques d'aménagement doivent désormais tenir compte du dispositif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) adopté dans le cadre de la Loi Climat et résilience en 2021.



**Mahel Coppey**  
Présidente du RTES

Ce contexte peut présenter des opportunités pour les acteurs de l'ESS : l'impératif de sobriété foncière souligne l'importance de lieux de mutualisation souvent portés par des acteurs de l'ESS, et d'une pluralité d'usages des locaux. L'évolution vers plus de sobriété matérielle, privilégiant la réhabilitation à la démolition, et le réemploi des matériaux, peut également être un potentiel important pour les structures de l'ESS.

Cette évolution du contexte renforce l'importance pour nos collectivités de mobiliser le foncier comme un des leviers majeurs de nos politiques publiques.

Comment travailler avec l'urbanisme transitoire en opportunité et de manière itérative ? Comment mieux utiliser nos Zones d'Aménagements Concertés (ZAC), en intégrant dès l'amont les acteurs de l'ESS et non en dernier recours parce que qu'on ne trouve pas d'autres occupants ? Comment éviter que les aides que nous versons aillent pour l'essentiel vers un propriétaire privé et permettent la valorisation d'un actif immobilier ? Autant de questions auxquelles nous sommes dans nos collectivités confrontés quotidiennement, et qui ont guidé la réalisation de ce guide.

Ce guide fournit des clés précieuses pour renforcer les liens entre les différents acteurs concernés (collectivités locales et acteurs de l'ESS, mais aussi Etat, bailleurs sociaux, acteurs de l'immobilier...). Par des illustrations concrètes, ancrées dans des contextes territoriaux variés, détaillant les méthodologies choisies et les outils mobilisés, ce guide invite à approfondir les dynamiques partenariales à l'œuvre, à les inscrire dans la durée, comme un élément structurant de la fabrique de nos territoires de demain, contribuant à faire de la préservation du foncier un enjeu commun, et plus largement à faire du foncier un bien commun.

|                                                                                                         |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Avant-propos</b>                                                                                     | p. 3  |
| <b>Introduction</b>                                                                                     | p. 7  |
| <b>1. L'urbanisme transitoire : une opportunité à court terme</b>                                       |       |
| > Gérer l'occupation et la vacance                                                                      | p. 8  |
| > Les points de vigilance                                                                               | p. 10 |
| <b>2. Valorisation par l'ESS du patrimoine existant des collectivités (ou des bailleurs)</b>            |       |
| > Enjeux pour les collectivités locales                                                                 | p. 19 |
| > Enjeux pour les acteurs de l'ESS                                                                      | p. 20 |
| <b>3. Vers la mise en œuvre de stratégies territoriales d'accès au foncier</b>                          |       |
| > Permettre l'établissement d'un dialogue dans la durée                                                 | p. 32 |
| > Inscrire l'ESS dans la planification territoriale et urbaine                                          | p. 33 |
| L'ESS dans les SCoT                                                                                     |       |
| L'ESS dans les PLU(I)                                                                                   |       |
| L'ESS dans l'urbanisme négocié                                                                          |       |
| <b>4. Modalités pratiques et outils de financement</b>                                                  |       |
| > Tous les niveaux de collectivités compétents                                                          | p. 47 |
| > Partenaires financiers                                                                                | p. 53 |
| > Approche juridique des modalités de contractualisation                                                | p. 54 |
| > Le rôle des foncières publiques, parapubliques et solidaires                                          | p. 62 |
| <b>Conclusion</b>                                                                                       | p. 77 |
| <b>En synthèse : 7 leviers des collectivités pour favoriser l'accès au foncier des acteurs de l'ESS</b> | p. 78 |
| <b>Annexes</b>                                                                                          |       |
| > Lexique                                                                                               | p. 80 |
| > Crédit-bail immobilier, location-vente et ateliers relais                                             | p. 82 |

## L'urbanisme transitoire : une opportunité à court terme

- 1 Tempo', l'Appel à Manifestation d'Intérêt du territoire Est Ensemble  
p. 12
- 2 Le Timbre de Maurepas, un lieu transitoire autour du faire et des savoirs-faire  
p. 14
- 3 Refill, un réseau européen autour de l'usage temporaire  
p. 16

## Valorisation par l'ESS du patrimoine existant des collectivités (ou des bailleurs)

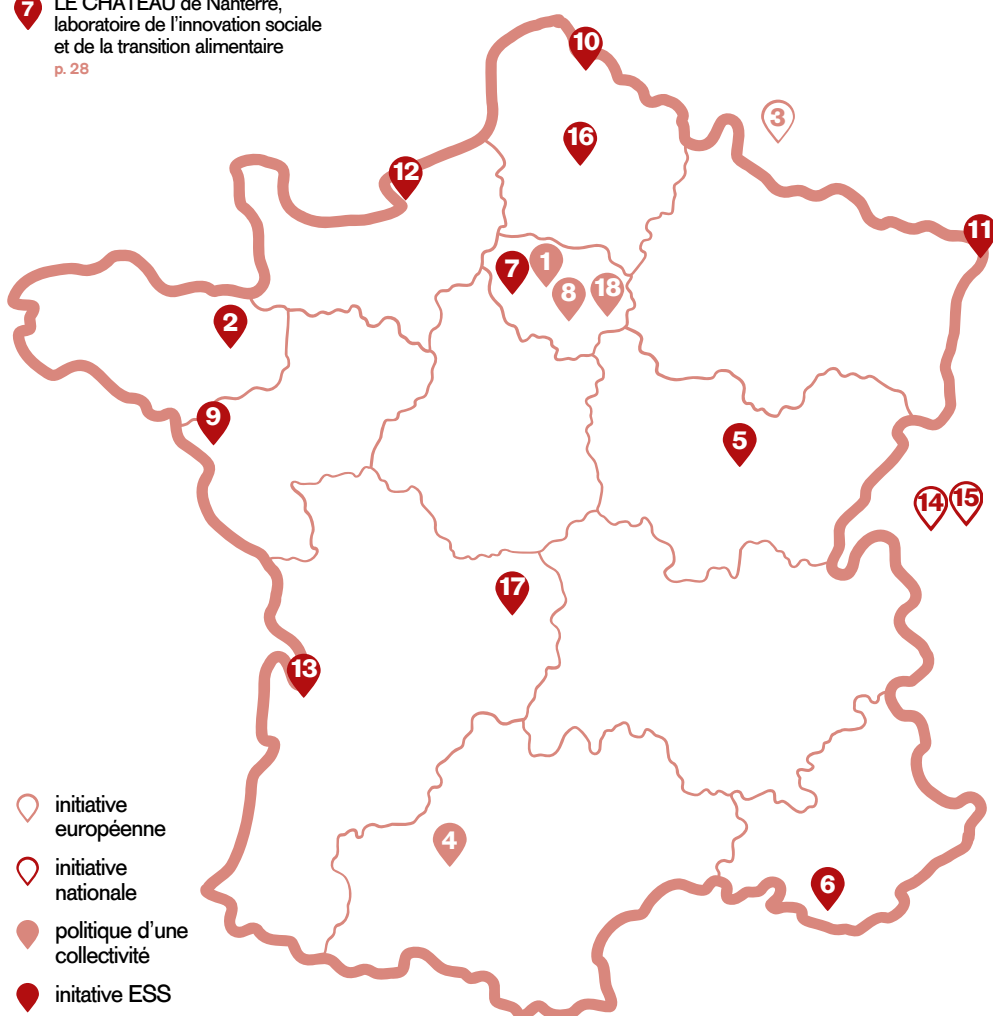
- 4 La Mijoteuse, bouillon de talents  
p. 22
- 5 La Coursive Boutaric, tiers-lieu culturel des Grésilles  
p. 24
- 6 La Friche la Belle de Mai, un bout de ville dans la ville  
p. 26
- 7 LE CHÂTEAU de Nanterre, laboratoire de l'innovation sociale et de la transition alimentaire  
p. 28

## Vers la mise en œuvre de stratégies territoriales d'accès au foncier

- 8 Diversifier le tissu économique de Paris et développer une économie locale, productive, solidaire au service des habitantes et des habitants  
p. 36
- 9 Le Solilab, lieu multi-activités dédié à l'ESS  
p. 38
- 10 La Maison Stéphane Hessel, maison de l'ESS, auberge de jeunesse, crèche municipale et restaurant coopératif  
p. 40
- 11 Kaleidoscoop, pôle transfrontalier de coopération économique  
p. 42
- 12 Soli'Seine, espace d'entreprises solidaires & écologiques  
p. 44

## Modalités pratiques et outils de financement

- 13 ikos, village du réemploi solidaire à Bordeaux  
p. 65
- 14 ETIC, foncièrement responsable  
p. 67
- 15 Villages Vivants, pour un immobilier commercial accessible et solidaire  
p. 69
- 16 Novoloco, ingénierie foncière au service de l'ESS  
p. 71
- 17 La Renouée & la SCIC L'Arban, un lieu de vie et d'activités  
p. 73
- 18 La politique de soutien à la mutualisation et à l'accès au foncier des acteurs de l'ESS de Plaine Commune  
p. 75







# INTRODUCTION

**Le foncier est un des leviers des politiques publiques d'ESS et plus largement des politiques de développement économique et social.**

Pour les acteurs, la question du lieu de l'installation de leurs activités est un point de cristallisation du développement des projets. La raréfaction des biens disponibles et la montée des prix du foncier rendent souvent difficile l'accès à des espaces dont la taille et la localisation correspondent à leurs besoins et à leurs moyens. Or, leurs objectifs de proximité, de lien social, de création d'emplois, de qualité de vie et d'innovation dépendent fortement de leur capacité à trouver des lieux d'implantation adaptés pour leurs projets et activités, au plus près des habitant.e.s.

De nombreuses initiatives s'inscrivant dans l'ESS se sont développées ces dernières années autour des questions foncières, témoignant de l'importance du sujet : développement des tiers-lieux, émergence de nombreuses foncières solidaires, en milieu urbain et en milieu rural, Organismes Fonciers Solidaires (OFS), permettant de dissocier la propriété du foncier et la propriété du bâti pour lutter contre la spéculation foncière, réalisation par ESS France ou par les Chambres Régionales de l'ESS de travaux sur le sujet.<sup>1</sup>

Le dialogue avec les collectivités et l'appui des élu.e.s sont devenu.e.s des éléments centraux pour renforcer les projets et faciliter leur installation sur le territoire. Les collectivités ont de nombreux leviers à leur disposition, certains aujourd'hui connus et mobilisés depuis quelques années (comme l'urbanisme transitoire), d'autres encore peu mobilisés pour l'ESS ou exploratoires (comme la garantie d'emprunt ou le "pastillage" ESS), mais qui sont sans doute amenés à se développer. Les acteurs de l'ESS peuvent également apporter des réponses aux problématiques foncières auxquelles sont confrontées les collectivités.

Au travers de retours d'expériences de collectivités et d'acteurs de l'ESS et de la présentation d'outils financiers et juridiques pouvant être mobilisés par les collectivités, cette publication se veut un guide pratique et pédagogique sur un sujet parfois complexe, au croisement d'enjeux écologiques, économiques et sociaux.

---

<sup>1</sup> | Voir par exemple la "Note d'opportunité pour une ESSisation de l'économie : Décryptage et opportunité autour des questions foncières" d'ESS France en 2023, le "Guide pratique : L'accès au foncier des acteurs de l'ESS" de la CRESS Centre Val de Loire de 2022, ou encore l'étude "L'accès des structures ESS au foncier en Seine-Saint-Denis" réalisée par la CRESS Ile-de-France en 2023

# 1. L'urbanisme transitoire : une opportunité à court terme

## a) Gérer l'occupation et la vacance

L'urbanisme transitoire fait aujourd'hui partie de la boîte à outils de tout projet urbain. L'occupation d'espaces vacants en zone urbaine et périurbaine, dans un contexte d'allongement des durées des programmes de réhabilitation urbaine, est en effet un enjeu fort pour les collectivités. Il s'agit d'enrayer la dégradation ou l'occupation non souhaitée de ces espaces, mais aussi de les (re)valoriser et en faire des leviers du développement social et économique local.

Dans le cadre de leurs politiques de réaménagement urbain, les collectivités font face à deux phénomènes :

- Le premier concerne le réaménagement de zones d'habitat ou de bâtiments industriels anciens, voire de plus en plus de bureaux suite à la crise Covid, pour lesquels des programmes de destruction / reconstruction ou de réhabilitation peuvent être engagés.
- Le deuxième concerne l'aménagement de zones ou friches non bâties, pour lesquelles les réflexions en termes de finalité d'usage et de contribution au développement local impliquent de multiples parties prenantes *a fortiori* dans la perspective du ZAN à l'horizon 2050.

Dans ces deux cas, la collectivité doit gérer la transition des statuts du foncier afin d'assurer leur disponibilité dans les conditions souhaitées et d'optimiser ses investissements de mise aux normes, de sécurisation...



**Matthieu Theurier, vice-président, Rennes Métropole**

A Rennes, nous n'avons pas de friche, nous avons du mal à trouver des interstices pour installer les acteurs et expérimenter. Mais quand un aménageur est prêt à penser et porter ça, avoir des lieux éphémères peut changer la ville.



© Rennes, Ville et Métropole

Une étude de l'Institut Paris Région menée de 2012 à 2022 en Ile-de-France "[\*L'urbanisme transitoire, une pratique qui se pérennise\*](#)", souligne que la plupart des projets d'urbanisme transitoire concerne du foncier public (75 %) et que les porteurs de projets de l'ESS représentent près de la **moitié des occupants**. Pour les acteurs de l'ESS, les programmes d'occupation temporaire sont une opportunité pour donner de la visibilité à leurs projets et se développer, en permettant notamment de :

- Construire une synergie sur le quartier et de co-construire les projets avec les habitant.e.s ;

- Expérimenter de nouvelles solutions ou modalités d'action sur un temps court, afin d'en déterminer le potentiel. L'installation temporaire peut aussi répondre à un besoin d'activité saisonnière ou en création qui cherche encore à déterminer si l'activité ou son modèle économique peuvent être pérennisés ;
- Travailler l'opportunité d'implantation sur un territoire, en apportant un concept d'activité déjà exploité en d'autres lieux, avec ainsi l'opportunité de tester l'essaimage sans pour autant supporter d'entrée les coûts d'une installation à plus long terme.

Sur les modalités, se distinguent les projets initiés en étroite collaboration entre les acteurs de l'ESS et la collectivité, et les projets pour lesquels la collectivité ouvre largement les candidatures via un appel à projets ou Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). C'est par exemple le cas de l'AMI Tempo porté par Est Ensemble ([voir p.12](#)) ou du projet **"Halles en communs" à Rennes** :



© Rennes, Ville et Métropole

### Les Halles en communs Rennes

Ce projet de réhabilitation d'anciennes halles dans le quartier de la Courrouze à Rennes prévoit la renaturation des espaces publics, l'accueil d'environ 200 logements, d'un espace coopératif de l'économie sociale

et solidaire, de bureaux, de commerces et d'espaces publics piétons. Lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt "Démonstrateurs de la ville durable" lancé par l'Etat et la Banque des Territoires, le projet des Halles en Commun souhaite transformer un ancien site industriel en un nouvel espace de vie porteur de fortes ambitions sociales et environnementales. Il s'agit d'une démarche expérimentale impliquant une vingtaine de structures résidentes issues de l'économie circulaire, de la culture et de l'urbanisme afin de réaliser des études et recherches-actions en collaboration avec l'université. Avec le projet des "Halles en communs", la **Métropole de Rennes**, son aménageur la Société d'Economie Mixte (SEM) Territoires et Développement, avec le soutien du cabinet "Sens de la ville", ont pour ambition de documenter un guide du transitoire comme boîte à outils utilisable pour les prochaines opérations de la SEM.



© Les Halles en commun

## b) Les points de vigilance

Si les politiques d'occupation temporaire recouvrent des réalités très différentes, une réflexion conjointe sur les besoins et attentes de chacun permet de réduire les risques et mauvaises surprises (locaux ou temporalités qui ne conviennent pas au projet, questionnements sur les attentes de la collectivité, méconnaissance des coûts induits par l'occupation) et de sécuriser les engagements réciproques. Quelques points de vigilance peuvent être soulignés :

- L'importance d'un **cadre clair et partagé** pour fixer les engagements de chacun est nécessaire. Pour favoriser connaissance réciproque et capacité de dialogue, les attentes de la collectivité doivent être affichées.
- **La prise en compte des conditions d'accès** : les charges liées à l'entretien, aux travaux d'aménagement, assurance et sécurité ou aux fluides (eau, gaz, électricité) peuvent représenter des montants importants et grever les budgets prévus pour le développement de la structure.
- **La valorisation et l'évaluation partagée**, qui sont utiles autant à la collectivité pour établir un bilan des apports concrets pour le territoire, qu'au porteur de projet.
- **L'anticipation de "l'après" transitoire et des parcours fonciers des porteurs de projet**, tant du point de vue des habitant.e.s, que des porteurs de projet et de l'impact territorial attendu par les collectivités. Les conditions de pérennisation des actions, au-delà de l'urbanisme transitoire, doivent être anticipées pour éviter tout effet déceptif. Les collectivités peuvent aujourd'hui s'appuyer sur des acteurs de l'ESS bénéficiant d'une expertise reconnue dans l'urbanisme temporaire comme la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) Plateau Urbain ([voir p.11](#)).



**Angèle de Lamberterie, directrice du développement, Plateau Urbain**

L'occupation temporaire est un outil qui peut être mobilisé pour des intentions très différentes : soutenir l'ESS, préfigurer un futur quartier ou équipement, animer un secteur, accueillir ceux et celles qui en ont besoin, changer l'image d'un territoire... Il est indispensable aujourd'hui qu'une collectivité se positionne sur les intentions liées au projet, identifie quelles politiques publiques il croise, afin que le foncier intercalaire soit mobilisé pour des projets d'intérêt général.



© Plateau Urbain





**Plateau Urbain** est une SCIC de 90 salarié.e.s pionnière en matière d'urbanisme temporaire, qui facilite l'accès au foncier pour les acteurs de l'ESS et la construction de projets d'occupation temporaire, d'urbanisme transitoire, et d'immobilier solidaire par les collectivités. Plateau Urbain intervient partout en France métropolitaine et entend répondre aux besoins en matière de gestion du foncier selon 4 axes de métier :



Garage Amelot © Plateau Urbain

- **La réalisation d'études d'opportunité ou de faisabilité** pour des projets immobiliers alternatifs où l'enjeu des opérations n'est pas d'être rentable et qui sont hors marché spéculatif,
- **Le montage de projet et la mise en place avec les propriétaires des conditions économiques, juridiques et opérationnelles pour sa réalisation.** La SCIC définit *a minima* le cadre d'usage légal du bâtiment puis les projets répondant à ces critères sont sélectionnés sur appel à projets par un jury (collectivités, Plateau Urbain, propriétaires des bâtis). Sont privilégiés les projets montrant une interaction forte avec le quartier d'implantation soit par l'historique de leur action, soit par leur projet (acteurs de l'ESS, du champ de la culture, de l'artisanat, jeunes entreprises, etc.),
- **La gestion de bâtiments et l'animation de communautés** dans le cadre des occupations temporaires (de 1 à 6 ans) ou de tiers-lieux pérennes. Les structures qui accèdent aux espaces disposent des lieux à des prix très décotés par rapport au marché (environ 30 à 80% en dessous des prix du marché immobilier classique),
- **L'accompagnement vers l'immobilier pérenne** pour les projets qui sont en fin de parcours : formation à la recherche immobilière, à la mise en relation, à la négociation avec les collectivités et propriétaires...

### Vers le développement d'outils et de solutions

En complémentarité avec ses activités d'accompagnement à l'occupation temporaire, Plateau Urbain investit des projets de recherche et développement afin de favoriser la crédibilité des projets de lieux hybrides, qui s'inscrivent principalement dans le champ de l'ESS. Plateau Urbain a ainsi conçu la plateforme **Commune Mesure**, qui réunit plus de 1500 tiers-lieux et lieux hybrides en France autour de ressources sur la mesure d'impacts et l'évaluation.

### Le BOB, "Bâtiment Ouvert aux Bifurcations", au sein de l'Étape 22D, à Villeurbanne :

Dans le cadre du projet urbain Carré de Soie, la **Métropole de Lyon** déploie depuis le printemps 2022 une démarche d'urbanisme transitoire sur un site industriel à Villeurbanne. La Métropole a acquis ces terrains (5 hectares et 36 500m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour y développer à terme de nouveaux aménagements qui restent à définir, dans la continuité du quartier de Villeurbanne la Soie. En attendant, jusqu'à fin 2027, la Métropole y développe l'un des principaux projets d'urbanisme transitoire du territoire où se mêlent acteurs de la mobilité active, centres d'hébergements d'urgence, acteurs de l'ESS, ateliers pour artistes et artisans, plateforme de stockage et transformation de matériaux de réemploi, et dispositifs pédagogiques.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site du Carré de Soie : [carredesoie.grandlyon.com](https://carredesoie.grandlyon.com)

La Métropole de Lyon a mis à disposition 13 000m<sup>2</sup> de bureaux et halles de ce site industriel à Plateau Urbain pour y construire le projet BOB, un espace de vie et d'échange accueillant acteurs de la solidarité, de l'ESS, de l'artisanat, de la culture et de l'économie durable et circulaire. Afin de pouvoir accueillir les acteurs de l'ESS à des prix accessibles, Plateau Urbain et la Métropole ont construit un **modèle économique tourné vers l'abordabilité des locaux**, soutenu financièrement par la Métropole qui prend en charge une partie des investissements du site.





# Appel à Manifestation d'Intérêt du territoire Est Ensemble

Paris

Tempo'

© La Micro-ferme urbaine du Paysan Urbain - Est Ensemble - Sequano aménagement

## Est Ensemble et la question de l'occupation temporaire des friches

A l'origine du dispositif TempoO' porté par l'Etablissement Public Territorial (EPT) **Est Ensemble** depuis 2015 se trouve le constat que le temps de la transformation de la ville est un temps long. Quand des terrains ou des bâtiments sont inutilisés en attente de démolition, de réhabilitation ou de construction, cela laisse un intervalle de temps suffisant pour permettre à des projets de voir le jour dans les nombreux interstices urbains présents sur le territoire.

L'enjeu pour la collectivité est de proposer ces sites pour des occupations temporaires afin de ne pas laisser ces lieux à l'abandon, et de procurer aux habitant.e.s un espace de rencontres porteur d'initiatives originales, riches de sens et s'inscrivant dans les objectifs de transition écologique et de justice sociale portés par la collectivité. Depuis sa création en 2015, de nombreux lieux de jardinage urbain, de culture et de fêtes, de bricolage en matériaux recyclés ont été développés par et pour les habitant.e.s et associations du territoire.

## Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) renouvelé

Riche de l'expérience des nombreux projets labellisés TempoO', qui ont permis avec succès l'animation de portions de territoires, Est Ensemble a souhaité renforcer cette dynamique en 2023, en s'engageant à relancer l'AMI pour 4 années supplémentaires, avec un budget de 400 000€ au total. La collectivité a lancé en 2024 son 11ème AMI pour l'occupation temporaire de 6 nouveaux sites.

## Modalités pratiques

L'AMI est ouvert aux structures associatives ou entreprises de l'ESS, porteuses d'un projet dans le champ de l'économie circulaire, de l'agriculture urbaine et de la renaturation, du développement culturel et artistique, et de l'animation sociale. Ces projets doivent s'adresser au grand public.

Est Ensemble signe une convention de partenariat avec les lauréats de l'AMI, qui fixe les engagements de la collectivité à verser une subvention pour la mise en œuvre de

l'occupation temporaire, et à accompagner son développement, tandis que les structures de l'ESS précisent au travers de cette convention les objectifs qu'elles poursuivent dans le cadre de leur projet d'urbanisme transitoire. L'enveloppe globale de 100 000€ par an est dédiée aux dépenses d'investissement ou de fonctionnement.

La durée du soutien d'Est Ensemble aux occupations temporaires varie de 1 à 3 ans dans le cadre du dispositif TempO'. Au terme de l'opération, et pour les projets ayant instauré une dynamique intéressante sur le territoire, la possibilité de candidater sur un nouveau programme et d'y être reçu favorise le prolongement de l'activité.

### Les grands thèmes de l'AMI et exemples de projets :

- **Développement culturel et artistique** : Le Wonder (Bobigny), lancé en 2023 dans l'ancienne usine Caproferm ; L'Atelier des Artistes en exil (Bagnolet), sur la période 2022-2024 dans des logements vacants en attente de travaux ; Le Pole média – le 101 (Montreuil), lancé en 2022, dans un pavillon du quartier de La Noue.
- **Agriculture urbaine et renaturation** : La Friche René.e (Pantin), sur la période 2020-2024 sur la friche dite « Courtepaille » ; On Sème tous (Montreuil), lancé en 2021 dans une friche du quartier de La Noue ; Ferme Caillard-Dilly (Bondy), sur la période 2021-2023 dans un ancien corps de ferme, désormais géré par la **ville de Bondy** et une association d'habitant.e.s.
- **Réemploi et zéro-déchet** : Les AMI Roussel (Romainville), lancés en 2022 dans un entrepôt inutilisé. Le projet allie une entreprise de menuiserie de réemploi et un café-salle de concert associatif ; Collectif Arti/chô et le Sprinkler (Noisy-le-Sec), lancé en 2022 dans l'ancienne usine SAFT, désormais l'Usine des Transitions d'Est Ensemble.
- **Lien social et participation citoyenne** : Un petit coin de Bonnet (Noisy-le-Sec), sur la période 2022-2024, animé par l'association e-graine au sein de la Cité des Trois Bonnets ; Un tramway nommé désir (Montreuil), depuis 2020 l'association Didattica fait prendre part les habitant.e.s à la préfiguration de l'arrivée du tramway T1 dans le quartier des Ruffins

“

**Monique Gascoin,**  
conseillère déléguée  
chargée des tiers lieux et  
des occupations temporaires  
à l'EPT Est Ensemble



© Ville de Noisy-le-Sec

L'urbanisme transitoire permet également de soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire, en leur mettant à disposition des bâtiments ou fonciers vacants en attente de travaux à titre gracieux ou à coûts très bas, pour servir de tremplin à des projets innovants dans le cadre de la renaturation, de la transition écologique et du recyclage.

## Contact

### **Apolline Behaegel**

Chargée de mission  
urbanisme durable et  
occupations temporaires  
[apolline.behaegel@est-ensemble.fr](mailto:apolline.behaegel@est-ensemble.fr)

### **Delphine Gemon**

Responsable du Pôle  
Approche environnementale  
de l'aménagement à la  
Direction de l'Aménagement  
et des Déplacements  
[delphine.gemon@est-ensemble.fr](mailto:delphine.gemon@est-ensemble.fr)

# Un lieu transitoire autour du faire et des savoirs-faire



Rennes

## Le Timbre de Maurepas

© Le Timbre de Maurepas

Territoires Rennes, l'aménageur de la métropole de Rennes, porte un projet de renouvellement urbain sur le quartier Maurepas-Gayeulles. Le projet urbain repose sur les objectifs suivants :

- apporter de la mixité sociale en créant 1 400 nouveaux logements ;
- renforcer la centralité de quartier en créant 10 000m<sup>2</sup> de bureaux et 1 000m<sup>2</sup> de locaux d'artisanat ;
- améliorer l'offre commerciale et les services en créant 5 000m<sup>2</sup> de commerces ;
- accompagner l'arrivée du métro par la création du pôle d'échange multimodal ;
- requalifier les espaces publics au bénéfice des déplacements actifs ;
- valorisation de l'image du quartier ;
- résidentialiser le patrimoine de logements sociaux.

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain et suite au déménagement de l'agence postale, de vastes locaux étaient disponibles, avant sa totale démolition. En lien avec **Rennes Métropole**, en cohérence avec la volonté d'accueillir des activités sur le quartier qui servent l'ensemble des habitant.e.s, il a été décidé de développer un projet d'urbanisme transitoire initié en 2021 qui a pris fin en janvier 2024, au rez-de-chaussée de La Poste.

### 3 structures impliquées dans le projet

**Territoires Rennes**, aménageur public et propriétaire des locaux, a réalisé les travaux de mise en conformité avec les nouveaux usages projetés et a coordonné le projet sur les aspects travaux, occupation des espaces, calendrier d'occupation, conditions d'occupation, gestion administrative et financière, etc. **La direction des quartiers Nord-Est de la ville de Rennes** a joué un rôle de facilitateur entre les différents acteurs du quartier (associations, institutions,...) et a également soutenu financièrement le projet via le contrat de ville. Territoires Rennes a fait appel à **TAg 35** qui accompagne les porteurs de projets collectifs d'économie sociale et solidaire et d'innovation sociale en Ile-et-Vilaine pour animer, coordonner et gérer le lieu. Territoires Rennes et TAg 35 ont ensemble identifié les cibles du projet : le local devait notamment permettre d'accueillir des activités d'artisanat, autour du savoir-faire des habitant.e.s et du réemploi, avec pour objectif d'intégrer des porteurs d'activités informelles.

**Un appel à manifestation d'intérêt** a été diffusé pour accueillir des porteurs de projets au Timbre de Maurepas. Les conditions étaient la mise à disposition à titre gratuit des locaux (afin de permettre aux porteurs de projets de structurer leur activité), seules les charges étaient redevables par les occupants en contrepartie de quoi ils devaient donner du temps pour faire vivre le lieu, participer aux travaux d'adaptation du local et organiser des temps ouverts sur le quartier.

### Occupants du Timbre de Maurepas

- L'Atelier des bricoles : artiste plasticienne
- Hey Bro : une activité de food-truck
- La Fraterie du quartier : cantine-atelier pour et par des personnes souffrant de troubles psychiques
- L'Astrolabe et Argyll : coopérative du livre associant une librairie, une maison d'édition et un incubateur littéraire
- Le Gast à chaud : café associatif
- La Loupiote : ateliers et jardin aromatique
- La Mili'Tambouille : cantine de quartier

En plus de la dynamique vertueuse créée par la colocation, les porteurs de projets ont été accompagnés par des professionnels de l'emploi : TAG 35, mais aussi Cités Lab, porté par la mission locale, qui a délocalisé une de ses permanences hebdomadaires au Timbre de Maurepas. Ces accompagnements ont bénéficié aux occupants du Timbre de Maurepas ainsi qu'aux habitant.e.s du quartier. Un café associatif autour des savoir-faire des habitant.e.s était ouvert 2 fois par semaine, des ateliers étaient également organisés.

Le projet urbain prévoyait la création de nouvelles cellules artisanales à proximité de la station de métro. Le Timbre de Maurepas a été l'occasion de les préfigurer. 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.

### Financements et rôles des collectivités

Le projet d'occupation temporaire est une initiative de l'aménageur public, devenu propriétaire des locaux dans le cadre du projet de renouvellement urbain. L'aménageur a pris en charge les études et les travaux nécessaires au projet d'occupation temporaire. Il a attribué une enveloppe pour les petits achats et a consacré un temps important pour assurer le montage et la coordination du projet. Le poste de coordinateur de TAG 35 a été financé par la ville dans le cadre du contrat de ville.

### Chiffres clés :

- 240m<sup>2</sup> de surface utile
- Durée de l'occupation : 33 mois
- 7 projets et 1 coordinatrice

## Contact

### Alexine Malaoui

Chargée de mission,  
TAG35  
[alexine.malaoui@tag35.bzh](mailto:alexine.malaoui@tag35.bzh)

### William Champalaune

Responsable  
d'opérations,  
Territoires Rennes  
[william.champalaune@territoires-rennes.fr](mailto:william.champalaune@territoires-rennes.fr)



# Un réseau européen autour de l'usage temporaire



Europe

**REFILL**

© REFILL - Temporary use for dummies

Le programme européen de coopération interrégionale URBACT a pour objectif d'encourager le développement urbain intégré et durable des villes, à travers la constitution de réseaux de 7 à 10 villes européennes qui travaillent en coopération durant 3 ans sur une problématique similaire.

REFILL est un réseau de 9 villes européennes ayant travaillé sur la réhabilitation d'espaces vacants et leurs usages temporaires comme moteur d'innovation locale de 2015 à 2018. Les villes partenaires du projet étaient Nantes (France), Athènes (Grèce), Cluj-Napoca (Roumanie), Ostrava (République Tchèque), Poznań (Pologne), Riga (Lettonie), Helsinki (Finlande), Bremen (Allemagne), Amersfoort (Pays-Bas).

Le réseau REFILL envisage le concept d'usage transitoire comme *"l'usage de bâtiments et terrains vacants par des urbanistes, des entrepreneur.euse.s et des initiatives de la société civile afin de répondre à des défis sociétaux variés et favorisant le développement d'innovations sociales dans les villes"*.

Les villes investies dans REFILL expérimentaient déjà depuis plusieurs années l'usage temporaire d'espaces vacants et cherchaient à échanger sur les dispositifs de soutien dédiés développés et les évaluer, garantir des effets à long terme de l'usage temporaire et développer une administration publique plus flexible et plus collaborative.

## Exemple de dispositifs publics dédiés à l'usage temporaire

- Sur l'île de Nantes, la société publique d'aménagement local SAMOA cherchait à répondre à la dégradation de plusieurs anciens bâtiments industriels dont elle est propriétaire et qui attendaient une nouvelle destination. La solution a été trouvée dans des contrats flexibles, les conventions d'occupation précaire, qui mettent à disposition les bâtiments disponibles à de petites entreprises en échange d'une somme modique (150€/m<sup>2</sup>/an tout compris). La convention d'occupation précaire définit clairement le caractère temporaire de l'arrangement (23 mois max. renouvelable 12 mois), le type d'activités autorisées, les attentes du locataire en matière de maintenance et quelques autres clauses légales de base.
- Après un projet pilote réussi, la **ville de Brême** a créé une agence de l'usage temporaire : la ZZZ (ZwischenZeitZentrale Bremen). L'agence gérée par une société privée soutient, initie et supervise des projets d'utilisation temporaire dans Brême, et

joue un rôle de médiateur entre les propriétaires, les locataires et l'administration. La Ville finance l'agence à hauteur de 560 000€ pour soutenir des projets d'utilisation temporaire pour des activités culturelles, sociales et économiques.

- Les initiatives culturelles et artistiques ayant de plus en plus de difficultés à trouver un espace approprié pour leurs activités, la **ville de Cluj** a lancé une expérience dans un quartier périphérique pour **cartographier les espaces vacants disponibles** dans cette zone. La cartographie de ces espaces a pris la forme d'une promenade urbaine exploratoire dans le quartier, suivie d'une table ronde avec les parties prenantes.
- La **ville d'Helsinki** a fortement développé les open data et leur rôle en matière d'innovation, de démocratie, et de transparence. Helsinki a ainsi développé plusieurs applications proposant des **bases de données ouvertes**. De nouveaux types de services liés au foncier et à l'occupation temporaire pourraient être créés en utilisant ces bases de données : cartographie des locaux vides, planification stratégique de leur utilisation, identification de collaborateurs potentiels, etc. Ces bases de données pourraient également être utilisées pour évaluer les impacts sociaux ou économiques des utilisations temporaires : à partir des données géographiques, économiques et sociales dont dispose la Ville, une connaissance précise du contexte socio-économique du territoire dans lequel se trouvent les locaux vides permettrait de préciser le potentiel stratégique de leur utilisation temporaire.
- La **ville de Gand** a un **fonds dédié à l'utilisation temporaire depuis 2014**. Le financement est destiné à des initiatives proposant un nouvel usage de terrains ou d'immeubles vides contribuant également à la qualité de vie du quartier ou de la ville. Un fonds est fléché sur l'investissement, les mesures de sécurité et l'insonorisation, les assurances, la maintenance et, dans certains cas, la communication.

### Conclusions du projet REFILL

L'usage temporaire devrait être reconnu comme une pratique par l'administration municipale et inclus dans le cadre juridique des règlements de construction.

L'utilisation temporaire nécessite une médiation précise et dédiée entre les parties prenantes et un soutien sur le terrain pendant toute la durée de l'utilisation temporaire et au-delà. Les espaces urbains vacants ne sont plus considérés comme des anomalies. En conséquence, l'utilisation temporaire risque de se développer davantage comme un service public. L'utilisation temporaire est un outil d'urbanisme ascendant et un laboratoire d'expérimentation de la ville de demain.

### Outils développés

- Temporary Use Value Creation Plan : outil d'aide à la définition d'un projet d'usage temporaire et à la contractualisation entre propriétaires et usagers.
- Refill Roadmap : la feuille de route des collectivités pour le développement d'une politique publique d'usage temporaire.
- Remaking the city est un site internet qui aide les collectivités à trouver des façons innovantes de (re)faire la ville.

#### Pour en savoir plus :

Le site internet : <https://urbact.eu/networks/refill>

Rapport final : [https://urbact.eu/sites/default/files/2023-04/refill\\_final\\_publication.pdf](https://urbact.eu/sites/default/files/2023-04/refill_final_publication.pdf)





## 2. Valorisation par l'ESS du patrimoine existant des collectivités (ou des bailleurs)

Aux côtés de ces initiatives d'occupation temporaire, collectivités et acteurs de l'ESS peuvent se retrouver autour de la valorisation du patrimoine existant de la collectivité ou des bailleurs.

### a) Enjeux pour les collectivités locales

**Les collectivités territoriales détiennent 15 à 20% du patrimoine immobilier français** (source : ADEME, août 2019).

Du manque d'intérêt d'investisseurs privés par exemple pour des locaux en quartier politique de la ville, à la volonté de privilégier des activités d'intérêt général sur le territoire et de lutter contre la spéculation foncière, les raisons pour lesquelles les collectivités peuvent se tourner vers les acteurs de l'ESS pour valoriser ce patrimoine sont nombreuses.

Un pan de ce patrimoine est constitué de **bâtiments ayant perdu leur affectation initiale**. Les exemples fourmillent, depuis les appartements vacants de l'immeuble Boutaric à **Dijon** à l'ancien bâtiment des services des canaux de la **ville de Paris**, transformé en Maison des Initiatives, en passant par les locaux de l'ancienne mairie de **Colomiers**, qui abrite maintenant la Mijoteuse, l'ancienne faculté de sciences, puis faculté dentaire, l'Hôtel Pasteur à **Rennes**, une ancienne cuisine centrale à **Romainville**, ou encore une ancienne piscine à **Sainte-Savine**.



La **ville de Sainte-Savine** (Aube) a amorcé la transformation de son ancienne piscine municipale de plein air fermée depuis 2015, au profit d'un lieu de vie utile au plus grand nombre. Une concertation citoyenne a permis de sonder les attentes et d'envisager le devenir de l'hectare de terrain et des 500m<sup>2</sup> de bâtiments. Depuis 2021, une partie du parc reprend vie chaque été (jeux d'eau, snack, concerts, activités associatives...).

Quant aux bâtiments, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé au printemps 2023. Quatre porteurs de projets de l'ESS réfléchissent depuis à son réaménagement et à sa nouvelle vie. On y retrouvera des activités mixtes avec en points communs l'inclusion, la solidarité, l'environnement, le bien-vivre ensemble. Offre de restauration solidaire, animations tout public, atelier de réparation de vélos de seconde main, ruches pédagogiques, éducation à la nature... Les activités devraient prendre place au 1er semestre 2026 à la fin de la réhabilitation des bâtiments.

Au-delà de la volonté de favoriser la création d'activités d'intérêt général, on peut identifier **certaines attentes vis-à-vis des acteurs de l'ESS** :

- **Favoriser le lien avec les habitant.e.s** : dans le cas de la Coursive Boutaric à Dijon (voir p.24), le bailleur Dijon Habitat souhaitait favoriser des modalités de médiation par la culture dans le cadre d'une opération de démolition de barres dans un quartier.
- **Maintenir ou créer des activités et des emplois dans des quartiers prioritaires** : c'est le cas par exemple de ikos à Bordeaux (voir p.65) ou du Carré de soie à Lyon.
- **Permettre la préservation et la valorisation du patrimoine industriel et culturel, au service des habitant.e.s** : c'est par exemple le cas de l'emblématique CHÂTEAU de Nanterre (voir p.28), ancien site industriel, puis siège de la marque de produits de puériculture Natalys, avant d'être laissé en friche, dans un quartier populaire en reconfiguration, et aujourd'hui, pôle de transition alimentaire et de l'innovation sociale. C'est aussi le cas de l'Abominable, laboratoire cinématographique partagé, à qui la ville de la Courneuve a proposé de 2011 à 2017 de s'installer dans les anciennes cuisines centrales scolaires de la Ville, vides depuis 10 ans, et installé depuis dans les anciens Laboratoires Eclair rachetés par la ville d'Epinay-sur-Seine. C'est également le cas de KaléidosCOOP, implantée sur le site de l'ancienne Coop Alsace (voir p.42), ou des Ateliers du Vent à Rennes, ancienne usine à moutarde reconvertie en lieu culturel.

## b) Enjeux pour les acteurs de l'ESS

**Les enjeux pour les acteurs de l'ESS sont multiples.** Il peut s'agir de :

- **Accroître sa visibilité** vis-à-vis du grand public et de porteurs de projet, par exemple en s'installant dans un lieu connu des habitant.e.s.
- **Permettre le passage d'occupations sauvages à une occupation négociée.** C'est notamment le cas de nombreux squats culturels qui, à l'issue de négociations parfois tendues avec les collectivités, ont abouti au développement de lieux culturels reconnus sur leur territoire (les Ateliers du Vent à Rennes, La Générale à Paris, la Friche Lamartine à Lyon, etc.).
- **Faire reconnaître la pertinence économique et environnementale d'une réhabilitation de l'ancien** (l'Hôtel Pasteur à Rennes ; Mains d'œuvre à Saint Ouen, lieu pluridisciplinaire qui a réhabilité l'ancien Centre social et sportif des Usines Valeo ; la Nef, théâtre de marionnettes à Pantin qui a réhabilité une ancienne briqueterie ; etc.).
- **Permettre un équilibre économique d'activités**, par exemple par des loyers plus accessibles que les prix du marché, en contrepartie de la mise en place d'actions d'intérêt général.

**Les structures de l'ESS, à l'instar d'autres bailleurs privés parfois mobilisés par le service public, peuvent aussi accueillir des services des collectivités locales.** La dynamique des tiers-lieux - principalement portés par des acteurs d'ESS - permet également d'offrir des espaces de travail collectif aux agents de collectivité en télétravail, offrant ainsi une solution de proximité permettant de rompre avec l'isolement et une occasion d'acculturation souvent fertile. Des locaux principalement affectés à l'ESS peuvent accueillir un espace agréé France Service. Selon France Tiers-Lieux, "62 tiers-lieux en France accueillent un espace France Services et 16% des tiers-lieux hébergent un service public".

Au-delà de la mobilisation de leur propre patrimoine, **les collectivités peuvent également avoir un rôle important pour faciliter la mobilisation du patrimoine d'autres acteurs au profit de l'ESS, et accompagner les acteurs de l'ESS.** C'est par exemple le cas du tiers-lieu Césure, ancien campus universitaire à Paris, ou des Arches Citoyennes, patrimoine hospitalier, tous deux accompagnés par Plateau Urbain et en lien avec la **ville de Paris** associée au choix des bénéficiaires ESS. Autre exemple dans l'Est, avec la commune de **Courcy** (Marne), à qui l'Etat a offert, pour un euro symbolique, la possibilité de récupérer la propriété d'une base aérienne désaffectée depuis 2011. La Ville a apporté la propriété de l'ancienne base à une SCIC "Microville 112" créée à cet effet en 2022 en contrepartie tout aussi symbolique d'une prise d'une part sociale, assortie toutefois d'une place privilégiée dans la gouvernance de la coopérative pour veiller à la bonne marche du projet qui se veut un démonstrateur européen de la ville, de l'agriculture et de l'industrie durable, bas carbone.

La valorisation par l'ESS du patrimoine local avec le concours de la collectivité n'est d'ailleurs **pas exclusive au patrimoine public.** A l'été 2023, la **ville de Mérignac** a engagé une initiative innovante en lançant un appel à candidature destiné à repérer des entreprises mérignacaises, désireuses de mettre à disposition des locaux pour soutenir les structures de l'ESS. La Ville assure l'intermédiation entre les entreprises pouvant mettre à disposition leurs locaux et les besoins de l'ESS.

### “ ——— **Matthieu Theurier, vice-président, Rennes Métropole**

Trois postures de l'élu pour favoriser ces opérations :

- la bienveillance : regarder comment l'énergie sur place apporte de la richesse au territoire (même si le collectif est dans l'illégalité au départ...).
- la reconnaissance : reconnaître le collectif et son utilité, comme un acteur de la diversité culturelle du territoire et l'inscrire dans un écosystème plus large, penser un accompagnement plus pérenne. Mais la reconnaissance doit être mutuelle, c'est indispensable.
- le rôle de facilitateur : par exemple faire la proposition de relogement dans un espace plus adapté, en mobilisant des leviers variés pour permettre le changement d'échelle.



© Rennes Ville et Métropole

Quelques enseignements transversaux peuvent être dégagés de ces initiatives :

- **La capacité de l'ESS à équilibrer des modèles économiques par l'hybridation des ressources**, publiques, marchandes et non marchandes (avec par exemple le bénévolat ou la mise à disposition de locaux).
- **Le développement d'espaces multifonctionnels** (bureaux, boutiques, crèches, espaces libres de rencontres...) est un enjeu important, tant sur le plan du modèle économique que pour favoriser l'inscription dans le territoire et l'ouverture aux habitants.
- **La souplesse dans l'usage des locaux.** L'Hôtel Pasteur a poussé cette logique au bout : la réhabilitation a été précédée par la mise à disposition du bâtiment brut auprès de la population, hors de tout projet précis, dans un "non-programme". La réhabilitation du bâtiment s'est amorcée par l'invention de ses usages.
- **La professionnalisation des acteurs de l'ESS** sur ces sujets, avec la création d'outils adaptés (pour le financement ou le portage par exemple).
- La multiplication de ces réalisations permet de **sensibiliser les différents services de la collectivité**, d'initier un dialogue et de renforcer la lisibilité de l'ESS.

# Bouillon de talents



Colomiers - Occitanie

**La Mijoteuse**

© Ville de Colomiers

## Une ingénierie territoriale en faveur de l'ESS

Depuis 2014, la municipalité de **Colomiers** (commune de Toulouse Métropole) a décidé d'impulser une dynamique pour l'ESS sur le territoire. A partir de 2015, un ensemble de dispositions sont prises pour renforcer les liens entre les acteurs de l'ESS et de l'accompagnement à la création et l'entrepreneuriat classique, encourager l'émergence d'acteurs et d'initiatives et favoriser l'interconnaissance entre les différents champs économiques sur le territoire.

Au-delà des actions d'accompagnement et de sensibilisation menées par le service Développement Coopération Territoire de la municipalité, il a été décidé la création d'un espace d'accueil pour les porteurs de projets visant en priorité les projets relevant de l'ESS. Un premier lieu de préfiguration a été ouvert dès 2015 pour offrir aux porteurs de projets un guichet unique d'accueil et d'orientation sur le territoire.

Cette étape préfigurait l'ouverture de la Mijoteuse en 2017, dans un espace de plus grande dimension (300m<sup>2</sup> de locaux de l'ancienne mairie ont été aménagés et sont partagés avec le Pôle Musiques Actuelles). L'espace comprend plusieurs fonctions :

- Accueil, accompagnement de porteurs de projets, et orientation vers les dispositifs de soutien et de financement ;
- Animation d'événements et de temps d'échanges entre usagers ;
- Organisation d'ateliers collectifs et de premières formations ;
- Un espace de co-working ouvert à tous (ESS comme entrepreneuriat classique) comprenant une salle de travail partagée ;
- Un hôtel des projets réservé aux acteurs de l'ESS, proposant 4 bureaux (3 à temps complet et 1 à temps partiel mobilisable 1 jour par semaine).

La Ville a voté un **loyer symbolique progressif pour les structures** :

- 50€/mois pour la location d'un bureau à temps complet la première année, 80€ puis 110€ les années suivantes ;
- 15€/mois pour un bureau à temps partiel.

En contrepartie de ces bas loyers, **le porteur doit contribuer de façon dynamique aux actions de l'ESS sur la Ville**, comme par exemple intervenir pour présenter sa démarche d'entrepreneuriat social dans les quartiers prioritaires ou à destination d'un public cible (jeunes notamment) ou proposer des ateliers collectifs sur son domaine de compétences.

### Modèle économique et d'organisation

Les locaux sont mis à disposition via une convention d'un an renouvelable deux fois. Des conventions adaptées sont possibles pour satisfaire les besoins temporaires (3-6 mois).

La municipalité organise un appel à candidature pour l'hôtel des projets de la Mijoteuse afin d'attribuer les espaces aux demandeurs. Plusieurs critères contribuent à évaluer l'ambition du projet pour le territoire et sa capacité à fédérer des acteurs :

- L'approche partenariale et participative proposée ;
- L'inscription du projet dans un champ lié à l'intérêt général, et en particulier les aspects innovants ou différenciant au regard de l'offre actuellement disponible sur le territoire ;
- La contribution au schéma de développement durable inscrit dans la politique de la ville : 100 % solidaires, 100 % responsables, 0 % gaspillage.

### Rôle de la collectivité

Le projet est porté par la municipalité en direct. L'appui aux acteurs de l'ESS se matérialise par le lieu, mais également par toute "l'ingénierie municipale" mobilisée pour le développement des projets : la coordination avec la mission emploi, l'urbanisme, l'action sociale, la capacité à mobiliser le réseau d'acteurs locaux pour répondre aux différents besoins exprimés par les porteurs de projet (accompagnement au développement, à la recherche de local, etc.).

### Résultats en 2024, depuis 2017

- 450 personnes ont été accueillies par l'espace premier accueil, porteurs relevant de l'économie classique ou de l'ESS ;
- 45 structures ont été accompagnées dans leur projet entrepreneurial ;
- 15 porteurs de projets issus de l'ESS ont été hébergés dans l'hôtel des projets.

La dimension ingénierie et la forte cohésion du réseau d'appui sont intéressantes dans la mesure où elles favorisent l'accompagnement et la facilitation à l'installation sur le territoire à tous les stades de la vie des projets.

### Données clés

- Convention d'occupation de 3 mois à 1 an, renouvelable 2 fois
- Réhabilitation et construction portées par la Mairie de Colomiers
- Equipe de 4 personnes de la Ville assurant l'encadrement et l'animation (un responsable, un chargé de développement ESS, un chargé d'animation ESS et un agent d'accueil)
- 86 coworkers

## Contact

### Benjamin Rioux

Adjoint délégué à l'innovation territoriale, au développement numérique, à la coopération internationale et à l'ESS, Mairie de Colomiers

### Corinne Meste

Responsable du département ESS, Mairie de Colomiers  
[corinne.meste@mairie-colomiers.fr](mailto:corinne.meste@mairie-colomiers.fr)





## Tiers-lieu culturel des Grésilles

📍 Dijon - Bourgogne Franche-Comté

### La Coursive Boutaric

© La Coursive Boutaric

#### Un acteur culturel au service du territoire

Le projet de La Coursive Boutaric au sein du quartier prioritaire des Grésilles remonte à 2007, lorsque le bailleur Grand Dijon Habitat met à la disposition d'un collectif d'opérateurs culturels des appartements vacants dans la barre d'immeuble Boutaric. Le collectif est rejoint progressivement par d'autres acteurs, le projet s'étoffe et l'association La Coursive Boutaric est créée en 2010.

**En 2014, lauréate de l'appel à projets interministériel pour le développement des Pôles Territoriaux de Coopération Economique (PTCE),** La Coursive Boutaric définit alors un triple objectif de développement : le développement économique durable des membres de son pôle d'entreprises culturelles et créatives, la structuration de la filière des Industries Culturelles et Créatives (ICC) en Bourgogne Franche-Comté, et la participation à l'attractivité des Grésilles.

Suite à la démolition programmée de l'immeuble Boutaric, La Coursive emménage en 2019 dans des cellules commerciales disponibles sur la place du marché, la place Galilée, en cœur de quartier. Ceci marque une nouvelle étape dans le projet de l'association, avec la création du tiers-lieu culturel La Coursive. **En 2020, elle est labellisée Fabrique de territoire dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'ANCT.**

Son pôle d'entreprises réunit aujourd'hui 25 structures du secteur culturel et créatif de Dijon Métropole, qui œuvrent dans les domaines du spectacle vivant, du design, du cinéma, du web, du graphisme, des arts appliqués, de la production phonographique, des médias, du jeu vidéo, de la gastronomie...

**Ces dernières années, La Coursive s'investit particulièrement autour des problématiques des transitions : écologique et économique, sociale et culturelle, et urbaine.**

Elle propose aux porteurs de projets et entrepreneur.euse.s du secteur ICC et à ceux du quartier des espaces de travail (bureaux, coworking, salles de réunion), des accompagnements, temps de formation...

Elle gère également le Forum Entreprendre dans la culture pour la Région Bourgogne-Franche-Comté, anime une dynamique collective autour des questions écologiques dans le secteur ICC, soutient / initie des projets de coopération entre ses membres, et participe activement au réseau des tiers-lieux de Bourgogne-Franche-Comté.



## Modèle économique et d'organisation

La gouvernance de l'association est collégiale et composée de 4 collèges : entrepreneurs culturels et créatifs, partenaires institutionnels, personnes qualifiées et usagers. Les 25 entreprises culturelles et créatives (de tout statut juridique : associations, SCIC, EURL, SA...) représentent 115 emplois, et l'équipe opérationnelle de La Coursive est composée de 5 salarié.e.s. Le modèle économique actuel repose sur :

- des aides publiques (65 % du budget) : Ministère de la Culture, Direction régionale des affaires culturelles Bourgogne-Franche-Comté, Préfecture de Bourgogne-Franche-Comté, ville de Dijon, Fonds de coopération de la jeunesse et de l'éducation populaire, Département de Côte-d'Or.
- les ressources dégagées par les services (location des espaces de travail à loyer modéré, des salles de séminaire et de réunion, vente de formations).
- les ressources liées à la vie du pôle : adhésions annuelles des membres, prestations.
- les apports en nature.

## Rôle de la collectivité

Le modèle économique de La Coursive s'est construit dès sa création avec le soutien de son partenaire historique Grand Dijon Habitat et la mise à disposition de locaux. Sa préfiguration a été financée grâce au soutien de fondations.

Depuis l'origine, la **ville de Dijon** représente un soutien conséquent au projet, à la fois via des subventions de fonctionnement et d'autres liées au contrat de ville, mais également par l'intermédiaire de son bailleur social Grand Dijon Habitat, grâce auquel La Coursive bénéficie d'un loyer modéré et d'aides ponctuelles.

## Résultats

Depuis son implantation dans ses locaux place Galilée, l'activité de La Coursive s'est considérablement développée. **Le tiers-lieu de 500m<sup>2</sup> accueille plus de 6 000 personnes à l'année** dans ses espaces de coworking, bureaux partagés et salles de réunion ou à l'occasion des temps professionnels ou culturels (journées de formations, rendez-vous artistiques, culturels, citoyens).

Il a permis, grâce à son incubateur et à son dispositif de portage salarial, la création de 2 nouvelles activités : l'association Aime-Raude, qui accompagne l'insertion professionnelle de jeunes adultes du quartier, et la ressource Art Culture Événement en Bourgogne-Franche-Comté *Encore !*. Le pôle a également initié plusieurs projets collectifs répondant aux nouvelles problématiques actuelles, notamment sectorielles, telles que la transition écologique du secteur culturel avec les matinées *Nous sommes ressources*.

Enfin, il développe, en partenariat avec La Cuisine Flottante (membre de La Coursive) et l'Adie Bourgogne-Franche-Comté le programme *Tours de main – Entreprendre dans la restauration autrement*, dispositif gratuit permettant d'accompagner des porteurs de projets et entrepreneur.euse.s du quartier, et de participer à la promotion d'une alimentation durable.

## Contact

**Bénédicte Pierret**

Directrice

<http://www.la-coursive.fr>



## Un bout de ville dans la ville

Marseille - Provence-Alpes-Côte d'Azur

## La Friche la Belle de Mai

© La Friche la Belle de Mai

Fondée en 1992, sur une partie des 120 000m<sup>2</sup> de l'ancienne manufacture de tabac de la Seita, La Friche la Belle de Mai est un vaste tiers-lieu culturel avant l'heure. Désormais espace public multiple de 45 000m<sup>2</sup> où se côtoient 6 salles de spectacles dont 2 salles de concerts (1 000 et 5 000 places), des jardins partagés, une aire de jeux et de sport, un restaurant, une librairie, une crèche, un incubateur d'innovation sociale Inter-made spécialisé dans l'incubation de projets ESS, un laboratoire citoyen (le LaboFriche), 2 500m<sup>2</sup> d'espaces d'exposition, un toit terrasse de 8 000m<sup>2</sup>, un centre de formation, 20 chambres pour artistes au sein d'une auberge... la Friche est à la fois un **espace de travail** pour ses 70 structures résidentes (400 artistes, producteurs, salarié.e.s qui y travaillent quotidiennement) et un **lieu de diffusion** pour près de 450 000 visiteurs et 600 événements par an.

A l'origine de la Friche la Belle de Mai, une communauté d'artistes qui souhaitaient participer à la régénération du quartier. Pendant 20 ans, le projet s'est déployé dans un cadre précaire (absence de cadre juridique d'occupation), même s'il y avait des relations avec la Ville.

Le collectif a fait le choix de **se structurer en SCIC en 2007**. Depuis 2008, la SCIC rassemble plus de 80 sociétaires, personnes morales ou physiques (résidents, habitant.e.s, collectivités, experts,...) autour d'un projet collectif, inscrit aux statuts de la SCIC : la gestion foncière de l'îlot n°3 de la Friche Belle de Mai, le pilotage de la transformation physique du site de la Friche la Belle de Mai, en lien avec la **ville de Marseille** et les différents acteurs institutionnels et l'accompagnement de la politique de coproduction et d'animation artistique et culturelle mise en œuvre sur le site de la Friche la Belle de Mai.

### Rôle des collectivités

**La ville de Marseille et la SCIC ont signé en 2011 un Bail emphytéotique administratif de 45 ans** actant de la reconnaissance de l'expérience du collectif pour l'animation des 45 000m<sup>2</sup> de la friche.

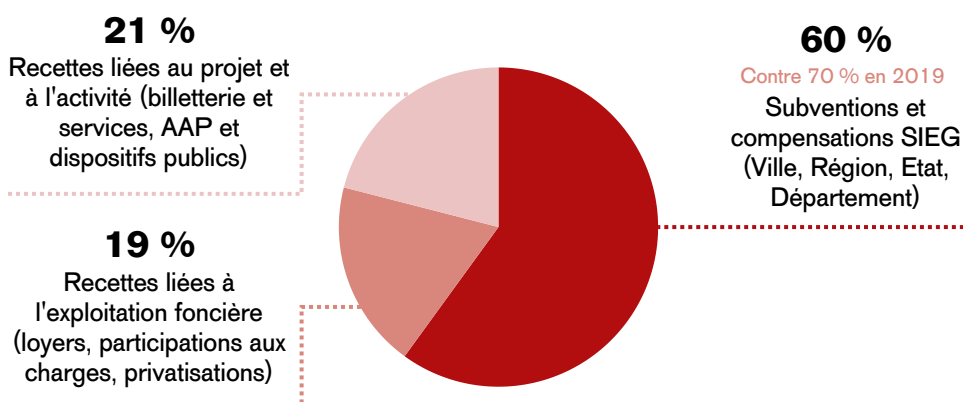
Ce bail a permis la mise en place d'une convention de Service d'intérêt économique général (SIEG) tripartite, avec la Ville de Marseille et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, afin de consolider et sécuriser le modèle économique. Les Obligations de Service Public (OSP) liées à la convention SIEG sont :

- **l'accès au plus grand nombre des services proposés par la friche** : soutien à l'activité régulière, accompagnement artistique et diffusion et diversification des ressources.
- **le développement urbain** : transformation du site dans une démarche de maîtrise d'usage, recherche d'expérimentations sociales (LaboFriche), coopération au quotidien avec le quartier.
- **l'insertion, l'inclusion, la solidarité et la transmission des savoirs via le pair à pair, la médiation sociale, hospitalité la plus inconditionnelle possible** (400 000 visiteurs annuel).

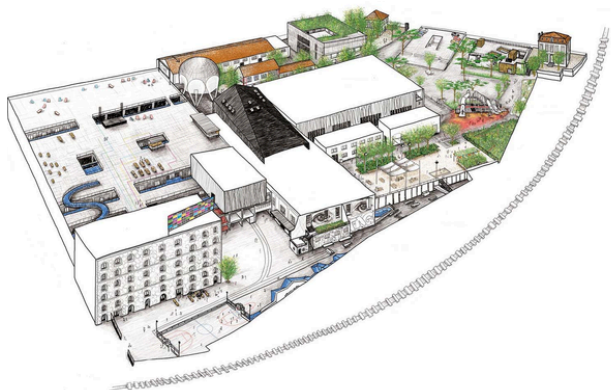
La Friche la Belle de Mai a également une convention SIEG avec le Ministère de la culture et une convention SIEG avec le Département des Bouches-du-Rhône.

La Friche est labellisée "Fabrique de territoire", en consortium depuis 2020, ce qui a permis le renforcement des partenariats au sein de l'écosystème de la Friche par l'animation de dynamiques territoriales.

### Modèle économique



Source : Présentation de la Friche la Belle de Mai



## Contact

### Stéphane Pinard

Responsable du développement territorial - La Friche la Belle de Mai  
[spinard@lafriche.org](mailto:spinard@lafriche.org)

### Laurent Boy

Chef de projets filières stratégiques ESS - Transition écologique - Ville de Marseille  
[lboy@marseille.fr](mailto:lboy@marseille.fr)



## Laboratoire de l'innovation sociale et de la transition alimentaire

Nanterre - Ile-de-France

### LE CHÂTEAU de Nanterre

© ETIC Foncièrement Responsable

Ancien site industriel classé à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, LE CHÂTEAU de Nanterre fait figure de bâtiment emblématique pour la Ville qui s'est penchée sur la question de son utilité pour le territoire. L'enjeu était de préserver ce patrimoine et de **lui trouver une fonction au service des habitant.e.s et du projet social de la ville**. La Ville a orienté la réhabilitation du bâtiment en vue de favoriser l'émergence d'un écosystème entrepreneurial et associatif autour de la transition alimentaire et en a confié la gestion à la SEMNA (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Nanterre) dès 2010 avec pour mission d'identifier une structure pour porter le projet et prendre en charge les coûts financiers de sa réhabilitation.

En 2017, le projet de réhabilitation porté par ETIC reçoit l'aval de la SEMNA et **un bail emphytéotique** de 50 ans est alors signé avec la Société Civile Immobilière (SCI) dont sont actionnaires ETIC (51 % des parts), la Caisse des Dépôts et Consignations (35 %) et la SEMNA (14 %). Le budget de l'opération, d'un montant de 4,8M€, a été financé par la SCI. Pour sa rénovation, ETIC a mobilisé un chantier d'insertion pour participer à une partie des travaux (3 000 heures).

Les 2 100m<sup>2</sup> sont répartis en plusieurs univers :

- Des espaces de bureaux et de coworking, géré par ETIC qui en loue l'accès aux structures et porteurs et porteuses de projets à impact positif sur le territoire, la société ou l'environnement ;
- Le Foodlab de United Kitchens, qui propose aux entrepreneur.euse.s et start-ups food de révolutionner l'alimentation en partageant plus de 500m<sup>2</sup> de cuisines professionnelles. United Kitchens est également un puissant écosystème qui permet à ses membres de mutualiser les achats et de bénéficier d'opportunités pour se développer plus rapidement. Ce système permet à United Kitchens de proposer un service traiteur engagé et collaboratif unique en France et accueille le public dans son restaurant "Docteur Pierre".
- United Kitchens a repris les 600m<sup>2</sup> d'espace événementiel. Comprenant des salles modulables, cet espace permet d'accueillir des séminaires et des réunions d'entreprise.



LE CHÂTEAU s'étend dans un cadre verdoyant de 4 500m<sup>2</sup>. Depuis 2021, il accueille également diverses associations à but non lucratif qui se consacrent à des ateliers de permaculture et à l'insertion sociale au sein du potager urbain.

ETIC met également à disposition des parcelles de ce jardin pour les résident.e.s du château qui souhaitent cultiver. Enfin, une partie du parc est dynamisée par Monkey Kwest, un escape game qui propose notamment un jeu autour de la transition alimentaire.

### Modèle économique et résultats

Le modèle économique repose sur la mutualisation de nombreux services et équipements (téléphonie, fibre optique, reprographie, salles de réunion, espaces divers) et la location d'espace aux acteurs de l'ESS à coût modéré.

Afin de faciliter la relation entre les résident.e.s du lieu et ETIC, un comité des résidents a été créé. A ce comité est présente l'animatrice et gestionnaire du lieu, salariée d'ETIC.

Une attention particulière est portée à la performance énergétique du bâtiment. LE CHÂTEAU profite également des résultats des actions menées sur les autres tiers-lieux ETIC : des groupes de travail regroupant résident.e.s et gestionnaires permettent de partager les bonnes pratiques et d'adapter les lieux à l'évolution des usages.

### Rôle de la collectivité

Dans le cadre du projet de réhabilitation, la **ville de Nanterre a eu un rôle d'opérateur externe moteur pour la mise en œuvre** : la volonté politique des élu.e.s a été d'orienter la réhabilitation en faveur du développement des acteurs de l'ESS pour lesquels l'accès au foncier (locaux, terrains, etc.) était un frein important à l'installation et au développement d'activités sur le territoire.

De façon plus opérationnelle, la situation géographique du CHÂTEAU, dans un quartier populaire en reconfiguration, favorise la mise en œuvre d'un projet avec un impact important sur les habitants et habitantes du quartier et par extension, sur l'ensemble de la ville.

### Données clés

- Superficie : 2 100m<sup>2</sup> + 4 500m<sup>2</sup> extérieurs
- Propriété : Ville de Nanterre, SEMNA
- Convention d'occupation : Bail emphytéotique 50 ans
- Budget réhabilitation / construction : 4.8 M€
- 1 ETP d'ETIC pour l'animation du lieu
- Nombre usagers : 20 structures résidentes + coworking

## Contact

**Andréa Moreira Marques**  
Responsable du CHÂTEAU  
ETIC - Foncièrement Responsable  
[chateau@etic.co](mailto:chateau@etic.co)

**Hadjira Farzad**  
Directrice générale des services,  
Ville de Nanterre  
[hadjira.farzad@mairie-nanterre.fr](mailto:hadjira.farzad@mairie-nanterre.fr)

**Rachid Tayeb, maire adjoint au développement économique,  
du commerce et de l'ESS, Nanterre**

A Nanterre, l'accès au foncier est un véritable enjeu pour le développement économique des structures de l'ESS dans un marché fortement contraint par les valeurs immobilières de la Défense. Dans ce contexte, la ville de Nanterre cherche à jouer un rôle de facilitateur mais aussi d'acteur en mobilisant des outils juridiques et fonciers pour accompagner le développement de l'ESS sur notre territoire.



© Nanterre

Le premier levier activé par la ville de Nanterre consiste à mobiliser le patrimoine de la commune pour l'accueil des structures de l'ESS et associations non marchandes, dans le cadre de mise à disposition des locaux en pratiquant des loyers très modérés et supportables pour ces structures. Par ailleurs, la Ville mobilise sa SEM locale pour acquérir des locaux d'activité dans le cadre de son schéma stratégique d'investissement immobilier. Cela a permis par exemple d'installer une activité de l'économie circulaire, dans un quartier prioritaire, développée par une entreprise du secteur adapté (Tri Ethic), ou de reconverter des anciens locaux de la Poste pour une activité d'insertion par l'activité économique assurée par la Régie de quartier.

La Ville n'hésite pas à recourir à l'urbanisme transitoire. Plusieurs projets de préfiguration ont été menés sur le territoire de la ville, notamment dans des secteurs d'aménagement tel que le quartier des Groues avec l'installation du projet "Vive Les Groues" porté et animé par Yes We Camp. Ces projets d'aménagement sont souvent des leviers d'accompagnement des structures de l'ESS dans leur phase d'amorçage et de test avant de les intégrer dans une démarche de parcours immobilier. Ce portage intermédiaire permet aux entreprises de l'ESS de construire le modèle économique et de le consolider avant la phase de développement.

Le troisième levier concerne le portage foncier et juridique. Il s'agit de la possibilité de porter un foncier directement par la Ville ou via un outil de portage tel qu'une SEM, un établissement foncier ou un organisme foncier solidaire. Pour exemple, le CHÂTEAU de Nanterre est le fruit d'un montage juridique et foncier partenarial pour lequel la Ville a mobilisé sa SEM locale "La Semna", comme outil de portage du foncier, puis travaillé sur un montage juridique intégrant la SEM comme actionnaire minoritaire de la SCI, associant la Caisse des Dépôts et Consignations et un investisseur privé solidaire, la foncière ETIC. Pour aller plus loin, la Ville travaille sur un projet de foncière économique permettant d'assurer la maîtrise du foncier dans l'objectif d'y accueillir et y développer des structures de l'ESS, de l'artisanat et de commerce de proximité, en proposant des valeurs locatives adaptées au taux d'effort permettant la viabilité économique de ces structures.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la Ville réserve une place importante aux projets de l'ESS. Les besoins sont intégrés en amont des projets et dès les cahiers des charges.

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de réguler la gestion du foncier. La ville de Nanterre a ainsi instauré un zonage de PLU avec des ratios bureau/activité (40 %-60 %) appliqués à certains secteurs de la ville permettant de préserver les activités productives, les TPE-PME et l'ESS. Cette péréquation permet à la ville de Nanterre de maintenir sur son territoire les activités de l'ESS, les TPE-PME et d'éviter le mouvement d'éviction naturelle produit par les logiques de marché tertiaire, notamment celui de la Défense.





L'association **Surface+Utile**, créée en 2023, a pour objectif de porter un plaidoyer pour orienter le parc immobilier économique (bureaux, commerces, activités), durement touché par la crise immobilière, vers les acteurs de l'intérêt écologique et sociétal (les acteurs de l'ESS notamment), et leur permettre ainsi de baisser leurs coûts immobiliers et de se concentrer sur leur activité. Selon l'association, la réorientation des surfaces de bureau et de commerce disponibles représenterait jusqu'à 1Md€ d'économie annuelle pour le secteur de l'ESS.



Surface+Utile réunit une trentaine de membres répartis en 5 collèges : acteurs d'intérêt écologique et sociétal, acteurs publics et para-publics, acteurs de la finance et de l'immobilier, inventeurs (experts de l'immobilier solidaire) et ambassadeurs (porte-voix).

Surface+Utile propose de trouver les leviers pour organiser la mobilisation de l'immobilier de commerce et de bureau disponible pour les mettre au service des acteurs de l'intérêt général, et favoriser la transition de l'économie. Ces leviers sont à la fois organisationnels, économiques, réglementaires et législatifs, et doivent se penser à l'échelle locale, nationale et européenne.

Surface+Utile mène divers types d'actions :

- **du plaidoyer** auprès des acteurs de la finance et de l'immobilier, des collectivités, des parlementaires et du gouvernement,
- **le recensement de bonnes pratiques** en matière d'immobilier ESS et des actions de sensibilisation auprès des membres de l'association,
- **des études territoriales** pour diagnostiquer les besoins et les offres disponibles en termes d'immobilier d'intérêt général au sein d'un territoire. Par exemple, l'association s'est associée à **Plaine Commune** pour commander à l'Ecole d'urbanisme de Paris un diagnostic de l'offre en locaux ESS sur son territoire.

## Contact

**Paul Citron**

Président de l'association

[paul@surfaceplusutile.fr](mailto:paul@surfaceplusutile.fr)

[www.surfaceplusutile.fr](http://www.surfaceplusutile.fr)

# 3. Vers la mise en œuvre de stratégies territoriales d'accès au foncier

## a) Permettre l'établissement d'un dialogue dans la durée

Au-delà de quelques opportunités foncières orientées vers l'ESS, comment les collectivités peuvent-elles inscrire l'ESS comme partenaire du développement du territoire sur le temps long ? De nombreuses années d'expérimentation de politiques publiques de soutien à l'ESS ont facilité, dans certains territoires, l'existence d'un dialogue soutenu entre collectivités et acteurs de l'ESS dans la réflexion sur les politiques d'aménagement susceptibles d'impacter leur activité ou de créer des opportunités de développement.

Ce dialogue intègre une dimension prospective, sur le foncier disponible mais également sur le foncier en construction et sur celui qui pourrait faire l'objet d'un programme. L'anticipation de l'offre et de la demande et l'établissement d'un dialogue avec les différents opérateurs fonciers (bailleurs, Société Publique Locale (SPL) ou d'Aménagement (SPLA), etc.) est une condition nécessaire. Des freins peuvent persister, tenant d'un côté à la perception de l'ESS que peuvent avoir certains acteurs (fragilité économique, manque de professionnalisme...), et d'un autre côté à la méconnaissance, de la part des acteurs de l'ESS, des dimensions juridiques et immobilières de l'aménagement du territoire.

**La collectivité a ainsi un rôle important à jouer, tant en mobilisant l'expertise interne dont elle dispose au profit des acteurs de l'ESS, qu'en favorisant leur légitimation.**



**Marie Vitoux, conseillère métropolitaine en charge de l'ESS et de la diversité et la mixité dans l'emploi**

À Nantes Métropole, le dialogue et la coopération entre acteurs de l'aide à la création de projets d'ESS et la collectivité permettent de faire bouger les lignes et de faire émerger des solutions innovantes. Cette interconnaissance entre acteurs vient créer des conditions favorables à l'émergence de projets collectifs.



### Quelques préconisations issues des échanges au sein du RTES :

- Avoir un interlocuteur référent, côté collectivité et côté acteur.
- Prendre en compte la temporalité et le coût, et profiter des opportunités du temps long d'une opération immobilière urbaine.
- Développer des formations réciproques acteurs ESS/acteurs foncier et immobilier.
- Mobiliser l'expertise juridique, financière... des collectivités, des bailleurs et des autres opérateurs.
- Ne pas figer les affectations immobilières et penser à la maîtrise dans le temps de la propriété.
- Revendiquer l'utilité sociale, et les outils de péréquation pour prendre en compte l'utilité sociale (par exemple, le bail à utilité sociale promu par l'APES).
- Lever les freins culturels, qui font que ce qui est innovant est a priori perçu comme impossible.

## b) Inscrire l'ESS dans la planification territoriale et urbaine

L'inscription de l'ESS dans les outils de planification territoriale est un appui important pour la mise en œuvre de stratégies territoriales. La référence à l'ESS progresse, depuis les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), les Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) jusqu'aux Plans Locaux d'Urbanisme, communaux (PLU) ou communautaires (PLUi). Les enjeux de sobriété foncière<sup>2</sup> renforcent l'importance de cette inscription.

### → L'ESS dans les SCoT

Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le SCoT est un document d'urbanisme et l'outil de mise en œuvre d'une planification stratégique à long terme, à l'échelle d'un large bassin de vie. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.<sup>3</sup>

Le SCoT sert de cadre de référence pour différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial ou d'environnement. Le SCoT se décline dans des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (Plan Local de Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Plan Local d'Urbanisme communal ou intercommunal).

**L'ESS est mentionnée au titre de nouvelle valeur sociale à prendre en compte par la Fédération des SCoT** dans sa contribution de juin 2022 *"S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement"*. L'actualisation nécessaire des SCoT avec le ZAN devrait être l'occasion de voir se multiplier les références et prises en compte de l'ESS dans ces documents.

A la **Métropole du Grand Paris** (MGP), l'ESS comme l'économie circulaire sont indiqués dans son PADD en lien notamment avec l'urbanisme transitoire, ainsi que dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), tant pour les activités servicielles et productives que pour développer les lieux d'appui à l'innovation.

Le DOO du SCoT Ouest Alpes-Maritimes, indique *"Orientation 3C6 : Soutenir l'ESS, un gisement majeur d'emploi de proximité"* assorti d'objectifs dont celui de passer le poids de l'emploi ESS de 10 à 15 %.

<sup>2</sup> | La loi ZAN prévoit que d'ici 2030, le volume d'artificialisation soit divisé par deux et que d'ici 2050, plus aucun mètre carré de terre ne soit bétonné, à moins d'en renaturer un par ailleurs - sauf exceptions pour la réindustrialisation ou certains grands projets.

<sup>3</sup> | Voir schéma [p. 35](#)

## → L'ESS dans les PLU(I)

Dans le cadre des PLU à l'échelle municipale, mais de plus en plus à l'échelle intercommunale (PLUI) que se décident les règles applicables aux permis de construire notamment. Les PLU/PLUI/cartes communales (auxquels les projets urbains doivent eux-mêmes se conformer) doivent certes être compatibles avec les SCoT, mais ils n'en demeurent pas moins des espaces de volontarisme politique (voir schéma page suivante). L'ESS y est plus souvent mentionnée, mais encore jusque-là aux seules orientations stratégiques sans être parvenue à une déclinaison réglementaire plus obligeante.

### La réservation d'espace à l'ESS

Le cas du PLU "bioclimatique" parisien en cours de révision est *a priori* l'exemple le plus abouti, en particulier avec un **"pastillage ESS"**. S'inspirant du pastillage pour le logement social (outil à disposition des communes, qui leur permet d'inscrire des immeubles sur une liste de "pastilles" : les propriétaires, en cas de gros travaux ou d'extension dans leur immeuble, doivent affecter une partie des surfaces à des logements sociaux), la Ville propose un "pastillage ESS". En termes de droit de l'urbanisme, la Ville s'appuie sur la motivation de diversité fonctionnelle du code de l'urbanisme pour instaurer tant à son projet de PADD que d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), une nouvelle typologie d'emplacements réservés de *"Développement de l'économie sociale et solidaire"*.

### L'ESS dans les "destinations"

Un autre levier du droit de l'urbanisme pourrait être de mobiliser les "destinations" prévues par l'article R151-28 du code de l'urbanisme, l'opportunité des "destinations" a d'ailleurs fait l'actualité (donnant lieu à une révision des règlements cités) pour exclure les *"dark store"* (point de ravitaillement pour livreurs de courses à domicile) ou *"dark kitchen"* (cuisine dédiée à la livraison à domicile) des commerces traditionnels et les renvoyer à leur destination d'entrepôt.

Il apparaît envisageable pour les collectivités de mobiliser la finalité d'intérêt collectif ou général des structures de l'ESS en s'appuyant sur la destination *"Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics"* (EICSP). Un PLU(I) pourrait ainsi reconnaître au titre d'une ou plusieurs sous-destinations EISCP, des typologies de projets d'ESS soutenus par la collectivité pour répondre à ses besoins collectifs.

## → L'ESS dans l'urbanisme négocié

Les collectivités du bloc communal disposent de marges de manœuvre au travers d'un ensemble d'outils relevant de l'*"urbanisme négocié"* au sens où il s'agit de projets objets de négociations avec la puissance publique qui signe *in fine* le permis de construire voire participe, directement ou via une foncière parapublique, à l'aménagement. C'est le cas de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou du Projet Urbain Partenarial (PUP) donnant lieu à des conventionnements entre l'ensemble des parties prenantes : le(s) aménageurs, et/ou les constructeur(s) et/ou le(s) propriétaires fonciers, la commune ou Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), voire l'Etat (pour les opérations d'intérêt national). Cette démarche peut faire l'objet de recueils d'initiatives, par le biais par exemple d'appels à projets urbains innovants.

## Emeline Baume, vice-présidente de la Métropole de Lyon

Sur le territoire de la Métropole de Lyon, en cohérence avec nos engagements, nous avons agi pour favoriser la diversité du tissu économique en réponse aux besoins et aspirations des habitants notamment à travers nos outils de planification et d'aménagement qu'il s'agisse de ZAC, de PUP, voire même de PLU ou CDAC.<sup>4</sup> Nous avons été renégocier les projets immobiliers en cours et nous avons travaillé la péréquation à l'échelle des projets urbains pour rendre une partie des surfaces accessibles aux entreprises de l'ESS mais aussi aux TPE- PME du territoire.

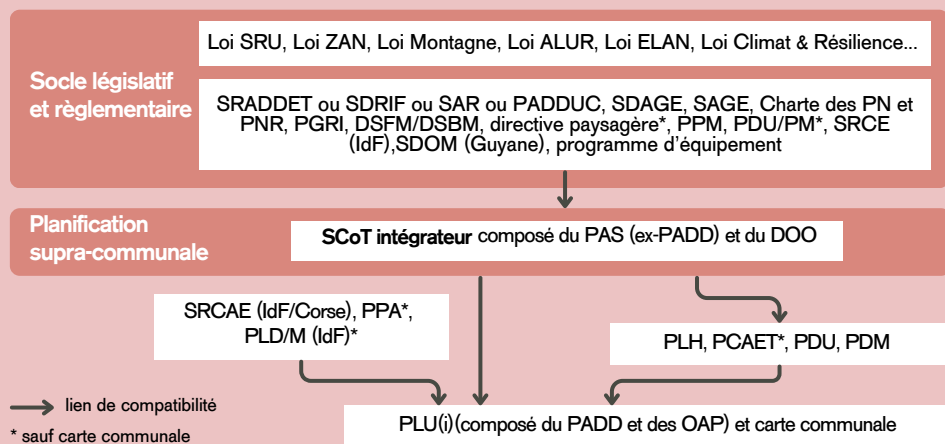


© Métropole de Lyon

C'est une question de volonté politique et bien aussi de rapports de forces avec les aménageurs et les promoteurs ! Les structures de l'ESS ont besoin, comme n'importe quelle entreprise, d'un immobilier adapté et bien localisé. C'est le cas des acteurs ayant une activité commerciale dont l'implantation doit se faire dans des zones de chalandise attractives. Sans intervention de la collectivité, ils ne pourraient pas avoir accès à ces leviers de développement au service de leur projet social au sens sociétal. Nous travaillons également sur la préservation de surfaces productives en ville notamment dans la dynamique des "mines urbaines" pour favoriser des clusters d'acteurs de l'économie circulaire à l'image d'Iloé et de la Halle des valoristes rassemblés au sein d'un PTCE.



### Schéma inspiré de la hiérarchie des normes du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales :



**Carte communale** : document d'urbanisme simplifié pour les petites communes n'ayant pas élaboré de PLU  
**DOO** : Document d'Orientation et d'Objectifs  
**DSFM/DSBM** : Document Stratégique de Façade Maritime/Bassin Maritime  
**Loi ALUR** : loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ou loi Duflot II  
**Loi ELAN** : loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique  
**Loi SRU** : loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain  
**Loi ZAN** : loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élu.e.s locaux, dite "Loi Zéro Artificialisation Nette"  
**OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation  
**PAS** : Projet d'Aménagement Stratégique  
**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
**PADDUC** : Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse

**PCAET** : Plan Climat-Air-Energie Territorial  
**PDU/PM** : Plan de Déplacement Urbain et Plan de Mobilité  
**PGRI** : Plan de Gestion des Risques d'Inondation  
**PLD/M** : Plan Local de Déplacement/Mobilité  
**PLH** : Plan Local de l'Habitat  
**PLU(i)** : Plan Local d'Urbanisme communal ou intercommunal  
**PN et PNR** : Parcs Naturels Nationaux et Régionaux  
**PPA** : Plan de Protection de l'Atmosphère  
**PPM** : Prescriptions Particulières de Massif  
**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**SAR** : Schéma d'Aménagement Régional  
**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale  
**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**SDOM** : Schéma Départemental d'Orientation Minière  
**SDRIF** : Schéma Régional de la Région Ile-de-France  
**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires  
**SRCAE** : Schéma Régional Climat-Air-Energie  
**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

<sup>4</sup> Commission départementale d'aménagement commercial qui statue sur les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale liées à certains projets (>1x000m<sup>2</sup> commerciaux)



# L'ESS à Paris



## Diversifier le tissu économique de Paris et développer une économie locale, productive, solidaire au service des habitantes et des habitants

En 2025, la **ville de Paris** souhaite réaffirmer son ambition à faire de Paris une ville pionnière pour l'ESS. La Ville souhaite notamment relocaliser des activités productives, développer des commerces de proximité et des espaces de lien social, développer une économie d'approvisionnement et une logistique de circuits courts etc. **L'objectif est d'utiliser tous les outils à disposition pour lancer les derniers projets immobiliers prioritaires de la mandature et placer l'ESS au cœur des politiques de la ville de Paris.**



**Florentin Letissier, adjoint à la mairie de Paris en charge de l'économie sociale, solidaire et circulaire, et de la stratégie zéro déchet**

Dans une ville comme Paris où les m<sup>2</sup> sont aussi rares que chers, la politique publique menée n'a d'autre choix, pour être utile et efficace, que d'agir pour permettre l'accès au foncier des structures de l'ESS.



© Bien fait pour ta com'

### Vers une politique foncière solidaire

Plusieurs axes de travail constituent cette politique foncière. Le nouveau PLU bioclimatique de Paris protège le stock des locaux accueillant des structures de l'ESS accompagnées par la ville de Paris, grâce à la mise en place d'un outil de pastillage des m<sup>2</sup> dédiés à l'ESS recensés par la collectivité. Cela représente environ 30 000m<sup>2</sup>. Il va aussi permettre de tripler le potentiel de développement des surfaces de l'ESS dans le cadre des grands projets de réaménagement urbain, à l'aide également d'un outil de pastillage dans les zones d'aménagement ; une manière de pérenniser et amplifier les actions de la Ville, afin de garantir que l'ESS jouera demain un rôle central dans l'économie parisienne.

#### **UG.1.4.5 Sites de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire**

Dans les sites de protection des activités relevant de l'économie sociale et solidaire repérés aux documents graphiques du règlement, les surfaces de plancher affectées aux activités relevant de l'économie sociale et solidaire doivent conserver cette vocation ou, en cas de construction neuve, d'extension, de surélévation ou de restructuration lourde, présenter après travaux une surface de plancher égale ou supérieure à la surface de plancher initiale.

Source : Extrait du règlement du projet de PLU "Paris plus verte et solidaire" délibéré le 9 juin 2023

Par ailleurs, la ville de Paris s'est dotée d'outils et de méthodes de travail qui constituent le cœur d'une politique d'immobilier d'entreprise et d'immobilier commercial dédiée à l'ESS : veille active des locaux commerciaux, des locaux de production, des hôtels d'entreprise vacants, accompagnement personnalisé des acteurs de l'ESS en recherche de local, collaboration avec les organismes spécialisés rattachés à la Ville (bailleurs sociaux, GIE Paris Commerce...) pour la publication d'appels à projets immobiliers réservés à l'ESS – ou réservation de gré à gré lorsque possible.

La Ville est également engagée dans une politique de promotion et de soutien aux projets d'urbanisme temporaires et transitoires, dont elle fait bénéficier en priorité des acteurs de l'ESS (via des partenariats notamment avec des acteurs spécialisés comme Plateau Urbain ou des foncières sociales et solidaires).

Cette politique foncière solidaire s'accompagne d'une politique de développement économique de l'ESS pour l'installation de structures dans de nouveaux locaux (en phase d'amorçage ou de croissance). Ces aides peuvent prendre la forme de rabais de loyers, de subventions, de prêts à taux zéro...



© Ville de Paris

### **Manufacture Berlier, exemple de projet inspirant sur le territoire**

Berlier est un projet de manufacture textile sociale, solidaire et circulaire implantée dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, au sein d'un hôtel industriel de la RIVP, bailleur social de la ville de Paris. Le 2<sup>ème</sup> étage de cet immeuble représente un plateau de production de 1 200m<sup>2</sup> entièrement dédié à des activités de production circulaire de vêtements portées par des structures de l'ESS, et en particulier par des structures de l'insertion par l'activité économique. Pour ce projet, né des échanges entre l'écosystème de la mode engagée et les partenaires institutionnels à l'occasion des "dialogues de filières circulaires", la ville de Paris a attribué 2,5 millions d'euros à la RIVP pour soutenir son investissement, lui permettant de proposer des loyers adaptés aux 6 structures de l'ESS locataires pendant 9 ans. Ce modèle a été utilisé sur des dizaines d'autres projets d'ESS mis en place sur le territoire parisien ; la manufacture Davout consacrée au reconditionnement et à la réparation d'appareils électroménagers par des salarié.e.s en insertion, en est autre exemple.



© Ville de Paris

# Lieu multi-activités dédié à l'ESS

Nantes - Pays de la Loire  
**Le Solilab**

© Les Ecosolies

## Un pôle de coopérations et d'innovation sociale

Le Solilab est un tiers-lieu de 4 000m<sup>2</sup> dédié aux acteurs et activités de l'économie sociale et solidaire. Implanté sur une friche industrielle, le site a été créé à l'initiative d'acteurs de l'ESS rassemblés sous l'association Les Ecosolies (Pôle Territorial de Coopération Économique) et de **Nantes Métropole**. Quatre axes ont guidé le développement du projet :

- Le soutien et le développement de l'entrepreneuriat ESS sur la Métropole et le Département, en s'appuyant sur un réseau de 300 adhérents ancrés sur le territoire ;
- L'organisation et l'animation d'événements dans le champ de l'ESS ;
- La mise en réseau et la facilitation du quotidien des structures de l'ESS par la mutualisation des fonctions et compétences ;
- L'animation des coopérations au sein du site et vers l'externe, afin de renforcer une synergie entre les acteurs et convaincre de l'utilité du dispositif.

Le Solilab se positionne comme une vitrine des initiatives et projets, "lieu Totem de l'ESS", en organisant des manifestations, et se structure autour d'un espace multifonctionnel proposant :

- des bureaux et espaces de coworking,
- des espaces de stockage,
- un espace événementiel et des salles de réunion,
- une boutique de réemploi réunissant AFB (informatique reconditionné) et Les Connexions (réemploi de matériaux événementiels),
- un café restaurant,
- un marché paysan hebdomadaire.

## Modèle économique, organisation et rôle de la collectivité

Nantes Métropole a investi 5M€ via la Société Publique Locale SAMOA pour lancer l'expérimentation et gérer la réhabilitation du site réalisée en 2013 pour une ouverture en janvier 2014 (pas de reconstruction à neuf). Le rôle de la Métropole a été déterminant et notamment le portage par les élu.e.s ESS. Nantes Métropole est membre du Conseil d'administration des Ecosolies. L'association les Ecosolies gère un budget annuel de 1,4M€ en 2024, financé par des subventions publiques, des fonds privés, des prestations



de service et des adhésions. Son équipe est composée de 17 salarié.e.s. Les Ecosolies animent des programmes d'accompagnement à l'innovation sociale, proposent des formations professionnelles et organisent des événements grand public ou à dimension entrepreneuriale. Ses activités se déploient essentiellement au Solilab mais aussi ailleurs sur le territoire.

**Les Ecosolies ont créé une SCIC, Lieux communs, pour porter la gestion locative et commerciale du Solilab.** Cette SCIC verse un loyer mensuel dans le cadre d'un bail à loyer de 12 ans. La SCIC Lieux Communs a un chiffre d'affaires de 900 000€ en 2024 provenant de la commercialisation du Solilab. Elle utilise différents types de baux :

- pour les bureaux et les espaces de stockage, des conventions de sous-location de 2 ans renouvelable tacitement,
- pour les espaces de co-working, des contrats de prestations de services permettant de simplifier la gestion administrative du fait du *turnover* plus fréquent,
- pour l'espace commercial permanent (boutique et café), une convention de sous-location de 4 ans avec les entreprises qui partagent cet espace,
- pour des occupations plus ponctuelles (restauration ambulante, marché de producteurs, autres services aux co-locataires, réparation vélo, service de coiffure...), des contrats de droits de place.

La SCIC Lieux Communs compte aujourd'hui 4 collègues réunissant 50 associé.e.s : les fondateurs (Les Ecosolies), les colocataires, les partenaires et les salarié.e.s. Un conseil de coopérative composé d'une douzaine de membres apporte un regard complémentaire à la gérance. L'équipe salariée de Lieux Communs compte 7 personnes, soit 5 ETP.

### Et demain ?

Premier grand projet d'urbanisme transitoire à Nantes, le bail du Solilab touche à sa fin en 2026. Dans les prochaines années, l'Île de Nantes va se transformer avec un CHU, un parc, des habitations et des activités de loisirs et culture. Ce nouvel environnement pousse la SCIC Lieux Communs et ses partenaires à faire évoluer le Solilab en vue de sa pérennisation et à investir de nouveaux lieux sur la Métropole. C'est par exemple un site de La Poste rue Mabon qui est devenu le siège de la CRESS Pays de la Loire et accueille une dizaine d'autres structures régionales de l'ESS. La convention d'occupation temporaire (COP) compte 950m<sup>2</sup> de bureaux pour minimum 3 ans. Lieux Communs assure l'exploitation mutualisée et la gestion locative au quotidien. D'autres projets sont aussi à l'étude comme un tiers-lieu dédié à l'écoconstruction solidaire pour le réseau Echobat sur la ZAC Nantes'Est ou l'implantation d'activités ESS dans les 1000m<sup>2</sup> du rez-de-chaussée de la Tour Bretagne, immeuble emblématique de Nantes, qui sera réhabilité d'ici 2029.

A l'occasion des 20 ans des Ecosolies en novembre 2024, Nantes Métropole, la Banque des Territoires, la SEM Loire Océan Développement, Lieux Communs et Les Ecosolies ont annoncé la création d'une foncière immobilière dédiée au développement de l'ESS du territoire. Unique en France, elle contribuera dans un premier temps au financement du projet de nouveau Solilab.

## Contact

### Marc Richard

Directeur de la SCIC Lieux communs  
[www.ecossolies.fr](http://www.ecossolies.fr)

### Laurence Parc

Chargée de mission ESS et innovation sociale - Nantes Métropole  
[laurence.parc@nantesmetropole.fr](mailto:laurence.parc@nantesmetropole.fr)

# Maison de l'ESS, auberge de jeunesse, crèche municipale et restaurant coopératif



Lille - Hauts-de-France

## La Maison Stéphane Hessel

© Ville de Lille

### Un lieu totem pour l'ESS au cœur d'un quartier réhabilité

La **ville de Lille** et la **Métropole Européenne de Lille** concentrent historiquement de nombreuses initiatives et acteurs s'inscrivant dans le champ de l'ESS, avec des pôles thématiques constitués sur le territoire. Le besoin d'un lieu totem pour l'économie sociale et solidaire était partagé par la ville de Lille et des acteurs du territoire depuis le début des années 2000.

Cette volonté a pu voir le jour dans le cadre d'un projet ANRU de réhabilitation du quartier Lille-Moulins, où un terrain avait été identifié pour construire un bâtiment qui abriterait les acteurs porteurs de l'initiative, à savoir des acteurs de l'accompagnement (financement, développement, incubation) et des structures de l'ESS en recherche de locaux adaptés (12 actuellement présents dont 9 depuis l'ouverture).

La SPL Euralille a facilité l'intermédiation avec le maître d'œuvre et les acteurs ont pu faire valoir leurs besoins dans la configuration des différents espaces, co-construisant ainsi des lieux adaptés aux usages.

Inaugurée en février 2016 dans un quartier prioritaire de la ville en pleine revitalisation, la Maison Stéphane Hessel intègre en un lieu de 1 300m<sup>2</sup> :

- Un pôle ESS avec le regroupement des activités soutenues et abritées au sein de la Maison de l'Économie Sociale et Solidaire (MESS),
- Un pôle d'hébergement avec une auberge de jeunesse,
- Un espace petite enfance autour d'une crèche et d'un multi-accueil,
- Et depuis février 2024, un pôle restauration avec la SCIC l'Aubergeoise.

Pour faire reconnaître le lieu comme un espace que les habitant.e.s du quartier peuvent s'approprier, plusieurs actions ont été engagées depuis sa création :

- Une convention entre la Maison de Quartier Les Moulins et l'APES (Acteurs Pour une Economie Solidaire) a favorisé l'accompagnement et le repérage de projets dans le quartier ; une coopérative d'habitant.e.s proposant différentes prestations (traiteur, jardin partagé...) a été par exemple accompagnée de 2017 à 2024.

- Un pôle ressource incluant notamment des offres de stage proposées par des acteurs de l'ESS pour des élèves de 3ème du quartier.
- Le hall de l'auberge de jeunesse en rez-de-chaussée, ouvert à tous les habitant.e.s, sert de lieu de rassemblement et contribue à l'émergence d'actions. Il sert aussi depuis 2024 de lieu de restauration.

### Modèle économique et d'organisation

Chacun des acteurs dispose de son espace et certaines ressources sont mutualisées (salles de réunion, matériel). L'APES, qui assure le suivi administratif de la gestion commune des locaux, facture du temps administratif aux acteurs de la MESS. Chaque acteur règle son loyer et une partie des charges à la collectivité (chauffage, SSI, ascenseur...). Une autre partie des charges fait l'objet de refacturations entre les occupants (électricité, nettoyage). Chaque acteur a signé une convention d'occupation avec la Ville. Des avenants sont régulièrement ajoutés en fonction des changements d'occupation des espaces. Chacun a aussi signé une convention avec la FUAJ (qui gère l'accueil et la Direction Unique de sécurité et prête ou loue des salles du rez-de-chaussée aux acteurs).

### Rôle de la collectivité

Le soutien de la ville de Lille à la Maison Stéphane Hessel s'inscrit dans le cadre de la politique publique municipale de l'ESS visant notamment à :

- Structurer et qualifier les réseaux et renforcer leur rôle d'acteurs encadrant l'ESS ;
- Aller au plus près des bénéficiaires en installant des actions dans les quartiers.

Le projet est inscrit dans la politique de la ville depuis 2011, la Ville a fortement soutenu le projet dans la phase de construction du bâtiment en finançant les 2/3 des travaux avec l'ANRU. Son rôle dans la valorisation des activités et projets pérennes portés par les acteurs de l'ESS a été déterminant pour faire bouger les lignes des autres parties prenantes (bailleurs, élu.e.s) et entre les acteurs pour créer des synergies et répondre plus efficacement aux besoins.

Aujourd'hui, la Ville est toujours gestionnaire du lieu et organise régulièrement un comité de gestion et de suivi (plusieurs fois par an les premières années, annuellement désormais). Les acteurs se réunissent également de leur côté dans un comité interne.

Depuis l'installation dans le lieu, les différents acteurs ont renforcé les liens entre eux et avec les habitant.e.s du quartier.

- Les salarié.e.s des différentes structures du pôle ont créé un club CIGALES avec pour objectif de financer des projets et entreprises du quartier (comme par exemple un projet de café coopératif).
- En vue d'ouvrir encore davantage ce lieu collectif aux partenaires de l'ESS et à l'extérieur, plusieurs structures ont mené un projet d'envergure et ont constitué en 2023 une SCIC afin de développer une offre de restauration locale au rez-de-chaussée de la Maison Stéphane Hessel : l'Aubergeoise.

## Contact

**Adeline Franzetti**

Chargée de mission Economie,  
ESS, Ville de Lille  
[afranzetti@mairie-lille.fr](mailto:afranzetti@mairie-lille.fr)



# Pôle transfrontalier de coopération économique



Strasbourg - Grand Est  
**Kaleidoscoop**

© Eurométropole de Strasbourg

## Saisir l'opportunité transfrontalière au service de l'innovation dans l'ESS, l'emploi et l'entrepreneuriat

Inauguré en mai 2023, le Kaleidoscoop est un PTCE transfrontalier dont la vocation est de faciliter la création et le développement de projets innovants dans le champ de l'ESS, de l'emploi, de l'entrepreneuriat et de la transition écologique, en menant une réflexion sur les opportunités de collaboration entre la France et l'Allemagne.

Dès 2013, certains acteurs du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg se sont trouvés confrontés à un besoin de locaux. Ayant pour habitude de développer des projets ensemble, ils ont fait le choix de mutualiser leurs forces et leurs compétences et de chercher un local commun pour créer de nouvelles synergies. La recherche de locaux a croisé les ambitions de la **Ville et l'Eurométropole de Strasbourg** sur le projet urbain des Deux-Rives et l'opportunité de réhabiliter le site de l'ancienne Coop Alsace. L'enjeu est de renforcer les liens entre l'Allemagne et Strasbourg.

Le site de l'ancienne COOP Alsace présente un potentiel important, au-delà d'une histoire profondément ancrée dans l'ESS. Le site compte 9ha et 90 000m<sup>2</sup> à développer (dont 50% en construction neuve). Se trouveront à la COOP : des ateliers d'artistes, des logements (1 500 habitant.e.s), des entreprises (2 000 salarié.e.s), un maker space, une réserve des musées, des lieux de restauration et d'événements et Kaleidoscoop.

Kaleidoscoop est copiloté par la Maison de l'Emploi de Strasbourg, la CRESS Grand Est et Cooproduction (SCIC regroupant les 4 coopératives d'activité et d'emploi), et réunit une cinquantaine d'autres acteurs partenaires. Il vise plusieurs objectifs : être un lieu d'accompagnement pour les créateurs d'entreprise, de coopération entre les acteurs de l'emploi et les entrepreneur.euse.s, de développement de l'emploi à l'échelle transfrontalière, de promotion et de valorisation de l'ESS, de l'innovation sociale et de la transition écologique des entreprises, de participation des habitant.e.s ouvert sur la ville.

Les espaces de Kaleidoscoop, répartis sur 2 800m<sup>2</sup>, sont composés d'espaces de travail partagés, d'un espace de coworking, de salles événementielles, d'un café, d'un espace ressources sur l'emploi transfrontalier et de la Boutique Kaleidoscoop (lieu proposant des produits et des services de l'ESS). La SCIC Kaleidoscoop pilote l'exploitation de l'ensemble du tiers-lieu.

### Modèle d'organisation

La SPL Deux-Rives, présidée par la **ville de Strasbourg**, s'est portée acquéreuse de l'ensemble du site de la COOP. Un promoteur a été choisi pour les locaux de Kaleidoscoop. Les collectivités se sont impliquées dans le montage immobilier via la SEM Locusem (SEM portée par l'Eurométropole, la ville de Strasbourg et plusieurs partenaires dont la Caisse des Dépôts et des banques), dédiée à la revitalisation économique et commerciale (TPE, ESS), qui a créé une SAS immobilière avec la Caisse des Dépôts et l'ANRU pour assurer la propriété des locaux. Kaleidoscoop lui verse un loyer et est engagé sur un bail de 10 ans ferme. Locusem loue ensuite l'espace à la SCIC Kaleidoscoop. Le montage de l'opération s'est déroulé comme suit :

1. La collectivité a confié l'aménagement du quartier COOP à la SPL Deux-Rives,
2. La SPL a vendu l'immeuble à un promoteur (SAS 3B) qui a réalisé le clos-couvert (travaux de gros œuvre),
3. La SAS Kaleidoscoop Immobilière, dont l'actionnaire majoritaire est Locusem (aux côtés de l'ANRU et de la CDC), a fait l'acquisition des locaux en VEFA,<sup>5</sup>
4. La SCIC Kaleidoscoop a levé les fonds européens nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement intérieurs et a porté la maîtrise d'ouvrage des travaux de second œuvre dans le cadre d'un BEFA<sup>6</sup> de 10 ans. Ces travaux ont nécessité 3 millions d'investissement.

### Rôle de la collectivité

La **Ville et l'Eurométropole de Strasbourg** soutiennent fortement la démarche, à la fois dans le cadre du projet des Deux-Rives où elles ont facilité la médiation avec Locusem mais aussi par l'opportunité d'entrer dans la gouvernance de la SCIC aux côtés des partenaires du projet. Les collectivités siègent au Conseil coopératif de la SCIC, aux côtés de la ville allemande de Kehl. Parce que l'enjeu est de renforcer les relations transfrontalières, le développement de partenariats avec des acteurs et collectivités allemandes est aussi un des axes à développer pour le projet.

## Contact

### Jean-Maxime Renck

Co-directeur de Kaleidoscoop  
[jm.renck@kaleidos.coop](mailto:jm.renck@kaleidos.coop)

### Sandra Guilmin

Chargée de mission ESS, Ville  
et Eurométropole de Strasbourg  
[sandra.guilmin@strasbourg.eu](mailto:sandra.guilmin@strasbourg.eu)

<sup>5</sup> | Voir lexique en annexe

<sup>6</sup> | Voir lexique en annexe



## Des locaux partagés pour encourager la coopération des acteurs de l'ESS

Port-Jérôme-sur-Seine (Normandie)

### Soli'Seine, l'Espace d'entreprises solidaires et écologiques

© Caux Seine Agglo

**Caux Seine agglo** accompagne depuis plusieurs années l'émergence de projets de l'ESS sur le territoire, dont une ressourcerie, une activité de maraîchage bio et un garage solidaire. Ces projets se confrontaient à la même problématique : l'accès à des locaux. En parallèle du développement des projets, l'agence Caux Seine Développement s'est donc attachée à déployer une solution innovante de locaux partagés et mutualisés avec comme objectif sous-jacent la coopération des acteurs de l'ESS. La collectivité souhaitait offrir à ces structures, parfois précaires, de bonnes conditions de travail. C'est dans ce contexte que l'Espace d'entreprises solidaires et écologiques Soli'Seine est né, un espace de 2 300m<sup>2</sup> dont la construction a débuté en juin 2020 et qui a été inauguré en novembre 2021.

Aujourd'hui, ce pôle ESS regroupe différentes structures :

- **La ressourcerie Clips Ressourcerie en Atelier Chantier d'Insertion (ACI)** : remise en état et recyclage des objets et du matériel collectés, destinés à être vendus dans l'espace mutualisé de Soli'Seine. La ressourcerie est également en charge de la collecte des déchets textiles à l'échelle du territoire. Une extension du bâtiment pour accueillir la filière de tri textile a été réalisée en 2022.
- **Le garage Mobilité et Mécanique Solidaires**, qui propose des services de mobilité solidaire à travers un atelier de réparation et un service de location de 2 roues. Il accompagne également ses usagers afin de les conseiller au mieux dans leur mobilité. Les prestations sont réservées à des publics prescrits par les acteurs de l'emploi, de la formation et de l'accompagnement social du territoire.
- **Le fablab** : Dans le cadre de la politique de développement numérique de l'agglomération, les élu.e.s ont choisi d'intégrer à cet ensemble un fablab (espace dédié au prototypage et à la fabrication à l'aide de machines à commande numérique). Le **Fablab Soli'Seine** est ouvert à une communauté d'utilisateurs ainsi qu'aux entreprises et associations locales. Un fab manager est présent pour accompagner les usagers dans l'utilisation du matériel et la réalisation de leurs projets.
- **La légumerie** portée par l'association Brotonne Environnement (ACI) : Les légumes transformés proviennent de l'activité de maraîchage bio en jardin d'insertion accompagnée par Caux Seine agglo.

L'espace de vente mutualisé, qui permet aux entreprises ESS accueillies de commercialiser leur production, et propose à la vente de multiples produits issus du réemploi (jouets, vaisselle, livres, disques, meubles, décoration, électroménager, vêtements...). La boutique propose également des paniers de légumes issus de l'agriculture biologique produits par le jardin d'insertion de Brotonne Environnement.

### Modèle économique et rôle des collectivités

L'Espace d'entreprises solidaires et écologiques Soli'Seine est un projet dont le budget global s'élève à **4,1 millions d'euros TTC**. **Caux Seine agglo** a été le financeur principal de Soli'Seine à hauteur de 65% HT, soit 2 403 000€. Les autres financeurs du projet sont la **Région Normandie** à hauteur de 28% du coût global de l'opération, soit 1 035 000€ HT, ainsi que 50 % des équipements du Fablab, soit 30 000€ HT, le **Département Seine Maritime** à hauteur de 7%, soit 258 000€ HT. La construction de l'équipement a été soutenue financièrement par **l'Etat** via la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETr). Enfin, **l'ADEME** a participé à hauteur de 4 300€ HT pour l'étude et la labellisation E+C- "Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone".

Le bâtiment est propriété de Caux Seine Agglo. La location se fait par le biais de conventions d'occupation du domaine privé aux structures à 35 €/m<sup>2</sup>/an (prix du marché entre 60 et 80€).

Les aménagements et équipements étaient à la charge des structures de l'ESS intégrant les lieux. Pour cela, elles ont pu notamment bénéficier d'aides du **Fonds départemental d'insertion** de l'Etat.

Plusieurs facteurs ont permis la réussite du projet :

- Le soutien des élu.e.s locaux qui ont permis le financement du projet et sa légitimation auprès des partenaires ;
- L'existence de foncier adapté à un projet de cette ampleur ;
- L'implication constante des structures accueillies sur le site, depuis 2015, qui ne se sont pas démobilisées malgré le fait que Soli'Seine ait mis plusieurs années à voir le jour.

## Contact

### Damien Restoux

Responsable développement des compétences, emploi et ESS de l'agence Caux Seine Développement  
[d.restoux@cauxseine.fr](mailto:d.restoux@cauxseine.fr)





## 4. Modalités pratiques et outils de financement

### a) Tous les niveaux de collectivités compétents

La loi NOTRe de 2015 a conforté le rôle principal du bloc communal en termes d'aides à l'immobilier d'entreprises, la Région comme le Département peuvent y être associés. Mais au-delà du cadre de l'aide à l'immobilier d'entreprises, les collectivités disposent d'autres moyens d'interventions pour faciliter l'accès au foncier des structures de l'ESS. C'est le cas de la garantie publique locale, ou d'interventions en lien avec les compétences des collectivités.

#### **L'aide à l'immobilier d'entreprise (AIE), une compétence du bloc communal, qui peut associer le Département et la Région**

Les aides à l'immobilier d'entreprise relèvent de la seule compétence du bloc communal en application de l'article L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Les métropoles et les communautés urbaines sont pleinement compétentes en la matière. Concernant les communautés d'agglomération (CA) et les communautés de communes (CC), il est nécessaire de se référer à la définition de l'**intérêt communautaire** relatif au soutien aux activités commerciales et à la politique locale du commerce. En fonction du partage de compétences décidé avec leur établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, les communes membres d'une CA ou d'une CC peuvent être compétentes en matière d'immobilier d'entreprise.

L'article L1511-3 du CGCT précise par ailleurs : “[...] *La région peut participer au financement des aides et des régimes d'aides mentionnés au premier alinéa du présent article dans des conditions précisées par une convention passée avec la commune, la métropole de Lyon ou l'EPCI. [...] Les communes ou les EPCI peuvent, par voie de convention passée avec le département, lui déléguer la compétence d'octroi de tout ou partie des aides mentionnées au présent article*”. Les aides à l'immobilier d'entreprise doivent également être compatibles avec les Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) des régions.

Ces aides peuvent prendre la forme de :

- subvention,
- rabais sur le prix de vente,
- rabais sur le prix de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés,
- prêt,
- avance remboursable,
- crédit bail à des conditions plus favorables que celles du marché.

Le montant des aides est calculé par référence aux conditions du marché, selon des règles de plafond et de zone déterminées par voie réglementaire. Ces aides donnent lieu à l'établissement d'une convention et sont versées soit directement à l'entreprise bénéficiaire, soit au maître d'ouvrage, public ou privé, qui en fait alors bénéficier intégralement l'entreprise.

**Aides à l'immobilier d'entreprises et aides d'Etat :** deux régimes européens d'aide d'Etat compatibles, en zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises et en zones d'aide à finalité régionale, ont été directement codifiés au CGCT pour fonder l'AIE, mais d'autres régimes d'aides, notifiés ou exemptés de notification, comme les aides *de minimis*, peuvent s'appliquer aux aides à l'immobilier<sup>7</sup> d'entreprise sans condition limitative liée au zonage ou à la taille de l'entreprise.

### Exemples de régimes d'aides à l'immobilier d'entreprise concernant notamment l'ESS

Le bloc communal dispose de larges marges de manœuvre, tant en termes d'éligibilité (avec par exemple conditionnalité environnementale ou sociale des aides) qu'en termes de montages admissibles. L'initiative du bloc communal est dans tous les cas le point d'appui pour les autres niveaux, Région et Département.

La **Région Bourgogne Franche Comté** a un régime d'AIE pour les entreprises de l'ESS, dans le cadre des programmes Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) et Fonds Social Européen (FSE+) 2021/2027 et en partenariat avec l'ADEME. Sont éligibles les structures d'ESS disposant de l'agrément ESUS<sup>8</sup>, quel que soit leur secteur d'activité. L'aide est conditionnée d'une part à la participation d'un EPCI (à raison d'1€ de l'EPCI pour 1 à 10€ de la Région selon le type d'EPCI), d'autre part à une éco-conditionnalité portant sur 5 thématiques (eau, biodiversité, déchets, énergie et sobriété foncière<sup>9</sup>). A noter que les opérations financées en crédit-bail immobilier sont également éligibles.

Le **Département des Landes** a mis en place différents régimes d'AIE généraux éligibles à l'ESS mais également des régimes spécifiques, notamment dédiés aux coopératives artisanales et surtout aux Société Coopérative de Production (jusqu'à 160K€ et après avis de l'Union Régionale des SCOP). Certaines EPCI délibèrent pour fonder le concours du département pour l'ensemble de leur régime d'AIE, pour l'un ou l'autre des régimes dédiés à l'ESS, ou encore autour d'un projet immobilier d'entreprise en particulier.

### La garantie publique locale, un levier actionnable par tous les niveaux de collectivités

Les projets immobiliers, d'acquisition ou de travaux, nécessitent souvent le recours à des emprunts, au-delà des aides à l'immobilier d'entreprises. Les collectivités peuvent faciliter le montage d'un tour de table en apportant leur garantie.

<sup>7</sup> Voir Rép. Min. QE n°09823, Jo Sénat du 25/04/24

<sup>8</sup> Voir lexique en annexe

<sup>9</sup> Voir annexe "Crédit bail immobilier, location-vente et ateliers relais"

Tous les niveaux de collectivités ont la possibilité légale de se porter garant<sup>10</sup>, dans les limites suivantes :

- Une collectivité ou établissement ne peut garantir plus de 50% du montant total de ses recettes réelles de fonctionnement.
- La proportion maximale des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur (par exemple la structure ESS), exigible au titre d'un exercice est plafonnée à 5% des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget de la collectivité.
- Une ou plusieurs collectivités territoriales ne peuvent garantir ensemble que 50% d'un même emprunt. Ce taux maximum s'élève à 80% pour les opérations d'aménagement menées en application des articles L. 300-1 à L. 300-4 du code de l'urbanisme qui peuvent recouper divers projets d'ESS (tiers-lieux notamment). La garantie peut couvrir jusqu'à 100% de l'emprunt, lorsqu'il s'agit d'organismes d'intérêt général visés aux articles 200 et 238 bis du Code général des impôts (CGI), de bailleurs HLM ou d'OFS pour du logement social.

A l'instar de ce qui se fait régulièrement pour le logement social, la collectivité peut demander des engagements particuliers au porteur de projet en contrepartie de sa garantie (par exemple, accueillir des entrepreneur.euse.s accompagné.e.s par la collectivité dans un tiers-lieu bénéficiant d'une garantie publique).

La garantie ne coûte rien à la collectivité, en dehors bien sûr du risque de défaillance de l'emprunteur. Ce risque peut être maîtrisé dans le cas par exemple où la garantie de la collectivité permet de financer un investissement pour une activité intéressant directement la collectivité (et financée en subvention ou marché public). La collectivité peut également limiter son risque en s'appuyant sur l'analyse financière de partenaires du tour de table, telle l'association territoriale du réseau France Active par exemple.

**Garantie publique locale et aides d'Etat :** Le montant retenu dans le calcul des aides d'Etat n'est pas le montant de garantie mais seulement le montant de la "prime exemptée", c'est-à-dire l'Equivalent-Subvention Brut (ESB) que représente l'absence ou moindre prime de garantie demandée par la collectivité publique en comparaison de la prime qu'aurait exigé un investisseur avisé du marché financier privé.<sup>11</sup>

**Exemple de garantie publique locale :** Le PTCE sous forme associative **Cultivons les Cailloux** rassemble des professionnel.le.s (artisans, créateurs, producteurs, praticiens), des citoyen.ne.s et des associations du territoire d'Ancenis (Loire-Atlantique). Les activités ont démarré en 2019, avec un bail précaire. L'association a ensuite trouvé un bâtiment plus adapté, que le propriétaire a accepté de louer dès l'été 2020. Un compromis de vente a été signé début 2021, laissant un an à l'association pour trouver les financements (360K€ d'achat et travaux). Devant les refus des banques commerciales, c'est avec le **programme "Petites Villes de Demain" de l'ANCT**

<sup>10</sup> | Articles L2252-1 à 2252-5 du CGCT pour les communes et EPCI, L3231-4 à 3231-5 pour les départements et L4253-1 à 4253-2 pour les Régions

<sup>11</sup> | Pour aller plus loin : L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) met à disposition un outil en ligne de calcul de l'ESB pour une garantie d'emprunt public. Le Comité national de fiabilité des comptes locaux a publié une fiche dédiée aux garanties d'emprunt, pour en appréhender le bon traitement comptable par les CT.

que le projet a pu bénéficier d'un prêt de 230K€ par la Banque des Territoires à des conditions intéressantes, dans le cadre d'une convention d'opération de revitalisation (ORT) entre l'Etat et la **Mairie d'Ancenis-Saint-Géréon**. L'EPF de Loire-Atlantique a assuré le portage en acquérant le local au nom de la Mairie pour l'association (dont partie des loyers est alors perçue par l'EPF Local (EPFL) en déduction de la cession à venir). Suite à la signature de l'ORT en avril 2023, la Banque des Territoires décide d'accorder le prêt un mois plus tard, toutefois à condition d'avoir une garantie d'emprunt. **Ancenis-Saint-Géréon délibère fin 2023 pour se porter garant à hauteur de 50% du prêt**. Les 50% restants seront pris en charge grâce au nouveau dispositif de garantie de l'Union Européenne du programme InvestEU. L'accord donné fin 2023 permet de contracter l'emprunt de la Banque des Territoires de 25 ans et de signer la cession de l'immeuble à l'association en mars 2024. Le projet a également bénéficié d'une aide du fonds régional de soutien au développement des tiers-lieux des Pays de la Loire (qui n'existe plus aujourd'hui), de 70K€ pour 20% des dépenses d'acquisition et rénovation.

## **Autres leviers d'ingénierie financière à disposition des régions et des EPCI**

Les régions disposent d'autres leviers opérationnels pour contribuer à la réalisation de projets immobiliers d'ESS. Ce peut être par exemple par la mise en place de fonds régionaux (participation au capital de sociétés de garantie, de sociétés de capital investissement ou de financement, de fonds communs de placement à risque à vocation régionale ou interrégionale ; financement de fonds d'investissement de proximité...), ou bien entendu via les aides aux entreprises, par exemple les subventions.

Les intercommunalités peuvent également, en complément de la Région, prendre part au capital de ces fonds régionaux, et participer au financement des aides aux entreprises à travers une convention avec la Région.

Les Régions, en leur qualité d'autorité de gestion, ont également la possibilité d'inscrire dans leur **programmation 2021/2027 des fonds FEDER, Fonds pour une Transition Juste (FTJ) et FSE+ le soutien aux projets d'ESS et à leurs projets immobiliers**<sup>12</sup> (voir p.48 l'exemple de la Région Bourgogne-Franche-Comté).

En **Nouvelle-Aquitaine**, un AMI dédié à la création et au développement des tiers-lieux peut couvrir des frais d'ingénierie préalable, d'agencement et équipement (notamment informatique et machines), de personnels (pilotage, gestion, animation, évaluation), de consultants ou prestataires, de communication ou marketing, etc. (mais pas des travaux de 1er et 2nd œuvre de construction ou de réaménagement de bâtiments), avec un plafond relatif de 50% et absolu de 50K€ HT (plafond de 70% et 300K€ HT pour l'AAP "*Tiers-lieux et formation*", en lien avec la compétence formation de la Région, voir ci-contre).

12 | Voir la note du RTES de juin 2024 "[Quelle place pour l'ESS et l'innovation sociale dans les programmes européens des Régions françaises ?](#)"

## Approche par compétences pouvant fonder une intervention de la collectivité en matière d'immobilier

Les collectivités peuvent aider les projets contribuant à leurs compétences. C'est par exemple le cas de la **formation pour la Région** (soutien aux investissements immobiliers des Centres de Formation des Apprentis), du **social ou de la solidarité territoriale pour le Département**.

En **milieu rural**, le **Département** peut, lorsque l'initiative privée est défaillante ou absente, contribuer au financement d'opérations d'investissements en faveur d'entreprises de services marchands nécessaires aux besoins de la population dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le bloc communal.<sup>13</sup> Le Département peut également, à la demande du bloc communal, contribuer *“au financement des projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes, leurs groupements”*. A noter que depuis fin 2019, cela peut concerner les “établissements publics qui leur sont rattachés”, mais aussi les “sociétés dont ils détiennent une part du capital”.<sup>14</sup> **Le Département peut dès lors soutenir un projet conduit par un EPL ou une SCIC dont les communes, leurs groupements ou les établissements publics qui leur sont rattachés, détiennent au moins une part sociale.**

Le soutien à l'immobilier de projets **culturels**, **touristiques** ou **sportifs**, la culture, le tourisme et le sport étant des compétences partagées, sont des champs d'intervention possibles pour tous les niveaux de collectivités.

Il convient enfin de rappeler que toutes les collectivités peuvent prendre part au **capital de SCIC**, dans le cadre de leurs compétences légales ou de la gestion de leur patrimoine privé.

### Un préalable : la connaissance des besoins des acteurs de l'ESS et des opportunités foncières

De nombreuses collectivités, métropoles, intercommunalités, mais aussi départements ou régions, ont mené ces dernières années un travail d'identification des besoins des acteurs de l'ESS, et de repérage des disponibilités foncières, de leur propre parc ou du parc purement privé. Ce travail est souvent mené en s'appuyant sur les Chambres Régionales de l'ESS, comme en **Seine-Saint-Denis** (avec une étude publiée en octobre 2023), ou sur des acteurs spécialisés comme les foncières solidaires ([voir p.63](#)) ou les réseaux de tiers-lieux.

Une connaissance fine des “interstices” disponibles sur une commune peut permettre de trouver des solutions même sur des territoires ayant une forte pression foncière.

<sup>13</sup> | 2ème alinéa de l'article L 1111-10 du CGCT

<sup>14</sup> | art. 71 LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique. Pour une EPL ou SCIC de droit privé, il n'y aurait pas lieu d'appliquer la règle du III. de l'article L 1111-10 CGCT imposant aux collectivités territoriales ou leur groupement, une “participation minimale du maître d'ouvrage de 20 % du montant total des financements apportés par des personnes publiques à ce projet”.



C'est le cas par exemple au Pays de Grasse. La **Communauté d'agglomération du Pays de Grasse** a été amenée à rechercher des espaces disponibles pour un projet de jardin partagé porté par le conseil citoyen (suite à une "Fabrique prospective" proposée par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires).



**Valérie Tetu, directrice insertion et innovation sociale, CA du Pays de Grasse**

Cette recherche était de prime abord complexe, sur un centre-ville dense, datant du Moyen-Âge, particulièrement minéral qui ne semblait pas pouvoir offrir d'espaces naturels adaptés. Mais grâce à un travail de collaboration entre technicien.ne.s et habitant.e.s, à partir de données cartographiques, et également de partage de connaissances du territoire et d'enquêtes de terrain, nous sommes parvenus à identifier plusieurs espaces "oubliés", "invisibilisés" à même d'accueillir des projets de jardins.



Les collectivités peuvent également s'appuyer sur des services publics gratuits comme **UrbanVitaliz** (pour la réhabilitation de friches), développé par le Cerema qui porte aussi avec la Banque des territoires, **France Foncier +**. Ce portail recense l'offre de foncier économique disponible sur l'ensemble du territoire national, et s'adresse aux entreprises comme aux collectivités dans un objectif de sobriété foncière. **Deveco**, service en ligne développé par l'ANCT, a pour objectif de simplifier le travail des développeurs économiques et s'est enrichi en juin 2024 de données sur les locaux professionnels.



**Deveco** est le service en ligne gratuit lancé en 2022 par l'ANCT et destiné à simplifier le travail des développeurs économiques des collectivités territoriales et des services de l'Etat local.

Deveco est une base de données des établissements présents sur le territoire (de sources INSEE, DGFIP, INPI, URSSAF, mais également d'ESS France pour les établissements ESS) et un outil de gestion de la relation (CRM, Customer Relationship Management) dans lequel il est possible de renseigner les contacts et échanges avec les entreprises locales. Depuis juin 2024 sont **mises à disposition les données des locaux professionnels** (sources DGFIP permettant d'identifier les propriétaires de locaux), que l'utilisateur peut enrichir (locaux vacants, etc.). Cette nouvelle entrée "locaux" permet d'ajouter des zonages, non seulement nationaux (comme pour les quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), même si ce filtre est déjà intégré via l'entrée "établissements"), mais aussi locaux comme celles du PLU/PLUI/Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM). Outre aider à cartographier l'état des locaux occupés par des établissements ESS du territoire pour une collectivité dépourvue d'observatoire en la matière, l'outil permet également d'appuyer la politique d'aménagement et d'urbanisme de la collectivité, par exemple en identifiant les parcelles disposant d'une certaine "surface non couverte" pour repérer des gisements fonciers à même d'accueillir un projet d'occupation transitoire.

## b) Partenaires Financiers

Les projets présentés dans ce RepèRESS illustrent la diversité des outils financiers pouvant être mobilisés pour financer notamment l'achat et la rénovation des bâtiments, et permettre l'équilibre économique des opérations. Les collectivités locales, qui sont elles-mêmes des partenaires financiers importants, peuvent s'appuyer sur d'autres partenaires.

Elles peuvent mobiliser les dotations de soutien à l'investissement de l'Etat (comme la **dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR)**<sup>15</sup>, la **dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)**, ou le **fonds Vert**), et s'appuyer sur la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). La DGALN élabore, anime et évalue les politiques de l'urbanisme, de la construction, du logement, des paysages, de la biodiversité. La DGALN coordonne par exemple le programme budgétaire des fonds friches, déployés par l'Etat dans le cadre du plan de relance depuis 2021. Ces fonds friches financent des opérations de recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé, au travers d'appels à projets régionaux pilotés par les préfets de région, et des appels à projets nationaux.

Les collectivités peuvent également s'appuyer sur des partenaires publics nationaux, et en particulier :

- **la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et la Banque des Territoires**, partenaires financiers importants pour le montage de projets fonciers d'ESS. La CDC est par exemple partenaire de la Société Civile Immobilière (SCI) du CHÂTEAU de Nanterre (voir p.26) ou de l'appel à projets d'**Est Ensemble** au travers du Programme PIA, et soutient le développement de plusieurs foncières solidaires (voir chapitre suivant).
- **l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)**, par le biais de la préfecture, peut accompagner les collectivités en termes d'ingénierie, et financer des projets via ses différents programmes (par exemple Petites Villes de demain).
- **l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)**, partenaire incontournable pour tout projet foncier participant au développement de quartiers prioritaires et inscrit dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain, au sein même des quartiers, voire à leurs marges comme vecteur d'attractivité territoriale et de mixité sociale.
- **l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)** qui accompagne les projets de construction ou de rénovation intégrant une dimension environnementale et d'économies d'énergie.

A l'échelle des financements européens, plusieurs fonds européens peuvent être mobilisés. Ce peut être dans le cadre des programmes gérés à l'échelle des régions (voir p.48), **FEDER/FSE+/FTJ** concernant 6 régions françaises, ou encore dans le cadre du programme **Leader**. Les collectivités locales peuvent également mobiliser certains programmes sectoriels et instruments européens tels **l'initiative urbaine européenne**, **Interreg**, **InvestEU**, etc.

---

15 | Voir le projet [SoliSeine p.44](#)



La plateforme **Aides-territoires**, portée par la DGALN et l'ANCT, recense **plus de 60 programmes nationaux, et plus de 4 350 aides de 1 138 porteurs d'aides partout en France**.

Elle facilite la recherche d'aides des collectivités territoriales et de leurs partenaires locaux (associations, établissements publics, entreprises, agriculteurs) en rendant visibles et accessibles tous les dispositifs financiers et d'ingénierie auxquels ils peuvent prétendre.

Côté partenaires privés, outre les **fondations privées**, les projets fonciers d'ESS peuvent mobiliser des **acteurs financiers de l'ESS** (La Nef, par exemple, au travers de son fonds de capital patient, sociétaire de la SCI d'ETIC ([voir p.67](#))) ou de l'épargne solidaire, via des foncières solidaires, des clubs d'épargne solidaire CIGALES ou des plateformes de financement participatif.

## c) Approche juridique des modalités de contractualisation

La propriété du bâtiment est très variable selon les cas étudiés :

- Le bâtiment peut être **propriété de la collectivité** (la Mijoteuse à Colomiers [p.22](#)) ou d'un **bailleur social** (la Coursive Boutaric à Dijon [p.24](#)).
- Il peut être **propriété d'une société publique locale d'aménagement** (SPLA) ou d'une société publique locale (SPL), dont les collectivités détiennent le capital. Ces structures ont en charge la gestion des programmes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, intervenant notamment sur les questions d'exploitation du foncier (construction, occupation, etc.). C'est le cas pour la majorité des projets étudiés.
- **Une foncière peut se porter acquéreuse du bâtiment**. Plusieurs foncières solidaires se sont montées ces dernières années ([voir p.63](#)). C'est le cas de la foncière Bellevilles, de Villages Vivants, de la SCIC l'Arban ([voir p.73](#)).
- Dans d'autres cas, **la propriété est détenue par une SCI ou une SCIC**, qui peuvent être montées *ad hoc* : c'est par exemple le cas du CHÂTEAU de Nanterre ([voir p.28](#)), propriété d'une SCI dont sont actionnaires ETIC (51%), la Caisse des Dépôts et Consignations (35%) et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Nanterre (14%). Un bail emphytéotique est signé entre la SCI et ETIC, qui loue ensuite les espaces aux différents acteurs.

Dans le cas d'opérations lourdes d'aménagement, plusieurs acteurs sont mobilisés aux différentes étapes. C'est le cas par exemple de KaléidosCOOP ([voir p.42](#)), qui a mobilisé une SPL pour l'acquisition du terrain, un promoteur pour la construction du bâtiment, une SAS *ad hoc* (dont la SEM Locusem est majoritaire, aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'ANRU) pour une vente en état futur d'achèvement, et une SCIC locataire.

## Domaine public ou domaine privé de la collectivité ?

Il importe dans un premier temps de déterminer si les biens immobiliers appartiennent au “domaine public”, ou au “domaine privé” de la collectivité. Le **domaine public** concerne des biens “soit affectés à l’usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu’en ce cas ils fassent l’objet d’un aménagement indispensable à l’exécution des missions de ce service public”.<sup>16</sup> Ces **biens sont inaliénables et imprescriptibles**,<sup>17</sup> ce qui en limite les conditions d’utilisation, qu’il s’agisse de leur cession ou de leur mise à disposition.

Le “**domaine privé**”<sup>18</sup> est défini en creux par tous les biens “qui ne relèvent pas du domaine public”, en précisant que les réserves foncières et l’immobilier à usage de bureau sont présumés privés. Les biens du domaine privé peuvent être cédés ou donnés à bail dans les conditions du droit commun. Le plus souvent, les biens envisagés pour accueillir des projets initiés par l’ESS correspondent à des biens du domaine privé de la collectivité, même s’ils nécessitent parfois simplement de les déclasser lorsqu’ils étaient antérieurement affectés au service public.<sup>19</sup>

Plusieurs questions peuvent alors se poser en vue d’une affectation à des acteurs de l’ESS :

- **Obligation d’évaluation et possibilité de rabais ?**

L’avis préalable du Domaine est obligatoire pour toute cession, peu importe sa valeur (donc y compris assorti d’une éventuelle gratuité). Cet avis n’est pas obligatoire pour une location simple, mais une évaluation est conseillée. Si le rabais lors d’une cession ou location apparaît bien plus favorable que les conditions « du marché », il y a une aide à justifier. Il est recommandé d’évaluer l’avantage accordé et d’en délibérer à l’appui d’une convention si la subvention ainsi accordée en numéraire est supérieure à 10K€ (par an si location). La jurisprudence précise que de façon générale “**une personne publique ne peut légalement louer un bien à une personne poursuivant des fins d’intérêt privé pour un loyer inférieur à la valeur locative de ce bien, sauf si cette location est justifiée par des motifs d’intérêt général et comporte des contreparties suffisantes**” et “**effectives**”.<sup>20</sup>

Le CGCT prévoit néanmoins **une exception de gratuité pour le domaine public au profit des “associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d’un intérêt général”**.

- **Obligation de publicité ?**

Si le bien relève du **domaine public**, une procédure de sélection préalable entre les candidat.e.s potentiel.le.s à l’exercice d’une activité économique garantissant l’impartialité du choix de la personne publique doit être mise en place (obligation étendue aux activités non économiques si les biens mis à disposition sont “faiblement substituables”<sup>21</sup>).

---

<sup>16</sup> | article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)

<sup>17</sup> | article L 3111-1 du CG3P

<sup>18</sup> | 1<sup>er</sup> alinéa de l’article L2211-1 du CG3P

<sup>19</sup> | article L2141-1 CG3P

<sup>20</sup> | CE 28/09/2021 n°431625 et CAA Nantes 20/04/2021 n°20NT03049

<sup>21</sup> | CE, 02/12/2022, n°455033

S'il s'agit du "**domaine privé**" de la collectivité, il n'y pas d'**obligation de publicité** (même si le principe d'égalité de traitement peut contribuer à nuancer ce propos). Mais les collectivités peuvent avoir intérêt à susciter des initiatives, au travers par exemple d'appels à projets ou d'appels à manifestation d'intérêt.<sup>22</sup> La collectivité détermine en général en amont les conditions d'accès au foncier en précisant :

- **Le type de structures et d'activités éligibles** ;
- **Les surfaces et objets fonciers** : un terrain, un bâtiment, une partie de bâtiment, etc. ;
- **Les modalités d'occupation** : relation directe avec la collectivité ou via un tiers locataire ou occupant principal ;
- **Les attendus financiers** : paiement d'un loyer et charges, ou uniquement des charges, entretien, prise en charge partielle ou totale des frais induits de réalisation des travaux...

## Les formes de conventionnement

**Sur son domaine public**, la collectivité privilégiera des formes de conventions de droit public emportant l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT). Cependant, la collectivité peut conclure un **bail emphytéotique administratif**<sup>23</sup>, ou délivrer des **autorisations d'occupation constitutives de droits réels**<sup>24</sup>, qui permettent ainsi au preneur de bénéficier de prérogatives dévolues ordinairement au propriétaire. A noter que **sur le domaine public, les baux commerciaux sont interdits** (même s'il est possible depuis 2014 de constituer un fonds de commerce sur le domaine public). Sur le **domaine public, la mise à disposition est obligatoirement rémunérée** (sauf pour les "associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général", voir p.55). Enfin, il est souvent possible et suffisant de déclasser l'espace concerné du domaine public au privé.

**Sur le domaine privé de la collectivité**, celle-ci se retrouve dans les mêmes conditions qu'un bailleur privé. Plusieurs types de baux peuvent être conclus, en fonction notamment de la durée proposée et de l'activité du preneur. Les **dispositions d'ordre public protégeant les occupants privés sont opposables au bailleur, même public**.

On peut mentionner parmi les plus courants le **bail professionnel de 6 ans** (qui peut être indiqué pour les associations), ou le bail commercial. **Le bail commercial** (et son cadre protecteur pour le locataire, en terme surtout de durée et de droit au renouvellement du bail au bout de 9 ans) **peut s'imposer de droit** en présence notamment d'un "établissement d'enseignement" (formation professionnelle pas nécessairement agréée ou éducation populaire dans les locaux, qui concerne nombre d'associations) et pour les "coopératives ayant la forme commerciale ou un objet commercial" (art. L145-2 du code de commerce, au 1° et 5°) donc par exemple les SCOP et SCIC.

<sup>22</sup> | En veillant à ne pas être trop prescriptif pour éviter un risque de requalification, voir CE, avis, 22 janvier 2019, Conditions de réalisation de passerelles innovantes sur la Seine, n° 396221

<sup>23</sup> | articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 du CGCT

<sup>24</sup> | articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du CGCT



On peut également mentionner la **convention de mise à disposition (CMD)**<sup>25</sup> ou **“bail civil”** de droit commun plutôt libre (mais qui suppose de bien clarifier la répartition conventionnelle des droits et responsabilités entre occupant et propriétaire), ainsi que le **“commodat”** ou le **prêt d’usage**,<sup>26</sup> qui a pour particularité de pouvoir être gratuit sans constituer une libéralité illégale, tant pour un terrain agricole que pour un immeuble de bureaux.

La **“convention d’occupation précaire”**<sup>27</sup> (parfois appelée “bail précaire”), donnant lieu à une redevance ou à une indemnité d’occupation, et non à un loyer, est souvent utilisée pour des opérations d’aménagement temporaire.

**Les acteurs d’ESS plaident en général pour que les collectivités privilégient des baux commerciaux ou professionnels, plutôt que précaires, et des baux longue durée lorsque cela est possible.**

## **Les baux de longue durée et la cession d’usufruit, des outils intéressants pour des opérations complexes**

Le transfert non définitif de droits immobiliers entre collectivités et acteurs de l’ESS est un outil présentant de nombreux avantages pour la collectivité et pour l’acteur de l’ESS. Ce dernier peut en effet modifier et exploiter le bâti sans se rendre propriétaire du sol, ce qui réduit l’investissement initial, tout en étant assuré de pouvoir occuper le bâti pendant une certaine période. La collectivité conserve la propriété, en général dans une optique non spéculative, et valorise le bien au travers d’activités ayant un intérêt pour le territoire.

- **Le bail de longue durée**

Ces baux ont quelques traits communs comme le rappelle la Banque des Territoires (*Foncières de redynamisation et montages alternatifs dans le cadre d’opérations complexes, Banque des Territoires, Juin 2022*) :

- Ils sont conclus pour une **durée comprise entre 18 et 99 ans** ;
- Ils permettent un **transfert des droits du propriétaire du sol** au preneur (droits réels immobiliers) **en contrepartie de l’entretien, de la construction ou de la réhabilitation du bien immobilier** selon la nature du bail ;
- Le prix du bail (redevance ou loyer) est **relativement libre** ;
- Le terrain et les constructions qui y sont implantées **sont remis en bon état d’entretien au bailleur** à l’issue du bail.

Le bail à longue durée permet en général au preneur de **conclure des baux au bénéfice de sous occupants, dont des baux commerciaux** avec des tiers (sauf s’il s’agit du domaine public de la collectivité). Il implique également **la responsabilité du preneur du paiement de toutes les charges, impôts et taxes relatifs aux constructions et au terrain.**

---

<sup>25</sup> | articles 1713 à 1778 du code civil

<sup>26</sup> | articles 1875 à 1891 du code civil

<sup>27</sup> | article L145-5-1 du CGCT

Le **bail emphytéotique administratif (BEA)**<sup>28</sup> permet l'occupation du domaine public ou privé d'une collectivité en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de ladite collectivité. La **ville de Marseille** a par exemple accordé un bail emphytéotique administratif (BEA) à la Friche la Belle de Mai de 45 ans en 2011 ([voir p.26](#)).

Sur le domaine privé, le **bail emphytéotique de droit privé**<sup>29</sup> peut être conclu par l'ensemble des propriétaires privés et publics. Dans le cadre de ce contrat le preneur peut potentiellement changer l'activité des biens loués ou opérer des transformations sur les bâtiments, sous la seule réserve de ne pas diminuer la valeur du fonds (sauf clause contraire). Sur le domaine privé également, le **bail à construction**<sup>30</sup> est octroyé en contrepartie de l'obligation pour le preneur d'édifier des constructions sur le terrain du bailleur. Le locataire est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme.

- **La cession d'usufruit**

La convention de cession d'usufruit est **un contrat, signé entre un nu-propriétaire et un usufruitier, fixant les droits et obligations de ces deux parties pendant toute la durée du démembrement de propriété**. S'agissant d'une cession de droits réels immobiliers, elle est soumise à une délibération préalable de la collectivité, comme pour une cession d'immeuble.<sup>31</sup> La convention présente les caractéristiques suivantes :

- Le bien est **divisé entre le nu-propriétaire et l'usufruitier pour une durée maximale de 30 ans**, chacun étant alors titulaire de droits différents assorti à son titre ;
- Durant la période déterminée par la convention, **le nu-propriétaire a la charge de conserver la substance du bien et peut en disposer (par exemple le céder) tandis que l'usufruitier est en droit de jouir du bien c'est-à-dire l'occuper et percevoir les revenus** qui en sont issus (perception de loyers notamment) ;
- **La pleine propriété revient au nu-propriétaire à l'échéance de la période d'usufruit**. La plus-value résultant de l'extinction de l'usufruit est exonérée d'impôt.

- **Le Bail Réel Solidaire d'Activité (BRSA)**

Le BRSA, institué par la **loi 3DS de 2022**, repose sur le même principe que le Bail Réel Solidaire (BRS), crée par la loi ALUR de 2014 : c'est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale, dans le cas du BRS, et à des micro entreprises ou opérateurs de locaux à usage commercial ou professionnel dans le cas du BRSA. Il est conclu pour une durée pouvant aller de 12 à 99 ans. La loi 3DS a étendu les compétences des OFS en prévoyant qu'à **titre subsidiaire, et dans un but de mixité fonctionnelle**, ces acteurs peuvent intervenir pour réaliser ou faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel sur des terrains acquis ou gérés au titre de leur activité principale.

<sup>28</sup> | article L.2241-1 CGCT

<sup>29</sup> | article L451-1 du Code Rural

<sup>30</sup> | article L.251-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

<sup>31</sup> | article L.2241-1 CGCT

Le BRSA peut être consenti :

- à une micro entreprise (avec possibilité pour l'OFS de prévoir des critères d'éligibilité fondés notamment sur le chiffre d'affaires, le statut, le type d'activité...);
- à un opérateur qui construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à les mettre en location à une micro entreprise. Cet opérateur peut être un établissement public y ayant vocation, une société d'économie mixte locale (SEML), une société publique locale ou une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) ;
- à un opérateur qui construit ou réhabilite des locaux à usage professionnel ou commercial et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces locaux à des bénéficiaires répondant à certaines conditions, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires.

Le décret d'application été publié le 16 juillet 2024. Ce décret définit le caractère subsidiaire de l'activité relative des OFS aux BRSA (en particulier 30% maximum de la surface totale de plancher affectée au logement en bail réel solidaire au sein d'une même opération immobilière). Il précise également *"les modalités de mise en œuvre du BRSA en définissant celles d'élaboration des plafonds de prix de cession et de mutation, les sous-critères d'éligibilité applicables aux micro entreprises, les modalités de publicité des baux, ainsi que celles de fixation et d'évolution des plafonds de loyer et des redevances foncières"* (décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024).



### Zoom sur le Bail Commercial ou Civil d'Utilité Sociale (BCUS)

Le **BCUS** n'est pas une forme de bail d'origine légale ou jurisprudentielle : inventé par l'APES (Acteurs Pour une Economie Solidaire Haut-de-France), d'une part, il n'emprunte pas moins aux formes légales des baux (donc il peut s'agir en fait autant d'une base de bail commercial que professionnel, civil ou autre) et d'autre part, il prévoit une décote de loyer justifiée par une utilité sociale qui n'est pas sans rappeler la jurisprudence permettant un rabais pour motif d'intérêt général et contreparties suffisantes et effectives. Le BCUS a d'abord été expérimenté par un bailleur social (SIA Habitat) à l'occasion de la création du tiers-lieu **La Voisinerie à Lille**, documenté par l'APES proposant un modèle de BCUS dès 2020. A Nantes, le bailleur social Vilogia a proposé la mise en place d'un bail civil d'utilité sociale de 6 ans. Une convention d'utilité sociale avec une grille d'indicateurs est élaborée conjointement avec l'association. L'atteinte des indicateurs permet une réduction ou une franchise de loyer (exemples d'indicateurs : nombre de bénévoles du quartier, réalisation d'ateliers, éléments sur l'impact environnemental...). Un point régulier avec l'association permet d'échanger sur la réalisation des actions prévues et les éventuelles difficultés rencontrées. Cela permet d'enrichir les relations entre le bailleur et la structure. Lorsque le bailleur est la collectivité locale directement, la partie dédiée du BCUS ou la convention annexe relative à l'utilité sociale et la décote qu'elle justifie, peuvent faire office de convention régularisant le rabais public vu comme une subvention selon la doctrine à laquelle la délibération de la collectivité peut renvoyer.

## Tableau récapitulatif des mises à disposition et baux

|                                | Convention de mise à disposition (CMD) ou "bail civil"                     | Commodat ou prêt d'usage                                                               | Convention d'occupation temporaire (COT)                                                                    | Convention d'occupation précaire (COP)                                                                                              | Bail de courte durée                                                      |  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Principes et conditions</b> | Contrat de droit civil, potentiellement simple                             | Contrat de prêt et non un bail, visant à ne pas délaisser un bien                      | Contrat précisant une autorisation d'occupation temporaire (AOT)                                            | Adapté à un local soumis à un projet futur ou un aléa                                                                               | Bail dérogatoire au bail commercial même d'ordre public                   |  |
| <b>Domanialité</b>             | Domaine privé                                                              | Domaine privé                                                                          | Domaine public                                                                                              | Domaine privé ou public                                                                                                             | Domaine privé                                                             |  |
| <b>Durée</b>                   | Libre yc indéterminée                                                      | Libre                                                                                  | Déterminée (et précaire)                                                                                    | Indéterminée, en lien avec le terme de la situation précaire pour le domaine privé, ou avec le caractère précaire du domaine public | Limitée à 3 ans non renouvelable (poursuite possible en bail commercial)  |  |
| <b>Prix</b>                    | Valeur de marché, sauf motif d'intérêt général                             | Gratuit (certaines charges peuvent incomber à l'emprunteur mais pas autant qu'un bail) | Gratuit pour les associations d'intérêt général sinon payante, voire amoindrie pour motif d'intérêt général | Inférieur au marché car précarité                                                                                                   | Loyer de marché ou légèrement inférieur, sauf intérêt général             |  |
| <b>Avantages</b>               | Liberté conventionnelle donc adaptable                                     | Gratuité légale pour l'emprunteur qui doit entretenir le bien                          | Adaptée pour prévoir des engagements d'intérêt général                                                      | Adaptée au domaine public et au transitoire                                                                                         | Permet un roulement de locataires en phase d'amorçage                     |  |
| <b>Inconvénients</b>           | Réservé au domaine privé. Risque de requalification en bail d'ordre public | Précarité en l'absence de terme fixé, absence d'indemnisation même si investissement   | Durée limitée et précarité pour l'occupant                                                                  | Précarité pour l'occupant (même si durée potentiellement longue)                                                                    | Solution non pérenne pour le locataire (doit s'inscrire dans un parcours) |  |

|  | Bail professionnel                                                           | Bail commercial                                                                                            | Bail emphytéotique (de droit privé)                                                                                                                                   | Bail emphytéotique administratif (BEA)                                            | Cession ou apport d'usufruit                                                                                                                                                           |
|--|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Activité ni commerciale ni artisanale ni industrielle ni agricole            | Activité commerciale, artisanale ou industrielle                                                           | Offre des droits de quasi-propréitaire pour une longue durée                                                                                                          | Idem mais pour un projet d'intérêt général seulement                              | Vente ou apport en nature des droits d'usages et d'exploitation                                                                                                                        |
|  | Domaine privé                                                                | Domaine privé                                                                                              | Domaine privé                                                                                                                                                         | Domaine public ou privé                                                           | Domaine privé                                                                                                                                                                          |
|  | 6 ans minimum renouvelable tacitement (sauf opposition expresse du bailleur) | 9 ans renouvelable (le locataire peut en sortir tous les 3 ans)                                            | 18 à 99 ans                                                                                                                                                           |                                                                                   | Limitée à 30 ans                                                                                                                                                                       |
|  | Loyer de marché, sauf intérêt général justifié                               |                                                                                                            | Redevance souvent modique, versée régulièrement                                                                                                                       |                                                                                   | Paiement initial, 23% de la valeur de la propriété entière pour chaque période de 10 ans, ou moins pour motif d'intérêt général                                                        |
|  | Adapté aux associations                                                      | Pérennité (droit au renouvellement du bail, sinon indemnisation du locataire)                              | Permet au preneur d'engager des investissements longs à amortir et au bailleur de les récupérer à la fin. Rupture possible par le bailleur si manquements du preneur. | Le caractère administratif permet au bailleur public d'imposer plus d'engagements | Permet d'engager et d'amortir des investissements de long terme avec des droits réels en garantie. Le nu propriétaire peut céder les droits de propriété, avec accord de l'usufruitier |
|  | Ni droit au maintien dans le lieu ni indemnité d'éviction au terme des 6 ans | Pour le bailleur, l'indemnisation en cas d'éviction ou non renouvellement freine le roulement d'occupation | La liberté du preneur durant la durée du bail (d'où l'intérêt pour la collectivité de relations partenariales avec le preneur)                                        | Possibilité de rupture par le bailleur public pour motif d'intérêt général        | Pour le nu-proprétaire, qui ne peut rompre qu'en cas de faute grave seulement de l'usufruitier                                                                                         |

## d) Le rôle des Foncières publiques, parapubliques et solidaires

Le paysage des structures en capacité d'assurer des missions de portage foncier dans une optique d'intérêt général ou d'utilité sociale s'est considérablement développé ces dernières années. Aux côtés de foncières publiques ou parapubliques se sont développées des foncières solidaires, souvent impulsées par la société civile.

- **Les foncières publiques et parapubliques**

Les collectivités peuvent s'appuyer sur une diversité de foncières publiques ou parapubliques, aux côtés d'acteurs bien connus comme les bailleurs sociaux.

**Les Etablissements Publics Fonciers** (EPF) (comprenant les EPF Locaux (EPFL) et les EPF de l'Etat (EPFE), mais qui associent les collectivités locales) sont des outils au service des stratégies foncières des collectivités locales. Un EPFL a vocation à assister les collectivités locales dans leurs acquisitions foncières et immobilières. Ces dernières sont effectuées en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Sur le plan juridique, les EPFL sont des Etablissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC), pouvant associer les communes et les EPCI, mais aussi les départements et les régions. Les EPF peuvent intervenir dans de nombreux domaines, de l'habitat aux équipements publics, en passant par les espaces naturels et agricoles, les friches et les réserves foncières. Certaines d'entre elles intègrent pleinement l'ESS. C'est par exemple le cas de l'EPFL Pays Basque dont *"l'enjeu est de participer, en lien avec les collectivités locales, au développement d'une offre foncière durablement maîtrisée et favorisant la diversité économique (artisanat, commerce, Economie Sociale et Solidaire) dont les centre villes et les centre bourgs ont besoin"*.

Les collectivités peuvent également constituer ou prendre part au capital de formes particulières de sociétés de droit privé, les **Sociétés d'Economie Mixte Locale** (SEML), **Sociétés d'Economie Mixte à OPération unique** (SEMOP), **Sociétés Publiques Locales** (SPL) ou plus particulièrement **SPL d'Aménagement** (SPLA), donc les Entreprises Publiques Locales (EPL, à capital majoritairement voire exclusivement public) sous leurs différentes formes. La plupart des grands EPCI disposent d'une EPL patrimoniale, dont les locaux en gestion peuvent accueillir l'ESS. La SEMPAT du **Grand Lyon**, présidée par **Emeline Baume**, 1ère vice-présidente en charge de l'économie à la Métropole du Grand Lyon, favorise le développement économique dans des territoires considérés peu attractifs et s'implique dans des secteurs d'activités innovants. Elle achète par exemple des locaux de RDC pour les louer à loyer modéré, sur l'ensemble du territoire, à la demande des communes et à condition de démontrer la carence du privé sur l'activité hébergée. L'exemple de la LOCUSEM à Strasbourg, qui a permis l'implantation de KaléidoSCOOP, illustre aussi l'opportunité d'un mandat politique fort : cette SEML a une double mission, dédiée d'une part aux TPE dans les QPV et d'autre part à l'ESS, à l'échelle de l'ensemble du territoire métropolitain.

La Banque des Territoires et la Fédération des entreprises publiques locales ont par ailleurs lancé en 2021 un "Réseau national des **foncières de redynamisation**" pour renforcer l'attractivité des centres-villes et soutenir les commerces de proximité. Elles



peuvent être d'initiative publique, privées, portées par des acteurs de l'ESS ou encore des organismes de logement sociaux selon le livre blanc de septembre 2024 de la Banque des territoires, qui en dénombrait 84 (90% prennent la forme de SEML ou leur filiale). Elles associent autant des communes, intercommunalités, départements que régions.

Ces foncières achètent des terrains ou des bâtiments pour les réhabiliter et les transformer en lieux de vie utiles aux habitant.e.s du quartier (25% d'opérations en QPV) : commerces, logements, bureaux, mais aussi lieux de culture, de loisirs ou d'artisanat, espaces dédiés à la mobilité, à la santé, aux services numériques ou à l'énergie, etc. Les foncières de redynamisation peuvent intervenir à l'échelle de la ville, avec une action très précise sur quelques rues commerçantes, ou à l'échelle de l'Agglomération, du Département et/ou de la Région.

### “ — Antoine Dubois, vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg ”

L'ESS représente 10% de l'activité, c'est beaucoup et c'est tout à la fois trop peu au regard des enjeux et de l'urgence écologique et sociale, notamment au moment de fêter les 10 ans de la Loi ESS, alors que la bataille culturelle est bien engagée. L'ESS doit bénéficier des mêmes accès aux droits que les entreprises du secteur marchand. C'est l'ambition que nous portons car il en va d'une question d'équité et de respect d'accès aux ressources locales et nationales.



© Eurométropole de Strasbourg

Pour autant, l'ESS n'a pas la même puissance de frappe que le secteur marchand (modèle hybride incompris en levée de fond, rythme démocratique moins réactif, outils marketing et organisationnels inadaptés aux logiques financières) et n'a dès lors pas réellement accès aux mêmes droits. Il faut donc qu'ensemble nous imaginions des outils rééquilibrant cette situation et permettant à l'ESS de déployer toute sa créativité, son ingénierie au service, court, moyen et long terme d'un territoire.

L'ESS est porteur de solution et de sens communs avec la puissance publique avec plus d'évidence que ne l'est le secteur marchand - qui demande seulement de la puissance publique, une intervention de régulation et de facilitateur.

Ainsi, la question du foncier est loin d'être neutre politiquement et ne doit pas être un objet sur lequel une rentabilité s'applique à 7, 15 ou 25 ans, mais bien un outil au service de la vie qui s'y déroule. C'est pour cela que nous avons créé la LOCUSEM, KALEIDOSCOOP et tous nos autres efforts en faveur de l'ESS sont motivés par la même volonté, en cohérence avec l'ensemble de nos politiques publiques.

#### • Le développement des foncières solidaires

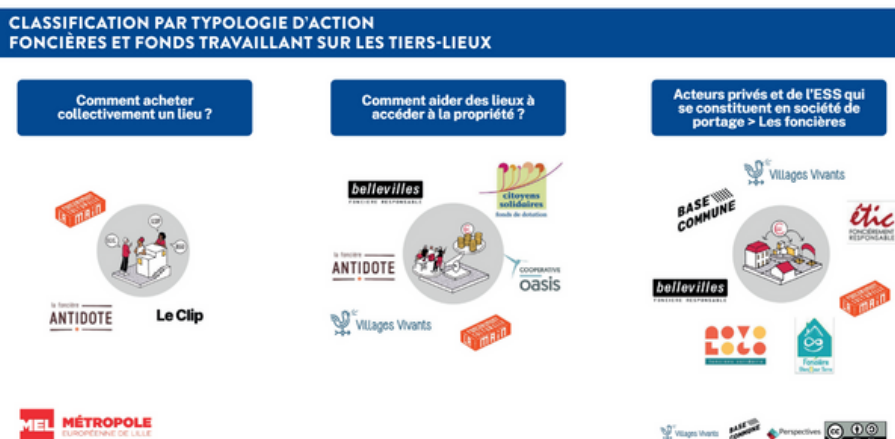
De nombreuses foncières solidaires ont vu le jour ces dernières années, aux côtés des foncières solidaires historiques telles Habitat et Humanisme, Terre de Liens et ETIC. A l'instar des foncières ordinaires, sociétés de droit civil ou commercial, les foncières solidaires ont comme objet la constitution, la gestion et l'exploitation de bien foncier et/ou immobilier, qui peut avoir une affectation commerciale, agricole, industrielle, d'habitation,...

Certaines foncières sont créées pour répondre à des besoins très locaux, c'est le cas par exemple de Crêt de Liens, outil d'achat collectif mis en place dès 2011 par l'association Rues du Développement Durable à Saint-Etienne, qui achète des locaux vacants en rez-de-chaussée sur le quartier du Crêt-de-Roc pour y installer des activités pouvant rendre le quartier plus solidaire, créatif, animé et dynamique. D'autres se déploient d'emblée à l'échelle nationale, tels Plateau Urbain (surtout urbanisme transitoire) ou Bellevilles (tiers-

lieux urbains). Elles peuvent être impulsées par des collectivités territoriales ou des bailleurs sociaux (c'est le cas notamment des OFS), ou par des acteurs de l'ESS, comme Villages Vivants. Des foncières sectorielles émergent portées par des acteurs de l'ESS, comme en matière d'immobilier culturel avec La Main, ou dans le domaine de l'agriculture (souvent inspirées de Terre de Liens), avec des foncières nationales (Ceinture Verte, ou Fermes en Vie) ou locales (la Foncière agricole de Savoie, par exemple).

Ces foncières adoptent pour la plupart la forme de SCIC, pour leur échelon national et/ou local, sinon une autre forme de société commerciale d'ESS (fréquemment sous statut de Société par Actions Simplifiée (SAS), en général agréée ESUS). La forme de SCIC est une forme intéressante particulièrement les collectivités, qui peuvent être associées à la gouvernance aux côtés d'autres parties prenantes sociétaires de la foncière, sans être majoritaires<sup>32</sup>.

Les foncières sont des partenaires importants des tiers-lieux, tel qu'il ressort notamment de l'étude soutenue par la **Métropole Européenne de Lille**, comme l'illustre le panorama repris par France Tiers-Lieux ci-dessous.



Source : Guide Foncier "Foncières & Tiers-Lieux - Panorama des foncières illustrant leurs diversité", 2022 - France Tiers-Lieux

## Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux, élu à Bordeaux Métropole

Les difficultés auxquelles fait face l'ESS sont en partie communes avec d'autres acteurs de l'économie de proximité, comme les artisans ou d'autres commerces de proximité. Les besoins ne manquent pas, la complémentarité des interventions entre outils dédiés à l'ESS et outils pour le développement de l'économie de proximité est importante. Par exemple, la SEM "InCité", que je préside, a une mission de foncière commerciale. On acquiert des locaux dans la métropole, on les porte sur un temps long avec des loyers bien en-dessous des prix du marché.

Ainsi, si cette foncière était davantage ciblée vers le commerce, elle a aussi su répondre aux besoins des acteurs de l'ESS dans leurs recherches. Les entreprises publiques locales peuvent bénéficier pour agir de prérogatives élargies (acquisitions à l'amiable, préemption,...) et renforcer leurs capacités d'action.



© Bien fait pour ta com'

32 | Voir notamment le [Points de RepèreESS du RTES "SCIC et collectivités"](#)

# Village du réemploi solidaire à Bordeaux



 Bordeaux  
**ikos**

ikos est un projet réunissant 9 acteurs du réemploi solidaire : les cinq premières structures à l'origine en 2017 sont Le Relais Gironde, l'Atelier d'éco solidaire, Le Livre vert, Compagnons bâtisseurs Nouvelle-Aquitaine, et R3 Réseau de Réemploi, rejointes depuis par quatre autres, Envie Gironde, la Recyclerie Sportive, Echange Nord Sud et Replay. Leurs motivations étaient alors d'être en mesure de traiter les tonnages de déchets, dans de bonnes conditions, d'apporter une solution concrète et de proposer des parcours de sensibilisation à la réduction des déchets et à l'écologie au sens large.

Il s'agit de **développer une filière et des infrastructures de collecte et de réemploi locales et solidaires**. Le projet prévoit ainsi la relocalisation de plusieurs activités de collecte/tri/transformation, la création d'une galerie marchande du réemploi, et des espaces dédiés à des activités de sensibilisation et de recherche & développement sur le réemploi et la réparation.

Le projet de ce large collectif, qui représente plus de 7 700 tonnes collectées et 220 emplois, a rapidement retenu l'intérêt du service Développement économique de **Bordeaux Métropole**. Il est prévu un détournement de 12 000 tonnes de déchets par an.

Une démarche de prospection foncière avec la Ville et la Métropole en charge de l'urbanisme, a abouti début 2021 à un accord d'implantation sur 2,5 hectares situés au nord de Bordeaux. Ce foncier, propriété de Bordeaux Métropole, sera donné en bail emphytéotique à la SAS Ikos. Le projet s'insère au sein du pôle économique de Bordeaux maritime, dans un espace urbain et industriel en mutation bordé de paysages naturels, au croisement d'un nouvel écoquartier et du QPV du Bacalan. Ce village consacré à l'économie circulaire et solidaire proposera sur environ 12 000m<sup>2</sup> des infrastructures dédiées aux activités de réemploi.

Pour porter cet ambitieux projet, le collectif des 9 acteurs de l'ESS s'est constitué en SCIC. Afin d'assurer le portage immobilier en lien avec d'autres acteurs plus institutionnels, la coopérative a structuré une SAS immobilière en s'associant à Bordeaux Métropole Aménagement (BMA, une SEML dont l'actionnaire majoritaire est la **ville de Bordeaux** à 45%, aux côtés de Bordeaux Métropole à 13%), la Banque des Territoires, la Caisse d'Epargne et le Crédit Agricole Aquitaine Expansion.

Concernant les soutiens financiers des collectivités à ce projet évalué à plus de 18 millions d'euros, la **Région Nouvelle-Aquitaine** apporte un concours de 0,8M€, et de 2M€ de FEDER, Bordeaux Métropole aide à hauteur d'1,8M€, tant au niveau de la SAS immobilière (1,33M€) qu'au niveau de la SCIC ikos (0,5 M€ de subvention d'investissement fléchée pour financer sa montée au capital de la SAS), en mobilisant le RGEC<sup>33</sup> relatif aux infrastructures locales pour régulariser son haut niveau d'aide. Enfin, Bordeaux Métropole donne à bail emphytéotique d'une durée de 50 ans le terrain sur lequel le projet va se développer. La ville de Bordeaux apporte un appui à la SAS pour 0,33M€ en subvention, et permet le prêt de 6M€ par la Banque des Territoires en apportant sa garantie publique locale pour 50% de cet emprunt. S'y ajoute enfin une aide de l'ADEME pour 2M€.



Source : Site internet d'ikos - [ikos-bordeaux.fr](http://ikos-bordeaux.fr)

### Chiffres clés

- 4M€ de fonds propres et quasi fonds propres
- 6,5M€ de subvention
- 8M€ de prêts (attendus 6M€ du Prêt de Renouvellement Urbain de la Banque des Territoires, et 2M€ d'autres banques, garantis chacun à 50% par la Ville ou la Métropole)

## Contact

### Marion Besse

Directrice d'ikos  
[contact@ikos-bordeaux.fr](mailto:contact@ikos-bordeaux.fr)

### Stéphane Pfeiffer

Adjoint au maire de Bordeaux,  
 élu à Bordeaux Métropole



# Foncièrement responsable



## Immobilier alternatif

**ETIC - Foncièrement Responsable est une Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) qui crée, finance et gère des lieux de travail partagés à impact positif pour les territoires, appelés tiers-lieux.**

Depuis sa création en 2010, ETIC répond à trois enjeux forts :

- Permettre aux organisations agissant pour une société plus juste, de travailler dans de bonnes conditions, au sein d'un écosystème cohérent qui contribue à leur développement et leur épanouissement.
- Innover dans les pratiques du secteur immobilier afin qu'elles soient plus durables. Influencer la filière pour qu'elle améliore son impact. Soutenir les structures allant dans ce sens.
- Participer au développement de la finance solidaire (créer et promouvoir des produits rentables et citoyens et des outils de liquidité) et à son accès par toutes et tous.

## Modèle d'organisation

ETIC propose une approche adaptée aux besoins des structures et aux projets identifiés sur le territoire : en fonction des attentes (services et modularité de l'espace, prix du loyer, durée du bail souhaitée) et de la viabilité individuelle et collective des structures pressenties pour être hébergées, ETIC pilote le projet de la maîtrise d'ouvrage (montage financier, rénovation) à la gestion (technique, animation, baux, etc.).

Pour chaque projet, ETIC peut réaliser différentes opérations :

- Montage juridique (bail emphytéotique ou achat via une société civile immobilière) pour co-porter l'achat de biens avec des partenaires privés (citoyen.ne.s notamment) ou institutionnels (la Caisse des Dépôts est un partenaire régulier) ;
- Organisation de levées de fonds ;
- Prise en main de la gestion technique d'espace (plan de travaux, maintenance, etc.) et de la gestion de charges (budgets prévisionnels, encaissements et répartition des fonds, etc.), de la gestion locative et des services aux utilisateur.rice.s.

ETIC a établi de nombreux partenariats financiers (la Caisse des Dépôts, la Nef, le Crédit Coopératif, Crédit Mutuel, Triodos, etc.). Pour rejoindre un projet, les candidat.e.s doivent démontrer leur impact social et environnemental, justifier d'une activité viable et pérenne et d'une gouvernance exemplaire. Les exploitant.e.s de commerces financent indépendamment l'aménagement de leur espace (via des levées de fonds, du financement participatif, etc.).

ETIC intervient de plusieurs façons dans les projets :

- Soit via un bail emphytéotique (LE CHÂTEAU de Nanterre, Les Halles de la Martinière).
- Soit via une acquisition, où la Société Civile Immobilière (SCI) est détenue par ETIC aux côtés d'autres partenaires (financeurs ou résidents associés). ETIC est locataire de la SCI et gère la sous-location des espaces auprès des structures résidentes.

### Rôles les collectivités

Chaque tiers-lieu ETIC répond à une logique particulière qui dépend à la fois du territoire et de la nature des projets soutenus. De manière générale, une étude de faisabilité est réalisée par ETIC pour caractériser l'opportunité, à la demande d'un collectif d'acteurs, d'une collectivité ou d'un propriétaire foncier. Cette étude permet de définir les besoins et thématiques qui seront portés par le tiers-lieu, d'identifier les acteurs qui pourraient être attirés par le projet et d'évaluer les motivations de ces acteurs et la solvabilité de leur projet. La collectivité peut être sollicitée pour la prise en charge totale ou partielle de ce travail selon le projet porté et sa volonté d'implication dans le lieu.

Dans le cas de certains projets, la collectivité peut être impliquée dans l'investissement (cas du CHÂTEAU de Nanterre, où la SEMNA est associée à la SCI).

### Données clés :

- 25 salarié.e.s et 222 actionnaires ;
- 10 tiers-lieux ETIC actifs comptant 170 structures hébergées ;
- Des réalisations d'objectifs de performance environnementale, avec des bâtiments 5 fois plus économes que la moyenne des bâtiments tertiaires en France.

## Contact

[accompagnement@etic.co](mailto:accompagnement@etic.co)  
04 26 78 24 63  
[www.etic.co](http://www.etic.co)



# Pour un immobilier commercial accessible et solidaire

France

## Villages Vivants

**Coopérative immobilière, rurale et solidaire sous forme de SCIC, Villages Vivants rassemble des citoyen.ne.s, entreprises et collectivités qui s'engagent avec leur épargne pour acheter, rénover et louer des locaux à des entreprises de l'économie sociale et solidaire dans les territoires ruraux.** Villages Vivants, première foncière coopérative des centres-bourgs, a pour objectif d'acheter des locaux, de les rénover et les louer à des loyers progressifs, à la demande de porteurs de projets en création ou pérennisation. Elle agit ainsi pour développer des activités utiles au territoire et faire revivre les cœurs de villes et villages en s'appuyant sur un modèle économique innovant, inspiré par le succès de Terre de Liens.

Créé en 2017, Villages Vivants est aujourd'hui constitué d'une foncière solidaire, au statut de Société en Commandite par Actions (SCA), gérée et pilotée par la Société Coopérative d'Intérêt collectif (SCIC) Villages Vivants. Cette SCIC est une coopérative labellisée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) qui permet aux citoyen.ne.s d'investir pour l'intérêt général et l'impact social, tout en bénéficiant d'un avantage fiscal. Les collectivités peuvent aussi prendre part à la SCIC afin d'accompagner la réinstallation d'activités sur leur territoire. Villages Vivants est aujourd'hui implanté à Crest, dans la Drôme et s'étend principalement dans le Sud-Est.

Les collectivités peuvent s'investir via l'acquisition de parts sociales (permet de devenir sociétaire et contribuer à la gouvernance de la coopérative) et/ou de titres participatifs (bloqués 7 ans et rémunérés). Villages Vivants propose aussi des formations et de l'accompagnement aux collectivités ainsi qu'aux porteurs de projets.

La coopérative Villages Vivants accompagne des porteurs de projets engagés dans un entrepreneuriat social, collectif et de proximité, répondant aux besoins des territoires.

Villages Vivants travaille à la plus grande transparence et à l'équité des conditions auxquelles sont installés les porteurs de projet, de la qualité des travaux réalisés dans leurs locaux jusqu'au montant des loyers.

La SCIC Villages Vivants partage son expérience opérationnelle et ses valeurs en accompagnant des territoires sur le réinvestissement des friches ou le déploiement d'outils de développement local et d'aide à l'installation. Un Comité d'Expertise, instance extérieure à Villages Vivants, donne un avis sur les acquisitions, rénovations et sur les porteurs de projet.

## Financements

La SCIC est financée par trois moyens :

- l'épargne citoyenne,
- la prise de parts au sociétariat de la SCIC ou de la SCA (France Active, Banque des territoires, Crédit Coopératif, Crédit Mutuel, Caisse d'Épargne, Ecofi, etc.),
- les subventions publiques et fondations : Région Auvergne Rhône-Alpes, ANCT, Fondation la France s'engage, Fondation Crédit Coopératif, AG2R La Mondiale, etc.

## Rôle des collectivités

Villages Vivants accompagne les collectivités dans des démarches de revitalisation impliquant tous les acteurs locaux : en proposant notamment du mobilier urbain pour valoriser les vitrines vides, des animations et des balades urbaines pour sensibiliser les habitant.e.s ou encore des expositions d'artistes locaux pour embellir les rues, l'achat de commerces vacants et l'accompagnement de porteurs de projets utiles au territoire. Villages Vivants travaille avec des communes et des communautés de communes pour réaliser des diagnostics-actions.

## Chiffres clés

- 28 biens et 10 000m<sup>2</sup> acquis fin 2024 dans 11 départements
- 4 millions d'euros collectés par la SCIC
- 50 collectivités accompagnées dans 3 régions (Auvergne Rhône-Alpes, Occitanie, Bourgogne-Franche-Comté)
- 80 emplois créés ou consolidés

## Contact

**Thibault Berlingen**  
Responsable de  
l'accompagnement des territoires  
[t.berlingen@villagesvivants.com](mailto:t.berlingen@villagesvivants.com)

# Ingénierie foncière au service de l'ESS



L'Association Novoloco a été créée en 2020 par et pour les porteurs de projets d'utilité sociale et d'inclusion par l'habitat, avec l'objectif de structurer collectivement un opérateur immobilier d'intérêt général. **L'activité principale consiste à mutualiser une ingénierie foncière entre porteurs de projets associatifs pour favoriser leur accès à l'immobilier** (missions AMO/AMU : [voir lexique p.80](#)), et **développer une foncière solidaire visant à recycler le patrimoine bâti à revaloriser par le lien social**. La finalité consiste à favoriser l'essaimage de projets d'utilité sociale et d'inclusion par l'habitat dans les Hauts-de-France.

Concrètement, une collectivité et/ou un collectif d'acteurs/habitant.e.s formule une problématique immobilière non résolue sur son territoire à Novoloco qui, en lien avec son réseau local, étudie les conditions d'accompagnement, le montage immobilier ou foncier pour revaloriser les bâtiments vacants en lieux de vie citoyens, inclusifs et adaptés, répondant aux besoins initialement formulés.

L'objectif de Novoloco est donc de fédérer un écosystème de partenaires institutionnels, collectivités, opérateurs immobiliers et acteurs de l'ESS dans les territoires, afin de croiser les lieux vacants/programmes immobiliers avec les besoins en projets des acteurs de l'ESS. Novoloco développe également un réseau de partenaires locaux et têtes de réseaux de l'ESS, comme le Bazaar St-So et la Compagnie des Tiers-Lieux par exemple, pour mettre en œuvre les conditions d'essaimage des lieux d'activités économiques de proximité et de pôles d'excellence.

Les projets portés et accompagnés s'inscrivent de manière transversale dans les politiques publiques de revitalisation des territoires et de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

## Modèle d'organisation

Une vingtaine de structures de l'ESS ont structuré leur propre opérateur immobilier d'intérêt général Novoloco dans une démarche de mutualisation, afin d'y déléguer leurs problématiques foncières ou immobilières pour se consacrer pleinement à leur projet social.



L'association Novoloco Hauts-de-France anime le réseau des acteurs de l'ESS dans les réflexions stratégiques immobilières/foncières à vocation sociale, porte la gouvernance stratégique du groupe associatif et veille au respect de l'objet social, tandis que l'association Novoloco M&A développe les outils d'accompagnement et des solutions de portage immobilier à gestion désintéressée.

Les instances Novoloco visent à encourager la coopération et la mutualisation entre porteurs de projets ESS, promouvoir l'essaimage de lieux de vie d'utilité sociale, favoriser les partenariats avec tous les acteurs de l'immobilier du territoire (des collègues d'adhésion sont ouverts aux acteurs de l'immobilier et aux collectivités).

### Rôle des collectivités

Novoloco travaille en lien avec l'Etat et les collectivités, principalement communes et EPCI, sur des besoins d'innovations sociales identifiés en amont. Ces partenariats permettent de mieux identifier les opportunités foncières et d'inscrire les projets dans les politiques publiques de redynamisation des territoires et d'inclusion par l'habitat.

Son ingénierie foncière est soutenue par la **Région Hauts-de-France**, au titre de l'Aide à l'Innovation Sociale, et par la **Métropole Européenne de Lille** (MEL) dans le cadre du dispositif Entreprendre Autrement. Ces aides ont permis de renforcer l'équipe pour déployer l'accompagnement de porteurs de projets dans les territoires. Depuis 2024, la Région a inscrit Novoloco parmi les référents du dispositif Centre Ville – Centre Bourg afin d'accompagner les collectivités en ingénierie autour des questions relatives au déploiement d'activités de développement économique de proximité.

Le déploiement de l'ingénierie foncière Novoloco se fait prioritairement auprès des collectivités locales pour accompagner la mise en œuvre de politiques publiques en faveur de l'ESS et de l'inclusion par l'habitat. C'est pourquoi Novoloco intervient dans les programmes Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Centre-Ville Centre Bourg pour mener des études de redynamisation territoriale, comme sur les territoires suivants : MEL, Caudry, Avesnes-les-Aubert, Liévin, Communauté d'Agglomération Caudrésis Catésis (participation rédaction PLH), Communauté Urbaine de Dunkerque (intégration de projets d'innovation sociale dans les programmes de renouvellement urbain).

### Quelques chiffres

- 25 structures de l'ESS adhérentes (Hauts-de-France) dont 9 dans la gouvernance de Novoloco
- 2 ETP et 12 bénévoles
- 3 projets immobiliers en cours d'acquisition et montage (habitats inclusifs) pour accueillir 21 personnes âgées ou en situation de handicap
- 9 porteurs de projets ESS accompagnés en 2024
- 9 collectivités partenaires et/ou accompagnées

## Contact

**François Roca**  
Chef de projets Novoloco  
[francois@novoloco.fr](mailto:francois@novoloco.fr)

# Un lieu de vie et d'activités



Plateau des Millevaches - Nouvelle-Aquitaine

## La Renouée & la SCIC L'Arban

© La Renouée

### Une initiative pour la revitalisation du centre bourg

La Renouée est un projet porté par un ensemble d'acteurs ayant constaté le besoin d'espaces communs au cœur du bourg de Gentioux (23). Au départ pensé comme un tiers-lieu "coworking", l'espace est devenu progressivement un **pivot de l'animation du village**. Le collectif d'acteurs a fondé une association (La Bascule) pour monter le projet en 2013 et s'est mis en relation avec la SCIC L'Arban pour le montage financier du projet. **La SCIC L'Arban** a été créée en 2010 et est portée par un collectif d'acteurs (habitant.e.s, associations, collectivités) agissant pour la préservation de l'habitat, de la vie locale et de l'activité économique sur le plateau des Millevaches à travers 3 axes : développer le parc locatif, revaloriser l'habitat vacant et favoriser une urbanisation maîtrisée. L'objectif principal est de **répondre aux besoins des habitant.e.s actuels et futurs** (se loger rapidement, lutter contre l'habitat précaire) et de **renforcer l'attractivité du plateau**.

La SCIC L'Arban a acheté les lieux et les loue à l'association la Bascule. Plusieurs activités se sont développées au fur et à mesure au sein du lieu la Renouée :

- l'hébergement d'entrepreneur.euse.s ou d'associations dans des bureaux ;
- la mutualisation de services ;
- l'hébergement : un logement passerelle destiné aux personnes qui réfléchissent à leur installation sur le territoire, aux travailleurs en mobilité sur le territoire qui peuvent être confrontés à une situation de précarité de logement ;
- un lieu de rencontre et d'échange pour les habitant.e.s ;
- une épicerie ;
- un marché des producteurs (ouvert en 2018) ;
- un jardin partagé ;
- des animations et activités (bibliothèque, etc).

### Modèle économique et d'organisation

Pour le montage financier de l'opération d'un coût total de 200 000€ avec travaux, la répartition s'est faite comme suit :

- 100 000€ d'apport initial pour l'achat par la SCIC via les fonds récoltés par la Solidaire, fonds de dotation visant à soutenir les initiatives individuelles ou collectives sur le territoire. Ce montant représente 70 000€ en parts sociales et 30 000€ en dons ;
- 100 000€ restant en emprunt bancaire.

Les travaux ont été faits bénévolement par le collectif d'acteurs durant 1 an. Les rétributions des différentes activités constituent l'unique source de revenus du lieu (entre 50 € et 100 € par poste de travail).

Du point de vue du montage financier et du pilotage stratégique, deux éléments forts émergent du projet :

- l'appui sur un collectif de territoire qui a facilité l'achat en mobilisant l'épargne solidaire. A petite échelle, l'investissement par les habitant.e.s pour le territoire est un levier fort de motivation ;
- la pluriactivité, qui contribue d'une part à la stabilité du modèle économique et d'autre part renforce l'impact social du projet par la diversité de publics touchés.

### Rôle de la collectivité

Depuis les dernières élections municipales, l'association a pu s'engager dans des partenariats avec la commune et ainsi s'orienter vers une "sortie de ses murs" notamment en lien avec un projet d'Espace de Vie Sociale, soutenu par la CAF. Cette stratégie a également permis de travailler avec le centre de loisirs situé sur la commune (qui est lié à la communauté de communes) autour de thématiques liées à l'enfance ou la biodiversité et se concrétise par le co-portage d'une serre semi-enterrée. C'est fort de cet appui que les porteurs de projets se sont plus récemment engagés sur la réalisation d'un Atlas de Biodiversité Communal, d'un atelier de taille de pierre pour les enfants avec le centre de loisirs. A cela s'ajoute encore l'accueil de permanences d'entraide administrative et juridique du syndicat de la montagne limousine, des ateliers sur la santé pour les enfants, des soirées pizzas pour les adolescents avec des sujets du planning familial, un rendez-vous sur l'installation paysanne avec l'ADEAR, des apéro monnaie libre. Enfin, l'association se saisit de la question de l'accès à une alimentation de qualité, démarrant un type de "Sécurité Sociale de l'Alimentation Locale" et va développer tout un volet portant sur les questions de solidarités et d'autonomie alimentaire pendant les années qui viennent (notamment à travers un dossier Tiers-lieux nourricier).

La Renouée est un exemple de réussite : le projet s'est considérablement développé, intégrant d'autres fonctions et de nouvelles activités pour le lieu utile au bourg au-delà des entrepreneur.euse.s et associations installés. Ce lieu emblématique a pu voir le jour grâce à la SCIC L'Arban, qui intervient dans deux domaines complémentaires : l'habitat et l'urbanisme, et se définit comme un outil de développement local au service de la montagne limousine.

### Quelques chiffres

- 4 niveaux de 70/80m<sup>2</sup> (seul le RDC est ouvert au public)
- Budget réhabilitation / construction de 200 000€
- Une centaine d'usagers réguliers ou venant au marché

## Contact

La Bascule  
[labascule@renouee.org](mailto:labascule@renouee.org)  
 SCIC L'Arban  
[contact@arban.fr](mailto:contact@arban.fr)



# Politique de soutien à la mutualisation et à l'accès au foncier des acteurs de l'ESS



Ile-de-France

**Plaine Commune**

© Plaine Commune

Établissement Public Territorial (EPT) en Seine-Saint-Denis, **Plaine Commune** mène depuis 2006 une politique en faveur du développement de l'ESS sur le territoire en vue d'utiliser le potentiel de ces acteurs pour le développement des quartiers (une grande partie du territoire relève des quartiers prioritaires de la politique de la ville). Cette politique se traduit notamment par la construction d'un réseau de partenaires d'accompagnateurs (DLA, fonds local France Active, etc.), par l'accompagnement d'écosystèmes prioritaires (fabriques culturelles, transition écologique, alimentation durable et agriculture urbaine, économie circulaire) en favorisant les dynamiques de coopération, et par la prise en compte transversale des enjeux liés à l'ESS dans l'ensemble des politiques publiques de la collectivité.

## Un plan d'actions en faveur de l'accès à l'immobilier et au foncier des acteurs de l'ESS

Depuis 2015, dans l'optique de lever ce frein structurant, un plan d'actions en faveur de l'accès à l'immobilier et au foncier des acteurs de l'ESS a conduit entre autres au développement de projets pilotes d'hôtels d'activité ESS à loyers hors marché : l'un à L'Île-Saint-Denis livré en octobre 2021 et l'autre à Stains, le Pôle ESS Thorez "Polto", dont la livraison est prévue fin 2027.

**Le Pôle ESS de L'Île-Saint-Denis** s'inscrit dans un portage direct par l'EPT. 380m<sup>2</sup> ont été réservés, dès les phases de programmation, en rez-de-chaussée d'une centrale de mobilité, équipement public propriété de Plaine Commune, construite dans le cadre de la ZAC de l'écoquartier fluvial. Un appel à manifestation d'intérêt a permis de sélectionner début 2019, 6 associations, futures locataires, et les aménagements intérieurs ont été co-construits pour répondre à leurs besoins et réalisés par Plaine Commune pour un montant de 500 000€, avec le soutien du FEDER. Seuls les coûts de fonctionnement sont répercutés sur les loyers, ce qui permet d'atteindre un loyer de 50€/m<sup>2</sup>/an HT HC, largement inférieur aux loyers de marché dans le secteur.

**Le Pôle ESS Thorez**, s'inscrit, lui, dans la rénovation urbaine du quartier du Clos-Saint-Lazare, à Stains, à l'occasion de la reconversion d'un ancien collège en zone de

renouvellement urbain (4,4M€ de subventions ont ainsi pu être sécurisés). Le montage imaginé a pour objectif d'offrir des loyers modérés et de permettre une accession à la propriété collective de structures locales. Un bâtiment de 2000m<sup>2</sup> en matériaux biosourcés et de réemploi accueillera les acteurs impliqués depuis 2015 dans sa préfiguration : les Rayons (régie de quartier), SFM-AD (association d'action sociale) ainsi que d'autres acteurs ESS comme l'ESAT Marville. Une société de projet, la SAS Polto, a été créée en janvier 2023 avec la Foncière Bellevilles et réunira à terme des partenaires comme le Fonds de co-investissement de l'ANRU et la Banque des Territoires, ainsi qu'une SCIC composée des locataires, de Bellevilles, et éventuellement de collectivités locales. La **ville de Stains** mettra à disposition le foncier dans le cadre d'un Bail emphytéotique administratif de 99 ans.

Plaine Commune s'appuie, par ailleurs, sur des dispositifs comme la prise de participation dans les SCIC, les subventions et l'accompagnement des coopérations pour favoriser l'émergence de projets immobiliers exemplaires à destination d'acteurs de l'ESS et/ou portés par eux directement. C'est le cas pour le bâtiment Résilience de la SCIC La Ferme des Possibles, pour la SCIC Pointcarré ou pour le PHARES.

### **Le PHARES, projet inspirant sur le territoire**

Le PHARES (Pôle d'Hospitalité des Activités à Rayonnement Écologique et Solidaire) est une SCIC reconnue Pôle territorial de coopération économique dont le projet repose sur la création d'un carrefour d'initiatives économiques et associatives en faveur de la transition écologique. La SCIC regroupe ainsi des chantiers école, des associations et collectifs d'entrepreneur.euse.s partageant une même vision et des valeurs communes de solidarité, d'écologie et d'entraide ainsi que des porteurs d'innovation citoyenne au service des habitant.e.s du territoire. L'association Halage, propriétaire des locaux, les loue à la SCIC qui en assure la gestion pour les différentes activités (location d'espaces, animation d'événements) et les travaux. En 2024, Halage et le PHARES, appuyés par la foncière Bellevilles, se lancent de nouveaux défis :

- surélever le bâtiment existant,
- transformer un site industriel voisin (projet nommé Balise), visant à accueillir les résident.e.s du PHARES durant les travaux mais également à créer durablement un nouveau lieu dédié aux structures de l'ESS,
- réaliser les travaux avec des objectifs d'exemplarité 100% ESS et insertion et en maximisant le réemploi.

Les deux bâtiments permettront la création de 1765m<sup>2</sup> de locaux supplémentaires au bénéfice des acteurs de l'ESS. La livraison du PHARES est prévue pour l'été 2026. En mobilisant un Programme investissements d'avenir (PIA), Plaine Commune appuie activement ce projet de surélévation par le biais de ses capacités d'ingénierie.

## Contact

**Philippe Mignard**

Responsable du service

Développement local

[philippe.mignard@plainecommune.fr](mailto:philippe.mignard@plainecommune.fr)

# CONCLUSION

Si l'accès au foncier est une difficulté pour nombre d'acteurs de l'ESS, les questions foncières peuvent être un objet de coopération territoriale entre collectivités et acteurs de l'ESS.

L'ESS dispose de nombreux atouts pour être partenaire à part entière des collectivités pour aborder leurs problématiques foncières : capacité à mobiliser une ingénierie sociale et culturelle pour mener avec les habitant.e.s des projets dans des approches participatives, capacité à être réactive et à expérimenter de nouvelles approches mixant les partenaires et les usages, et donc à imaginer de nouvelles façons de vivre la ville demain, attention portée aux problématiques de sobriété foncière. L'ESS a également développé ces dernières années de solides expertises et outils juridiques et financiers, à l'instar des foncières solidaires.

Ces approches réinterrogent la question de l'appropriation privée. Les approches des communs et l'expérimentation des Organismes Fonciers Solidaires, permettant de dissocier la propriété du foncier et la propriété du bâti pour lutter contre la spéculation foncière, sont sans aucun doute des pistes à explorer par les acteurs de l'ESS et les collectivités.

Car comme le rappelle Edgard Pisani dans *Utopie foncière* :

“ —

J'ai longtemps cru que le problème foncier était de nature juridique, technique, économique et qu'une bonne dose d'ingéniosité suffirait à le résoudre. J'ai lentement découvert qu'il était le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements.

**Edgard Pisani, Utopie foncière, Gallimard, 1977  
(réédition éditions du Linteau 2010)**



# En synthèse

## 7 leviers des collectivités pour favoriser l'accès au foncier des acteurs de l'ESS

### 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.

### Connaître son patrimoine foncier et le rôle possible des foncières publiques

La connaissance par les collectivités de leur patrimoine existant et de l'ensemble des disponibilités foncières sur leur territoire est un appui important pour permettre l'installation d'acteurs de l'ESS. Les foncières publiques ou parapubliques sont des outils au service des stratégies foncières de la collectivité.

### Lutter contre la vacance dans le cadre d'une politique d'urbanisme transitoire

L'urbanisme transitoire fait aujourd'hui partie de la boîte à outils de tout projet d'aménagement. 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.

## **Assurer la maîtrise d'ouvrage de projets d'espaces mutualisés**

Les collectivités peuvent être à l'initiative de projets immobiliers, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain, et y intégrer les attentes des acteurs de l'ESS. La prise en compte le plus en amont possible des besoins des futurs occupants en terme d'aménagement intérieur, de conditions économiques (loyer, dépôt de garantie...) et de montage juridique, garantit l'adéquation entre les locaux disponibles et les attentes des acteurs.

## **S'appuyer sur des professionnels de plus en plus aguerris en matière d'immobilier ESS**

Des acteurs de l'ESS spécialisés dans le montage de projets immobiliers solidaires ont acquis une expertise, c'est notamment le cas des foncières solidaires, qu'elles soient nationales ou territoriales. La mobilisation complémentaire de foncières publiques ou parapubliques est importante.

## **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, qui s'adapte au portage d'un projet immobilier local. Les collectivités peuvent alors devenir sociétaires de ces lieux partagés.

## **Comprendre la demande et mobiliser des outils de contractualisation adaptés**

L'identification des besoins des acteurs de l'ESS est un préalable important, et ce travail peut être mené en s'appuyant sur les CRESS, ou sur des acteurs spécialisés comme les foncières solidaires. Les collectivités peuvent favoriser la coopération et la mutualisation d'espaces entre structures, voire servir d'intermédiaire de confiance avec des propriétaires privés.



# Annexes

## Lexique

**AMI ou appel à projets** : l'appel à projets ou Appel à Manifestation d'Intérêts consiste pour une personne publique à susciter des initiatives de tiers intéressés, en vue de la réalisation d'un objectif d'intérêt général. La personne publique sélectionne ensuite une ou plusieurs propositions, et lui apporte un soutien qui peut consister en une subvention, la cession d'un bien, l'attribution d'un droit d'occupation domaniale ou d'une autorisation d'urbanisme. La collectivité doit veiller à ne pas être trop prescriptive pour éviter un risque de requalification en marché public ([voir p.56](#)).

**AMO/AMU** : si l'assistance à maîtrise d'ouvrage ou d'oeuvre (AMO) est bien connue, l'assistance à maîtrise d'usage (AMU) est une démarche récente mettant l'accent sur la place des usagers dans la conception et la mise en œuvre des projets urbains.

**BEFA** : Bail commercial en l'Etat Futur d'Achèvement. Ce bail s'est développé depuis une vingtaine d'années. Sa singularité réside essentiellement dans la période séparant la date de la signature du bail de celle de la mise à disposition des locaux.

**EPF** : un Etablissement Public Foncier est un établissement public à caractère industriel et commercial, qui acquiert des terrains, en vue de leur aménagement par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics. On compte 10 EPF d'État, 23 EPF locaux (EFPL) et 2 établissements publics fonciers et d'aménagement (EPFA) d'État en France. Pour un temps donné, l'EPF possède et gère (sécurité, gardiennage, etc.) le foncier. Éventuellement, il peut commencer à le préaménager (démolition des bâtiments existants, dépollution, etc.) avant de le vendre à une collectivité ou à l'opérateur mandaté par cette collectivité. Un EPF n'est ni un aménageur ni un promoteur immobilier.

**ESUS** : défini dans la loi sur l'ESS de 2014, l'agrément ESUS, pour Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, est délivré par l'Etat, via les DDETS ou les DREETS (Directions Départementales ou Régionales de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités). Il s'adresse à toutes les entreprises de l'ESS poursuivant un objectif d'utilité sociale. Il permet de bénéficier de la finance solidaire et de faire reconnaître sa spécificité auprès des investisseurs, financeurs et consommateurs. Si aujourd'hui l'agrément ESUS ne concerne qu'environ 3000 structures, il est amené à se développer ([voir Points de RepèreSS ESUS du RTES](#)).

**Foncière** : une société foncière, plus communément appelée "foncière" est une société commerciale dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille immobilier. Il peut s'agir de tout bien foncier et/ou immobilier, doté d'une affectation commerciale, industrielle, d'exploitation, d'habitation, etc.

**OAP** : composantes du PLU et en cohérence avec le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles"), avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées). En l'absence de SCoT, les OAP comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal.

**OFS** : les organismes de foncier solidaire sont des organismes, à but non lucratif, ou, depuis la loi Elan, à lucrativité limitée (OHLM ou SEM agréées habitat) agréés par le préfet de région, favorisant l'aide au logement pour les personnes à ressources modestes, la production d'équipements collectifs et, à titre subsidiaire, la mixité fonctionnelle. On compte 150 OFS agréées fin décembre 2024.

**PADD** : le projet d'aménagement et de développement durables du PLU définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ou EPCI et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**PLU ou PLUi** : le Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui permet principalement de délimiter, à l'échelle communale, les secteurs où implanter les constructions.

**PTCE** : un pôle territorial de coopération économique, défini dans la loi sur l'ESS de 2014, est un regroupement, sur un territoire donné, d'initiatives, d'entreprises et de réseaux de l'ESS associé à des PME socialement responsables, des collectivités locales, des centres de recherche et organismes de formation, qui met en œuvre une stratégie commune et continue de coopération et de mutualisation au service de projets économiques innovants de développement local durable.

**PUP** : le Projet Urbain Partenarial est un contrat librement négocié entre la collectivité compétente en urbanisme et un opérateur pour financer les équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement. Ce dispositif est uniquement un outil financier et n'attribue pas de droits à construire. L'application d'un PUP exonère de fait de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de 10 ans fixée dans la convention de PUP.

**RGEC** : Règlement Général d'Exemption par Catégorie. Le RGEC permet aux gouvernements de l'Union européenne d'attribuer des financements publics plus importants à un plus large éventail d'entreprises, sans devoir au préalable en demander la permission à la Commission Européenne. Il existe plusieurs types de RGEC, par exemple pour les aides aux petites et moyennes entreprises (PME), les aides à la formation, les aides pour les infrastructures sportives, ou encore les aides pour les infrastructures locales.

**SCA/SCS** : Sociétés commerciales en commandite par actions (SCA) ou simple (SCS), où se distinguent d'une part des associés "commandités" à qui sont réservés la direction et des pouvoirs extraordinaires (quand bien même ils peuvent être minoritaire au capital) et d'autre part des associés "commanditaires" qui se répartissent cependant les bénéfices proportionnellement à leur part de capital.

**SCI** : la Société Civile Immobilière est un contrat de société impliquant plusieurs personnes qui choisissent de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers. Elles en partagent les bénéfices, voire l'usage direct et les pertes, de manière solidaire et illimitée. Les collectivités territoriales ne peuvent en être directement associées.

**SCIC** : la Société Coopérative d'Intérêt Collectif est une société de personnes à forme commerciale (SA, SAS, SARL) présentant un caractère d'utilité sociale. Le projet coopératif est partagé entre les sociétaires : il doit associer obligatoirement des salarié.e.s (ou en leur absence des producteurs, artisans...) ; des bénéficiaires et un troisième type d'associés, chaque personne disposant d'une voix. Les collectivités territoriales et les établissements publics territoriaux peuvent devenir associés (jusqu'à 50% du capital).

**SCoT** : le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Inclus notamment le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).

**SEM/SEML/SEMOP** : Sociétés d'économie mixte locale (SEM ou SEML) à forme commerciale de SA et dont le capital social est détenu majoritairement par

des collectivités territoriales (par exception au principe général d'interdiction de prise de participation des collectivités territoriales au capital de sociétés) aux côtés d'associés privés (y compris potentiellement d'ESS) et investies de missions diverses en matière d'aménagement, de construction, d'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial (SPIC), d'activités d'intérêt général. Les SEMOP sont des SEML dédiées à une opération unique, projet ou concession en particulier.

**SPL ou SPLA** : la Société Publique Locale ou Société Publique Locale d'Aménagement sont des sociétés dont le capital est intégralement détenu par les collectivités. Elles ont en charge la gestion des programmes d'aménagement du territoire et d'urbanisation, intervenant notamment sur les questions d'exploitation du foncier (construction, occupation...).

**SIEG** : les services d'intérêt économique général sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général. Le SIEG est un instrument juridique européen permettant de rendre compatible des soutiens publics avec les règles d'aides d'Etat ([voir Points de Repère SIEG du RTES](#)).

**SRADDET** : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

**Urbanisme négocié** : si la planification urbaine et la décision de l'aménagement sont de la responsabilité publique, le montage des opérations est l'objet d'un processus de négociations entre acteurs publics et privés.

**VEFA** : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement est un contrat d'acquisition d'un bien immobilier à construire ou en cours de construction. La propriété du sol est transférée à la signature du contrat de vente, la propriété du bien au fur et à mesure de sa construction.

**ZAC** : la zone d'aménagement concerté est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

**ZAN** : la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon de 2050. La loi prévoit un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

## Crédit-bail immobilier, location-vente et ateliers relais

Le "crédit-bail" ou la "location-vente" concerne surtout l'immobilier, mais peut également financer des équipements professionnels, voire des fonds de commerce, artisanaux ou industriels.

Le "**crédit-bail**" **immobilier** est défini juridiquement au sein du code monétaire et financier, qui retient une location avec option d'achat, c'est-à-dire que le bailleur fait une promesse unilatérale de vente à l'issu du bail et le preneur/locataire a le choix d'acquérir ou non à l'issu d'une période donnée. L'article L313-1 du code monétaire et financier (CMF) le définit bien comme une opération de crédit. Cet acte est donc soumis au monopole des établissements de crédit selon l'article L511-5 du CMF dès lors qu'il est opéré de manière habituelle (plus d'une fois dans l'année). Une réponse ministérielle confirme que les collectivités ne peuvent faire de crédit-bail (immobilier ou d'équipement ou fonds de commerce) qu'exceptionnellement donc guère plus d'une fois par an (Rép. min. QO n°05225 JO Sénat du 30/10/2013). Pour développer cette solution de manière habituelle, une collectivité peut être partenaire d'une société de crédit à laquelle elle verse une subvention répercutée conventionnellement sur les loyers de l'entreprise (comme un fonds régional dans certains territoires ou BPI France).<sup>34</sup>

La "**location-vente**", moins définie juridiquement, est parfois assimilée à un "crédit-bail" (donc tout autant réglementée). Elle peut s'en distinguer lorsqu'elle ne comporte pas une "option d'achat", mais un engagement ou promesse d'achat du locataire/preneur (donc une vente à terme fermement convenue de manière bilatérale). Lorsqu'il y a engagement d'achat de la part de preneur, il ne s'agit plus d'une opération réglementée de crédit, mais d'un acte de location articulé avec un acte de vente (dont le prix à terme tient compte d'un surloyer durant la période de location).

**Dès lors, les collectivités et groupements sont libres de mettre en œuvre de manière habituelle des locations-ventes sur leur domaine privé.** Si une aide de la collectivité est bienvenue à cette occasion (considérée dans ce cas comme une AIE), un crédit-bail ou une location-vente peut rester une opération "blanche" pour la collectivité, au sens où l'ensemble des coûts sera *in fine* répercuté par la collectivité au bénéficiaire, mais dans la durée, ce qui peut représenter un soutien significatif à même de favoriser voire même de permettre une implantation qui n'aurait pas eu lieu sans.

Les « **ateliers relais** » sont une autre forme de solutions immobilières proposées par les collectivités aux entreprises. Ils ne font pas l'objet d'une définition légale ou réglementaire faisant autorité et peuvent recouvrir soit une forme d'espace test ou de pépinière d'entreprise, soit un crédit-bail immobilier (c'est la définition du Fisc aux §90 s. du BOFIP n° BOI-ENR-DMTOI-10-60), voire une location-vente.

<sup>34</sup> | Pour aller plus loin, la Banque des Territoires propose une fiche dédiée au crédit-bail des communes

# Remerciements

---

Nous remercions l'ensemble des personnes  
qui ont contribué à ce RepèreSS.

---

## **EDITION**

Adresse postale : RTES - 98 bis rue Brûle Maison, 59000  
LILLE

[animation@rtes.fr](mailto:animation@rtes.fr) - [www.rtes.fr](http://www.rtes.fr)

## **Direction de la publication :**

Mahel Coppey

## **Responsable de la rédaction :**

Anne-Laure Federici

## **Rédaction :**

Anne-Laure Federici, Benjamin Guéraud-Pinet et Chloé  
Sécher

## **Conception graphique et maquette :**

Emeline Wilbert

## **Crédits photos :**

© Bien fait pour ta com' - Caux Seine Agglo - Ecosolies -  
Est Ensemble - ETIC Foncièrement Responsable -  
Eurométropole de Strasbourg - ikos - La Coursive  
Boutaric - La Friche la Belle de Mai - La Renouée - Le  
Timbre de Maurepas - Les Halles en commun - Métropole  
de Lyon - Nanterre - Plaine Commune - Plateau Urbain -  
REFILL - Rennes Ville et Métropole - Sequano  
aménagement - Ville de Colomiers - Ville de Lille - Ville  
de Noisy-le-Sec - Ville de Paris

## **Imprimeur :**

Imprimerie L'Artésienne - Liévin

## **N°ISBN :**

978-2-487241-01-5

## **Dépôt légal :**

Janvier 2025

L'ensemble du contenu de cette étude (hors crédits  
photos) est mis à disposition sous licence CC BY NC ND  
2.0 France. [https://creativecommons.org/licenses/  
by-nc-nd/2.0/fr/legalcode](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/fr/legalcode)



A la croisée d'enjeux économiques, écologiques, sociaux, le foncier est un levier majeur des politiques publiques, notamment d'économie sociale et solidaire. Ce guide explore les moyens de renforcer l'accès au foncier pour les acteurs de l'ESS, mais aussi les contributions possibles des acteurs de l'ESS aux problématiques foncières auxquelles sont confrontées les collectivités.

**Ce guide pratique et pédagogique fournit des clés précieuses pour les élu.e.s, technicien.ne.s, acteurs associatifs et porteurs de projets souhaitant repenser le foncier comme un bien commun, au service des territoires et de leurs habitant.e.s.**

Vous pourrez retrouver dans ce RepèrESS des retours d'expériences de collectivités du RTEs et d'acteurs de l'ESS, ancrés dans des contextes territoriaux variés, détaillant les méthodologies choisies et les outils, ainsi qu'une présentation d'outils financiers et juridiques pouvant être mobilisés par les collectivités. Enfin, ce guide invite à approfondir les dynamiques partenariales à l'œuvre, à les inscrire dans la durée, comme un élément structurant de la fabrique des territoires de demain, et contribuant à faire de la préservation du foncier un enjeu commun, et plus largement à faire du foncier un bien commun.

**RTEs**

98 bis rue Brûle Maison, 59000 LILLE

[animation@rtes.fr](mailto:animation@rtes.fr) - 03 20 97 17 97

[www.rtes.fr](http://www.rtes.fr)