

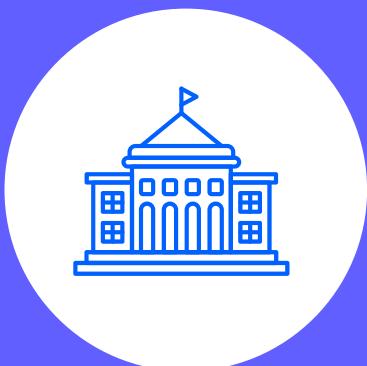
12

MUNICIPALES 2026

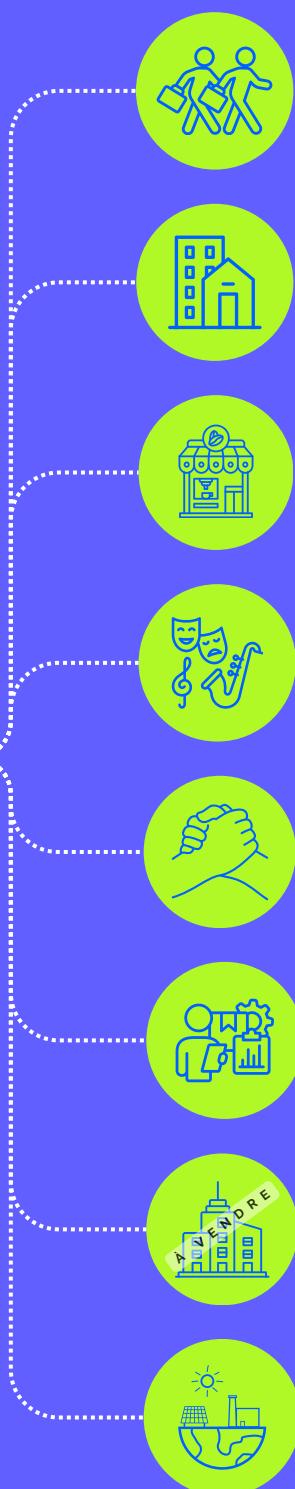
PROPOSITIONS

POUR
UN IMMOBILIER
AU SERVICE DE
L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

LE POUVOIR



DES COMMUNES



CRÉER DES **EMPLOIS UTILES ET DURABLES**

CRÉER DES **LIEUX DE VIE ET D'ACTIVITÉ**

REVITALISER LES **COMMERCES DE PROXIMITÉ**

SOUTENIR **LA CULTURE**

ENCOURAGER **LA SOLIDARITÉ**

SOUTENIR LES **FILIÈRES PRODUCTIVES**

LUTTER CONTRE LE **GASPILLAGE IMMOBILIER**

ACCÉLÉRER LA **TRANSITION ÉCOLOGIQUE**

Futur·es maires de France : soutenez un immobilier d'intérêt général !

Aujourd’hui en France, des millions de petits commerces, d’associations, d’artisans, d’acteurs de la culture et de la transition écologique et sociale assurent au quotidien des activités essentielles à la dynamisation de nos territoires et au maintien du lien social. En chiffres, le secteur de l’ESS représente plus de 14 % des emplois privés en France, soit 2,7 millions d’emplois, et le secteur des artisans représente 20 % des entreprises françaises.

Un immense potentiel à déverrouiller

Paradoxalement, ces structures, qui ne demandent qu’à embaucher, investir et développer des activités utiles au plus grand nombre, font face à **une tension croissante pour accéder à des locaux abordables et adaptés** à leurs activités.

Le parc actuellement occupé par ces acteurs est estimé à 35 millions de m² minimum, ce qui représente un coût immobilier annuel de 5,25 milliards d’euros. Les charges financières relatives à l’immobilier affectent directement la capacité de ces structures à pérenniser leurs activités, à créer des emplois locaux, et donc à incarner pleinement leur potentiel.

Ce phénomène est d’autant plus incompréhensible que **nous connaissons une situation de vacance massive de l’immobilier économique**. En France, 9 millions de m² de bureaux privés sont vacants et devraient le rester pour de nombreuses années encore. Une part importante de l’immobilier public (États et collectivités) est lui-même chroniquement vide ou sous-occupée.

En tant que futur·e maire ou élu·e local·e, vous êtes une personne clé pour **résoudre ce paradoxe**, au bénéfice de votre territoire.

6 raisons d’agir

En donnant accès au foncier à des organisations qui rayonnent sur votre territoire, et selon vos priorités de politiques publiques, vous participez à :

- la création d’emplois locaux non délocalisables,
- le développement de filières durables, le soutien à l’artisanat et à la réindustrialisation du pays, facteur important pour la trajectoire de transition écologique, et la souveraineté économique des territoires,
- la dynamisation et la diversification de l’offre de commerces, notamment dans les centres-villes et les quartiers populaires,
- la construction d’espaces de sociabilité essentiels au bien-être des habitant·es et à la vie en collectivité,
- l’implantation de services de proximité, capables de redynamiser le tissu social, économique et commercial de vos quartiers.

Naturellement, les outils et solutions varient en fonction de la taille et des spécificités de votre commune, ainsi que de vos priorités politiques. Les propositions suivantes ont été construites à l’appui du témoignage de professionnel·les et de territoires engagés en faveur des espaces économiques de la transition : à vous de les décliner, de vous en emparer, de les intégrer à **votre programme, pour votre commune**.

Proposition #1 - Faire l'état des lieux du parc immobilier disponible pour l'Économie Sociale et Solidaire

Vous pouvez réaliser un recensement du parc immobilier vacant à l'échelle de la municipalité, en vérifiant notamment des données collectées par l'État qui devraient vous être accessibles. Ce recensement pourra être à la fois un outil de communication sur l'état du parc immobilier et permettra d'initier une réflexion sur comment transformer activement cet immobilier en source d'utilité sociale pour des structures de votre territoire.

À **Vanves**, la municipalité a mené un audit des locaux vacants de la commune



Proposition #2 - Incrire les Espaces Économiques de Transition dans vos documents d'urbanisme

Vous pouvez inscrire dans un certain nombre de documents planificateurs vos ambitions en matière d'immobilier social et solidaire. Le maire participe à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), aux modifications et aux révisions de ce document, qui cadre les orientations, pour l'aménagement et le développement urbain, par la mise en place des règles d'usage du sol et de zonage. De ce fait, il peut créer une sous destination Économie Sociale et Solidaire inscrite dans le PLU, ou le PLUi.

Dans son récent PLU bioclimatique, la **Ville de Paris** a choisi de protéger certains sites dédiés à l'économie sociale et solidaire via un pastillage dédié.



Proposition #3 - Utiliser temporairement le patrimoine vacant

Votre commune est certainement propriétaire de locaux vides ou sous-exploités. De nombreux montages et partenaires pourront vous permettre d'accueillir des occupants (entreprises, associations, commerces...) et des usages sur une durée allant de quelques mois à plusieurs années, le temps que les espaces trouvent une autre destination. Certains équipements peuvent même accueillir plusieurs fonctions selon les moments de la journée ou de la semaine, afin d'intensifier leur usage : c'est le principe de la chronotopie. N'hésitez pas également à encourager les propriétaires privés de votre territoire à recourir à ces outils.

De nombreux acteurs spécialisés peuvent vous accompagner dans vos projets d'urbanisme transitoire. Retrouvez la liste des adhérent·e·s à Surface+Utile [sur ce lien](#).



Proposition #4 - Participer à l'attribution des locaux économiques du parc social

Les bailleurs sociaux disposent régulièrement de locaux économiques, notamment des commerces en pied d'immeuble, qu'ils peinent parfois à commercialiser. La collectivité peut participer à l'attribution de ces locaux en posant par exemple des critères d'attribution ou en définissant une priorité aux acteurs de l'ESS ou aux commerces de proximité.

La Métropole **Grenoble Alpes Métropole** a mis en place cette pratique, accompagnée d'incitations fiscales, dans le cadre de son Contrat de Ville.



Proposition #5 - Utiliser la fiscalité pour lutter contre le gaspillage immobilier

Plusieurs leviers sont à votre main pour inciter les propriétaires à mobiliser leurs biens, plutôt que de les laisser vacants : application d'une taxe sur les friches commerciales, modulation de la taxe foncière sur les propriétés bâties... Les outils restent cependant limités pour l'heure, ce qui n'empêche pas votre conseil municipal d'adopter une délibération symbolique, par exemple pour affirmer son souhait de pouvoir taxer les bureaux vides.

La commune de **Vannes** a adopté une taxe progressive sur les friches commerciales inoccupées depuis 3 ans ou plus, visant à lutter contre les loyers excessifs et la vacance immobilière en centre-ville.



Proposition #6 - Soutenir les projets et les acteurs de l'immobilier social et solidaire

De nombreux acteurs proposent aujourd'hui un modèle non spéculatif pour garantir des loyers inférieurs au marché, et une utilité sociale avérée aux projets qu'ils développent. Vous pouvez les solliciter dans le cadre de vos projets (dans vos opérations d'aménagement notamment). Le soutien direct de la collectivité, par exemple au travers de subventions, peut également jouer un rôle déterminant pour sécuriser leurs montages.

Toulouse, Valenciennes le Havre et Marseille sont des exemples de villes qui soutiennent directement des acteurs de l'immobilier social et solidaire.



Retrouvez le détail des propositions et des cas pratiques [sur ce lien](#).



Proposition #7 - Garantir les emprunts des foncières solidaires

La garantie d'emprunt, totale ou partielle, est un levier clé pour permettre aux opérateurs immobiliers et fonciers d'accéder au financement. Dans le logement social, les collectivités accordent souvent ces garanties en échange de droits de réservation, en portant une part du risque selon les négociations et le contexte financier. En contrepartie, la collectivité peut exiger des engagements sur l'impact social du projet (loyers, usages, attribution).

Nota bene : la garantie d'emprunt accordée par une collectivité ne rentre pas dans l'assiette de calcul de son taux d'endettement et ne vient donc pas grever ses besoins de financement propres.



Proposition #8 - Utiliser le droit de préemption urbain ou commercial

L'outil juridique du droit de préemption permet d'intervenir sur des biens vacants mis en vente afin de reprendre la main sur le devenir de parcelles, locaux ou bâtiments qui représentent un enjeu stratégique pour votre territoire. Plus spécifiquement, la collectivité peut utiliser le droit de préemption commercial pour préserver le commerce de proximité et une offre artisanale diversifiée. Si cet outil peut être utile pour répondre rapidement à une situation de crise (fermeture et vente soudaine d'un site, par exemple), l'idéal est de le coupler à une stratégie foncière globale à court, moyen et long-terme couvrant l'ensemble du territoire.

La commune de **Villiers-sur-Marne** a mis en place le droit de préemption commercial sur l'ensemble de son centre-ville.



Proposition #9 - Investir dans le foncier

Seule une véritable stratégie foncière vous permettra de prendre les problèmes d'immobiliers de votre commune à la racine. Pour acquérir du foncier, vous pouvez vous appuyer sur des entités publiques ou parapubliques, par exemple en créant une Société Publique Locale (SPL), ou une Société d'Économie Mixte (SEM) dédiée, avec pour rôle d'acquérir du foncier sur la commune, construire ou réhabiliter des bâtiments vieillissants, et en assurant leur valorisation. Les communes peuvent déléguer des missions de service public aux SEM et SPL.

Votre commune peut également se rendre sociétaire d'initiatives privées, notamment grâce au modèle des Sociétés Coopératives D'intérêt Collectif (SCIC).

La commune de **Villeneuve-de-Berg** en Ardèche est devenue sociétaire d'une coopérative foncière visant à acquérir des locaux en centre-bourg.



Proposition #10 - Mobiliser les propriétaires du territoire

La commune peut jouer un rôle essentiel en créant un espace de rencontre et d'échange entre les propriétaires du territoire, afin de les inciter à recourir à l'urbanisme transitoire de sorte à réduire la vacance, ou encore à réserver une part de leurs actifs à des activités d'intérêt écologique et sociétal. Les propriétaires peuvent être privés (entreprises, foncières, investisseurs...), mais aussi publics : l'État et diverses entreprises publiques peuvent également être propriétaires de sites stratégiques dans votre commune.

La communauté de communes de l'Ernée en Mayenne et le CEREMA ont organisé une semaine de travail avec des propriétaires du territoire pour adresser le sujet de la vacance.



Proposition #11 - Travailler avec l'intercommunalité et le préfet

Les enjeux d'immobilier social et solidaire peuvent croiser les compétences de la seule commune et appeler une vision territoriale d'un niveau supérieur. Pour cette raison, n'hésitez pas à porter la question à l'échelon intercommunal, départemental ou régional. Selon les cas de figure, le préfet peut être sollicité pour mobiliser ses prérogatives. Les services de l'État peuvent également être mobilisés pour obtenir des dérogations réglementaires, activer un droit de préemption préfectoral ou engager une expropriation pour cause d'utilité publique. Enfin, selon les scénarios, vos initiatives peuvent s'articuler avec de nombreux dispositifs de financements publics (ANRU, ANCT, FRLA, Fonds Friche).

Proposition #12 - Recourir aux Établissements Publics Fonciers

Dans le cadre de votre stratégie foncière d'ensemble, les Établissements Publics Fonciers (EPF) pourront être un partenaire important. Les EPF assurent l'acquisition et le portage foncier pour le compte de collectivités. Ils accompagnent la définition des projets et l'optimisation du foncier, notamment par le recyclage urbain, la densification et la revitalisation des centres anciens. N'oubliez-le spécifiquement de votre attachement à la question de l'immobilier économique à destination des acteurs d'intérêt écologique et sociétal.

La métropole de Bordeaux et l'EPF Nouvelle-Aquitaine définissent des périmètres prioritaires pour l'acquisition et les modalités d'intervention en amont de projets dans les secteurs en tension foncière.



Qui sommes-nous ?

Surface + Utile est une association de plaidoyer créée en 2023, dont l'objectif est de favoriser l'accès à l'immobilier pour des acteurs de la transition écologique et sociétale et des acteurs d'intérêt général.

Notre collectif rassemble une centaine d'acteurs partout en France, issus des secteurs de l'immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement, des entreprises de la finance, des décideurs publics, des structures de l'économie sociale et solidaire, des réseaux d'artisan·es, etc. Nous souhaitons, avec l'ensemble de ces parties prenantes, trouver des outils et des solutions politiques pour que l'immobilier et le foncier soient plus accessibles aux structures avec un impact social fort.



Personnes physiques : Antoine Le Pessac • Aurore Rapin • Aurélie Deudon • Camille Hedin • Catherine Magali Nguyen • Claire Zarnitsky • Clarissa Pelino • Damien Racle • Denis Verron • Dominique Alba • Edgar Brault • Emiland Guillerme • Francesco Pirri • Jean-François Legal • Louis Henaux • Luc Boscaro • Madelus • Marc Ganilsky • Marion Waller • Mathieu Garro • Nicolas Détrée • Patrick Bernard • Paul Citron • Pierre Chicoisne • Raphaël Besson • Simon Givelet • Sylvain Grisot