

surface + utile

POUR UN IMMOBILIER PLUS UTILE !

Tout ce qu'il faut **dire avant les élections**,
tout ce qu'il faut **faire après**.

LE GUIDE COMPLET DES FUTURES MAIRES DE FRANCE



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
QUI SOMMES-NOUS ?	4
CE QUE NOUS DÉFENDONS	5
LE POUVOIR DE VOTRE COMMUNE	6
Les Espaces Économiques de la Transition au service de vos politiques publiques	
6 RAISONS D'AGIR	7
• Revitaliser les commerces de votre territoire • Accélérer la transition écologique • Créer des emplois non délocalisables • Agir au service du vivre ensemble • Soutenir la création et la diffusion culturelle • Participer à la transition agricole et forestière	
12 PROPOSITIONS POUR UN IMMOBILIER AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL	8-9
#1 Faire l'état des lieux du parc immobilier disponible pour l'Économie Sociale et Solidaire	10-11
#2 Inscrire les Espaces Économiques de Transition dans vos documents d'urbanisme	12 - 14
#3 Utiliser temporairement le patrimoine vacant	15 - 22
#4 Participer à l'attribution des locaux économiques du parc social	23 - 24
#5 Utiliser la fiscalité pour lutter contre le gaspillage immobilier	25 - 28

#6 Soutenir les projets et les acteurs de l'immobilier social et solidaire	29 - 32
#7 Garantir les emprunts des foncières solidaires	33-34
#8 Utiliser le droit de préemption urbain ou commercial	35-36
#9 Investir dans le foncier	37-39
#10 Mobiliser les propriétaires du territoire	40-42
#11 Travailler avec l'intercommunalité et le préfet	43-44
#12 Recourir aux Établissements Publics Fonciers	45-47

BIBLIOTHÈQUE DE PROJETS INSPIRANTS	48
• Chez Cocotte	49
• La Rafistolerie	50
• La Sygrie	51
• Le Tricycle enchanté	51
• La Compagnie du 20ème	52
• La Friche Belle de mai	54
• La Caserne	54
• Le 100 ECS	56
• Les Ateliers du vent	56
• Le Grand Bray	57

LES COMPÉTENCES DU MAIRE EN MATIÈRE D'URBANISME	57
• Documents qui règlent l'urbanisme et permis de construire	58
• Les actions pour agir sur son patrimoine	55
• Les outils pour transformer son patrimoine	61
• Zoom sur les EPCI	64

REMERCIEMENTS	66
---------------	----

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

Parmi les outils à votre disposition pour dynamiser l'appareil commercial de votre territoire, les Espaces Économiques de la Transition seront parmi les plus utiles : en offrant des locaux commerciaux à loyers réduits, vous permettrez de viabiliser les modèles économiques d'opérateurs dont les retombées sont nombreuses : lutte contre les déserts alimentaires, réduction de la dépendance à la voiture individuelle, animation de la ville et lien social, création d'emplois et attractivité...

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

SUR LES TERRITOIRES URBAINS
COMME RURAUX, EN CENTRE-VILLES
COMME EN PÉRIPHÉRIES,
MULTIPLIER LES
ESPACES ÉCONOMIQUES DE
LA TRANSITION.



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'artisans, 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.



CE QUE NOUS DÉFENDONS

Des millions de petits commerces, d'associations, d'artisans, d'acteur-ices 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 chiffre, 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. Paradoxalement, ces structures 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 environ 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 :

- 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 partiellement vide ou sous-occupée.

Nous pensons qu'il est primordial de favoriser l'émergence d'un parc immobilier dédié aux acteurs qui disposent d'un impact social fort.



ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION



*Tout espace, terrain ou surface bâtie, **économiquement accessible** pour accueillir sur le long terme les **activités d'intérêt écologique et sociétal** (entreprises de l'ESS, associations, acteurs de la culture, du développement local et de la transition écologique).*

surface + utile

LE POUVOIR DE VOTRE COMMUNE

Les EET au service de vos politiques publiques

Quelles sont les **retombées que vous pouvez espérer pour votre commune** en développant les espaces économiques de la transition (EET) ? Nous précisons 6 bonnes raisons d'agir page suivante.

Les espaces économiques de la transition (EET) sont des locaux mis à disposition sous le prix du marché, à des acteurs utiles pour votre territoire.

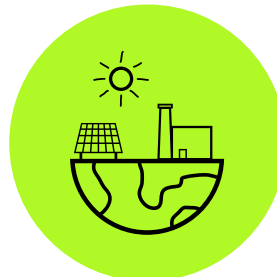
Ils sont un outil puissant pour **accélérer votre projet dans tous les domaines**, de la culture à la solidarité, en passant par l'économie et la transition écologique.



6 RAISONS D'AGIR



REVITALISER
LES **COMMERCES**
DE PROXIMITÉ



ACCÉLÉRER LA
TRANSITION ÉCOLOGIQUE



CRÉER DES **EMPLOIS**
LOCAUX NON
DÉLOCALISABLES



AGIR AU SERVICE DU
VIVRE-ENSEMBLE



SOUTENIR
LA CULTURE



PARTICIPER À LA
TRANSITION AGRICOLE
ET FORESTIÈRE

surface + utile

12 PROPOSITIONS

Pour un immobilier au **service de l'intérêt général**

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**.



12 PROPOSITIONS

1

Faire l'état des lieux du parc immobilier disponible pour l'Économie Sociale et Solidaire

2

Inscrire les Espaces Économiques de Transition dans vos documents d'urbanisme

3

Utiliser temporairement le patrimoine vacant

4

Participer à l'attribution des locaux économiques du parc social

5

Utiliser la fiscalité pour lutter contre le gaspillage immobilier

6

Soutenir les projets et les acteurs de l'immobilier social et solidaire

7

Garantir les emprunts des foncières solidaires

8

Utiliser le droit de préemption urbain ou commercial

9

Investir dans le foncier

10

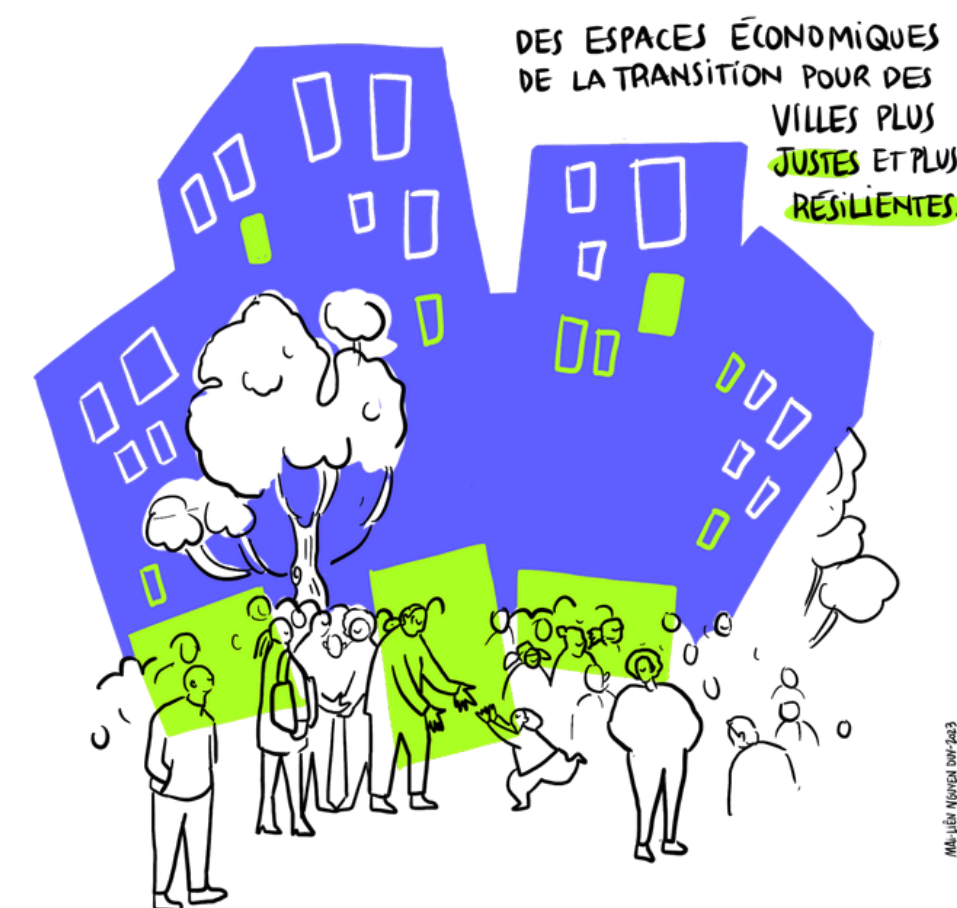
Mobiliser les propriétaires du territoire

11

Travailler avec l'intercommunalité et le préfet

12

Recourir aux Établissements Publics Fonciers



#1-FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX DU PARC IMMOBILIER DISPONIBLE POUR L'ESS

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.



CONNAÎTRE SON PATRIMOINE

De nombreuses données relatives au foncier sont accessibles à l'échelle locale, mises à disposition des communes et EPCI par le **CEREMA**, et notamment :

- Zéro Logement Vacant pour les données relatives à la vacance du logement
- L'outil UrbanSimul donne à voir une compilation des données des PLU, et des données foncières nombreuses sur votre territoire
- Les données de vacance de l'immobilier d'activité sont partiellement accessibles dans l'outil Cartofriches, et devraient être prochainement complétées par la déclinaison de la loi sur la simplification du droit de l'urbanisme votée en juin 2025.

L'utilisation des données foncières nécessite une réelle expertise, et du temps d'ingénierie dédié, que peuvent fournir les EPCI, EPF, **Entreprises Publiques Locales ou Agences d'Urbanisme de votre territoire.**

UN OBSERVATOIRE DE LA VACANCE COMMERCIALE

Dans le cadre de son ORT, la **Communauté de Communes des Pays de l'Arbresle** (Auvergne-Rhône-Alpes, 17 communes, 38 945 hab.) en s'appuyant sur des enquêtes de terrain, recoupées avec les numéros SIRET et des données fiscales, l'EPCI a réussi à créer une base de données cartographique entretenue de la vacance commerciale.

L'observatoire a permis ensuite de réviser le PLU (renforcement de linéaires), de renseigner les commissions CDAC, de repérer les anomalies entre occupation réelle et déclaration fiscale, d'appuyer les nouveaux porteurs de projet en repérant des locaux disponibles et d'évaluer les politiques publiques dans le temps long.

[En savoir plus sur le projet.](#)

RECENSEMENT DES LOCAUX VIDES

La commune de Vanves (Hauts-de-Seine, 28 507 hab.) a mené en **2021 une enquête de recensement des locaux vacants** qui a permis de recenser des locaux vacants de la ville, de création d'un outil de suivi des biens, de recherche des propriétaires via le cadastre et de prendre contact avec les propriétaires pour tenter de favoriser la commercialisation des biens.



POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Cette initiative est essentielle pour **lutter efficacement contre le gaspillage immobilier** et donner à voir que vous êtes conscient·e des réalités de votre territoire. **Sa réalisation est accessible** car vous pourrez vous appuyer sur des acteurs locaux et nationaux qui disposent d'une méthodologie pour vous accompagner dans ce travail.

#2-INSCRIRE LES ESPACES ÉCONOMIQUES DE TRANSITION DANS VOS DOCUMENTS D'URBANISME

Mobiliser les documents de planification, notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), permet aux élu·es de **traduire concrètement leurs ambitions en matière d'immobilier social et solidaire** dans les règles d'urbanisme, par exemple en adoptant un pastillage favorable à l'implantation de l'économie sociale et solidaire, ou encore au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



INSCRIRE LES ESPACE ÉCONOMIQUE DE TRANSITION DANS VOS DOCUMENTS D'URBANISME

Il existe sur votre territoire de nombreuses structures dont les actions sont essentielles voire vitales. Associations de quartier, artisans, petits commerces, structures de l'économie sociale et solidaire... Ces structures contribuent à répondre à de multiples besoins d'intérêt général. Certains outils réglementaires vous permettent de leur offrir une pérennité, notamment au travers de l'accès à l'immobilier.

Les deux documents concernés :

- les PLU ou PLUI cadrent l'aménagement urbain par des règles d'usage de zonage. Vous pouvez y ajouter un pastillage venant préciser les bâtiments dédiés à l'ESS ou tout autre acteur d'intérêt général ;
- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles ou thématiques, orientent les projets urbains, la définition des futurs usages. Une OAP thématique développement économique avec un volet ESS peut être envisagée.

Le PLU est soumis aux règles dictées par le code de l'urbanisme, et porte principalement sur la règle du jeu locale en matière d'aménagement. Vous pouvez toutefois y intégrer des éléments susceptibles de guider d'avantage les usages ou encore la programmation.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

La sanctuarisation de surfaces dédiées à des acteurs d'intérêt général dans les documents réglementaires **protège leur implantation et leur développement** face à la pression du marché immobilier. Il peut aider à traduire une volonté politique en règles écrites.



INSCRIRE LES ESPACE ÉCONOMIQUE DE TRANSITION DANS VOS DOCUMENTS D'URBANISME



LE NOUVEAU PLUI BIOCLIMATIQUE DE PARIS

Par la Ville de Paris (2,1 millions d'habitants) en Île-de-France. Adopté fin 2024 facilite l'accès à l'immobilier pour les acteurs de l'ESS. Pastillage "ESS" de certains immeubles. Sur le même modèle que les emplacements réservés au logement social, ce pastillage contraint les porteurs de projet, en cas de changement d'usage, à maintenir ou développer des locaux accueillant des activités ESS. Cette politique s'accompagne d'un accompagnement des acteurs de l'ESS en recherche de locaux via des appels à projets qui leur sont destinés.

[En savoir plus sur le projet](#)

OAP THÉMATIQUE DE PLAINE COMMUNE

Par l'EPT Plaine Commune (450 000 habitants), en Île-de-France. Création d'une sous-section ESS dans son OAP thématique "développement économique" : cette pièce incite à réserver dans les opérations des locaux dédiées aux activités à fort impact social et environnemental.

- diversifier le tissu économique local ;
- adapter les conditions d'accès à l'immobilier économiques aux acteurs de l'ESS (décote, bail d'utilité sociale).

[En savoir plus sur le projet](#)

surface + utile

#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 occupant.es** (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.



UTILISER TEMPORAIREMENT LE PATRIMOINE VACANT

Vous pouvez encourager la mise en place de **baux d'occupation temporaire ou précaire** afin de **réutiliser des locaux vacants** ou sous-utilisés sur votre territoire. Ces contrats, souples et sécurisés juridiquement, permettent de **valoriser des espaces** en attente de travaux, de vente, ou de projet long terme, tout en offrant une solution d'hébergement ou de locaux à des associations, artisans, acteurs culturels, structures de l'ESS.

La mobilisation de locaux vacants par l'occupation temporaire permet de **lutter directement contre la vacance** de certains espaces qui n'ont pas d'autre choix que d'être inoccupés (changement de propriétaires, travaux, etc.) Cela permet à des acteurs qui ont parfois besoin d'un espace pour du court/moyen terme de s'installer et de structurer leur activité. Par ailleurs, les modalités du bail permettent de sécuriser les propriétaires en offrant un cadre juridique clair, maîtrisé dans le temps, et minimisant les risques d'installation induite.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Cet outil opérationnel est un outil de court ou moyen terme, à la différence des projets d'aménagement du territoire qui peuvent **durer plusieurs dizaines d'années** avant de sortir de terre. **L'urbanisme temporaire permet d'occuper des bâtiments entre deux projets pérennes**, pour préfigurer le prochain programme, ou encore tout simplement pour allonger la durée de vie d'un bâtiment.



UTILISER TEMPORAIREMENT LE PATRIMOINE VACANT

NOS ADHÉRENT·ES PEUVENT APPROFONDIR CE SUJET AVEC VOUS



Association créée en 2012 à Marseille, devenue un acteur majeur de l'urbanisme transitoire. **Elle transforme des lieux vacants en espaces ouverts et vivants** grâce à une équipe pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, techniciens). Ses projets mêlent construction, insertion sociale, résidences artistiques, restauration et accueil de publics précaires.



Structure de l'ESS fondée en 2024, qui connecte les **acteur·ices de l'utilité sociale et écologique** à des locaux vacants via une plateforme gratuite. Elle **propose des espaces variés** (travail, création, stockage) et **accompagne les porteur·euses de projets dans leur recherche**, transformant des m² inoccupés en lieux solidaires. Déjà plus de 5 000 m² disponibles en Île-de-France.



Association créée en 2015, qui développe des **solutions de logement étudiant coopératif**, abordable et solidaire. Face à la crise du logement, elle propose des colocations accessibles et des projets innovants en Île-de-France et Nouvelle-Aquitaine, en partenariat avec des acteurs publics et sociaux.



Société de l'ESS, spécialiste de **l'Urbanisme Transitoire et des occupations temporaires de friches** bâties comme non bâties depuis la conception de l'occupation jusqu'à la libération du site. **Accompagne les propriétaires, aménageurs et gestionnaires de foncier** à l'occasion de projets d'évolution d'espaces. Veille à l'implication de l'ensemble des parties prenantes & des acteurs locaux.

UTILISER TEMPORAIREMENT LE PATRIMOINE VACANT



INVESTIR LES SITES INOCCUPÉS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

La Métropole et la Ville de Lyon misent sur l'occupation de lieux inexploités pour y accueillir temporairement des projets au service du territoire. Cette nouvelle offre d'accueil alternative, sur des périodes plus ou moins courtes, offre à de nombreux acteurs du territoire, qu'ils soient économiques, du monde de l'hospitalité, culturels ou associatifs, un véritable souffle pour y développer des projets qui n'auraient pas pu voir le jour dans des sites classiques.

[lien vers un Atlas de ces projets](#)

La ville de Paris a lancé plusieurs projets d'occupation transitoire dans des bâtiments publics vacants, permettant l'installation de centaines de structures à fort impact social. Dans un territoire attractif comme Paris, cela permet de rendre accessibles des lieux inoccupés et de leur donner une utilité pendant une période donnée.

En 2021, la Ville a mobilisé 45 partenaires publics et privés autour d'une **charte pour l'occupation temporaire et transitoire**, mobilisant les propriétaires de toute nature.

Dans son PLU bioclimatique, il est précisé dans le chapitre ville productive et décarbonée: "Occuper, dans les opérations d'aménagement lorsque cela est possible, les sites de manière temporaire, notamment par : l'installation de pratiques urbaines créatives, artistiques ou productives, pour contribuer à la régénération de friches aux usages obsolètes ; l'intégration des tiers-lieux et des espaces dédiés à des usages temporaires dans les programmes des opérations d'aménagement maîtrisées..

PARIS EN FAVEUR DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE



Les grands voisins, Paris 14ème

INTENSIFIER LES USAGES

Bien connaître le patrimoine de sa commune constitue le premier levier pour en assurer une bonne gestion. Les diagnostics fonciers et immobiliers permettent d'identifier ceux qui sont non utilisés ou sous-utilisés. Lorsqu'un équipement n'est pas pleinement utilisé, la chronotopie, qui désigne l'usage d'un même lieu pour plusieurs fonctions selon les moments de la journée ou de la semaine, est un moyen efficace d'intensifier l'usage et rendre le bâtiment plus utile, et pourquoi pas au service des besoins des acteurs d'intérêt général.

Les premières expérimentations d'intensification d'usage se sont faites dans les écoles communales, en les laissant ouvertes à des activités extra-scolaires, associatives et autres, pendant les vacances scolaires et les week-end.

Maximiser l'ouverture du patrimoine de votre ville offre à des acteurs associatifs, institutionnels ou citoyens la possibilité de se rencontrer. Le partage de lieux renforce les liens sociaux, surtout si les activités accueillies sont d'ordre associatives, culturelles et sociales.

Ensuite, un lieu déjà construit qui serait davantage utilisé, sera plus animé, et plus visible. Ce qui a un effet positif sur l'image de ce patrimoine pour les habitantes et habitants.

Enfin, chaque m² vide la plupart du temps est quand même entretenu. L'entretien du patrimoine communal représente un coût important, en augmentant son utilisation, vous optimisez des dépenses de fonctionnement.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Répondre aux besoins des acteurs locaux, faire se rencontrer vos administrés, dynamiser la vie communale grâce à la tenue d'événements dans le patrimoine public, tout en le valorisant et en optimisant les dépenses de fonctionnement.



INTENSIFIER LES USAGES

UNE PLATEFORME DE LOCATION PUBLIQUE

Le [conseil départemental de l'Isère](#) met à disposition des associations certains locaux de ses 97 collèges publics. Gymnases, salles de classes, internats ou salles de restauration sont disponibles à la location sur la plateforme Espaces sur demande de l'ANCT, où les associations, citoyens et entreprises peuvent réserver des salles communales.

UNE ÉCOLE DEVENUE GÎTE D'ÉTÉ

A Noirmoutier, [l'école Saint Philibert](#) ne ferme plus sa grille en juillet-août. Elle est réaménagée en gîte touristique, permettant à des ménages modestes de se payer des vacances à la mer, à seulement 10 minutes à vélo de la plage. Ce sont autant de logements touristiques en moins à construire sur le littoral, soit un gain économique pour les vacanciers et l'île ainsi qu'un acte de sobriété allant en faveur du tournant de la transition écologique par cet acte de préservation du littoral.



QUELQUES OUTILS JURIDIQUES

- **EXEMPLE DE BAUX DANS LE TRANSOIRE**

Il existe des outils juridiques pour actionner le **potentiel d'utilité sociale des immeubles vacants** pour une période temporaire à court terme. Dans le cas où il y a un gestionnaire de site interposé entre le propriétaire et les occupants, la relation partenariale se matérialise à deux niveaux : un 1er contrat propriétaire-gestionnaire et un 2nd contrat gestionnaire-occupant.

Le contrat entre le propriétaire et le gestionnaire de site :

- Convention de prêt à usage : contrat qui permet aux propriétaires d'un immeuble de prêter celui-ci gracieusement pour son usage ;
- Bail dérogatoire: contrat de courte durée de location (maximum trois ans , renouvelable une fois) de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal ;
- Convention d'occupation précaire : les parties doivent justifier d'un motif légitime de précarité. La date de fin du contrat est définie par un événement dont la cause est extérieure aux parties (exemple : délivrance d'un permis de construire).

Le contrat entre le gestionnaire et les occupants du site :

- Convention d'occupation précaire : les parties s'entendent sur un droit d'occupation du lieu en contrepartie d'une compensation financière
- Contrat de mise à disposition : prestation de service



#4-PARTICIPER À L'ATTRIBUTION DES LOCAUX ÉCONOMIQUES DU PARC SOCIAL

La collectivité peut **orienter l'attribution des locaux économiques** des bailleurs sociaux, notamment les commerces en pied d'immeuble, en **fixant des critères ou des priorités** en faveur de l'ESS et des commerces de proximité.

Illustration : @vulga.re



PARTICIPER À L'ATTRIBUTION DES LOCAUX ÉCONOMIQUES DU PARC SOCIAL

Les bailleurs sociaux disposent de locaux économiques en rez-de-chaussée, qui peuvent constituer un **levier important pour structurer une offre de services et de commerces** de proximité, notamment dans les quartiers. La collectivité peut participer à l'orientation de leur attribution, notamment en définissant des **critères ou des priorités en faveur des acteurs de l'ESS** et des commerces répondant aux besoins du territoire.

Cette intervention s'inscrit dans des dispositifs déjà existants, à travers des conventions de **gestion entre la ville et les bailleurs sociaux** (conventions TFPB, conventions ANRU, contrats de ville, chartes locales de commercialisation des pieds d'immeuble...). Ces cadres vous permettent de disposer d'un **pouvoir d'orientation sur la stratégie de commercialisation** des rez-de-chaussée des bailleurs, en cohérence avec vos objectifs urbains, sociaux et économiques.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Cette proposition participe à la revitalisation de quartiers en s'appuyant sur des partenaires (les bailleurs) qui peuvent proposer des conditions attractives aux structures d'intérêt écologique et sociétal. Il convient de l'aborder dans le respect des prérogatives et des modèles économiques de ces bailleurs.

CONTRAT DE VILLE DE GRENOBLE

La Métropole Grenoble Alpes Métropole a adopté un **contrat de ville pour l'ensemble de ses Quartiers Politique de la Ville**. Ce document cadre l'amélioration du cadre de vie et il préconise notamment d'"Encourager et accompagner l'installation de commerces de proximité et notamment les propositions en lien avec l'économie circulaire (adaptées aux difficultés économiques de certains habitants)". Les bailleurs sociaux signent une convention d'engagements réciproques, qui stipule un abattement sur la taxe foncière sur la propriété bâtie (abattement TFPB). Cette réduction permet au bailleur d'appliquer des prix de location de ses locaux à moindre coût.

[Lire le document cadre](#)



surface + utile

#5-UTILISER LA FISCALITE 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. Créer un environnement favorable à la mobilisation de tous les types de bâtiments vacants via le recours à une fiscalité incitative (taxes et exonérations) peut être efficace pour encourager la réutilisation des locaux vides sur votre commune.



UTILISER LA FISCALITÉ POUR LUTTER CONTRE LE GASPILLAGE IMMOBILIER

En tant que Maire, vous n'avez pas tous les pouvoirs en matière de fiscalité locale, mais il existe néanmoins quelques outils à étudier soigneusement, et le cas échéant intégrer à votre stratégie.

- La taxe foncière sur les propriétés bâties, pour laquelle des exonérations peuvent être prévues sous certaines conditions ;
- La taxe sur les friches commerciales, pour cibler les locaux vacants en gardant la possibilité de dialoguer avec leur propriétaires ;
- Le pouvoir des symboles : envoyez un signal à la scène immobilière locale.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Compléter les dispositifs d'occupation temporaire, en créant un environnement institutionnel qui **favorise la mobilisation de tous les types de bâtiments vacants** : logements, commerces, bureaux, friches. Créer des recettes locales nouvelles, qui peuvent être réinvesties dans des politiques sociales ou d'aménagement du territoire. **Envoyer un signal politique fort**, en montrant que la collectivité se donne les moyens d'agir concrètement contre la vacance, sans attendre uniquement les décisions nationales.

UNE MESURE TESTÉE ET APPROUVÉE À VANNES

La commune de Vannes applique une taxe progressive sur les friches commerciales en centre-ville dans l'objectif d'inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché et d'ouvrir un dialogue avec la ville et lever les points de blocages : loyer trop élevé, local à rénover, recherche de porteurs de projet.

UTILISER LA FISCALITÉ POUR LUTTER CONTRE LE GASPILLAGE IMMOBILIER

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

Où : Cette taxe s'applique sur l'ensemble des communes, intercommunalités ou départements.

Qui : elle concerne les propriétaires ou usurfruitiers de foncier qui ne sont pas concernés par une exonération de la taxe.

Fonctionnement : elle se calcule via la valeur cadastrale locative moins 50% correspondant aux frais, multiplié par le taux d'imposition voté par les collectivités territoriales.

Avantages :

- Recette perçue en grande partie par la collectivité et dans une moindre mesure par le département
- Possibilité d'exonérations selon vos objectifs de politiques publiques (cf. page suivante)

Inconvénients :

- Dispositifs d'exonération complexes
- Attention à bien calibrer les taux et périmètres d'exonérations pour ne pas générer une fiscalité contre-productive !

TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES (TFC)

Où : Cette taxe peut être votée par les communes ou intercommunalités qui souhaite l'appliquer à l'échelle d'un périmètre donné

Qui : Elle s'applique aux propriétaires de friches commerciales ou artisanales sur la zone concernée par la taxe et est perçue par la collectivité

Fonctionnement : taux progressif selon la durée de vacance (10% 1ère année, 20% 2ème, 30% 3ème) basé sur la valeur locative cadastrale, soit l'estimation du prix de location sur le marché

Avantages :

- Nouvelles recettes pour la collectivité
- Incitation forte contre la vacance commerciale avec un principe de progressivité

Inconvénients :

- Taux fixés au niveau national, avec possibilités de modulation de la collectivité (dans la limite du double)
- Risque de découragement des investisseurs

UTILISER LA FISCALITÉ POUR LUTTER CONTRE LE GASPILLAGE IMMOBILIER

POSSIBILITÉ D'EXONÉRATIONS POUR INCITER L'INSTALLATION D'ACTIVITÉS DANS DES ZONES PEU ATTRACTIVES

Les exonérations de taxe foncière permettent de réduire les charges immobilières pour des propriétaires lorsqu'une activité contribue à des politiques publiques sociales, économiques ou écologiques.

Des dispositifs comme les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) visent à relancer l'activité dans des zones peu attractives, rendant les projets plus compétitifs grâce à la baisse des coûts immobiliers.

Ces exonérations peuvent être permanentes (bâtiments publics, installations agricoles ou énergétiques, zones touristiques spécifiques) ou temporaires (nouvelles constructions, logements sociaux, travaux d'économie d'énergie, zones prioritaires).

Elles constituent un levier stratégique pour soutenir le développement local et orienter l'usage du foncier vers des activités prioritaires.

S'EMPARER DES LEVIERS FISCAUX SYMBOLIQUEMENT

Il existe d'autres leviers fiscaux qui façonnent l'économie immobilière de votre territoire, comme la taxe annuelle sur les bureaux qui existe en région Île-de-France et dans certains départements de PACA.

Les Maires n'ont cependant pas la possibilité de la moduler (par exemple, pour cibler les biens vacants, ou pour encourager les comportements vertueux), ni d'affecter ses recettes, aujourd'hui fléchées vers des organismes nationaux.

Rien ne vous empêche cependant de vous en emparer symboliquement !

Libre à votre conseil municipal d'adopter un vœu visant à inciter les propriétaires à mettre à disposition leurs locaux à destination d'activités utiles au plus grand nombre !

Inciter, pénaliser, exonérer, cibler, zoner... Les leviers fiscaux peuvent être efficaces, mais méritent d'être soigneusement étudiés en amont, et utilisés dans le cadre d'une stratégie globale.

surface + utile

#6-SOUTENIR LES PROJETS ET LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER SOCIAL ET SOLIDAIRE

De nombreux acteur·ices 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.



SOUTENIR LES PROJETS ET LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER SOCIAL ET SOLIDAIRE

Une foncière solidaire est une société privée de l'économie sociale et solidaire, qui a pour objectif de **rendre des espaces accessibles à des prix abordables**, à des publics habituellement exclus des marchés immobiliers. Pour ce faire, elle remet en service des espaces peu attractifs pour les acteurs privés. Il s'agit alors de bâtiments dégradés ou de rez-de-chaussée dans des opérations de construction de logements neufs.

Elle accepte de porter des coûts d'acquisition et de travaux importants pour proposer ensuite des **loyers abordables à des activités utiles** au territoire (commerces, associations, tiers-lieux, ESS, etc.)

Son modèle économique, **volontairement non spéculatif**, nécessite souvent un soutien public, car les loyers ne couvrent pas immédiatement le coût des investissements. Ce soutien peut prendre la forme de subventions, d'une fiscalité attractive, d'une garantie d'emprunt, d'un accès aidé au foncier, etc.

Il existe en France plus de 100 foncières solidaires dont la grande majorité s'est créée ces 10 dernières années ce qui démontre l'intérêt et la pertinence de ce type d'outil.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Au-delà des levées de fonds citoyennes (amplement utilisé par les foncières pour se financer), **les foncières peuvent avoir besoin d'un coup de pouce financier** que vous pouvez leur apporter via une subvention de projet.

La subvention permet ainsi de **rendre possible un projet immobilier** que souhaite porter une foncière solidaire. Ces acteurs sont de plus en plus nombreux dans le paysage de l'immobilier français. Par ricochets, la subvention publique envoie un signal positif aux autres investisseurs que sont les banques ou bien les citoyens.

- **EXEMPLE**

La Région Ile-de-France dispose d'une enveloppe budgétaire annuelle destinée aux projets transitoires. Ce budget offre un appoint précieux à des projets vertueux, mais parfois fragiles économiquement.

[Pour en savoir plus.](#)

INVESTIR DANS UNE SCIC

La **Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)** est un montage permettant la des levées de fonds citoyens pour monter des lieux solidaires, tout en **associant différentes parties prenantes, notamment la collectivité, à sa gouvernance**. En tant que collectivité, vous pouvez soutenir une foncière solidaire avec un statut de SCIC en devenant sociétaire.

Son fonctionnement est **faiblement lucratif, et démocratique** ; il repose sur les différents collèges d'acteurs : associations et structures de l'ESS, entreprises, occupants et acteurs publics, la collectivité fait partie de ce dernier collège et a une voie dans la gouvernance démocratique de la structure.

Les SCIC permettent de **mobiliser des ressources privées** que les acteurs publics n'ont pas toujours capacité à aller chercher. Elles peuvent acquérir ou gérer de l'immobilier d'activité.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Impliquer les acteurs locaux dans la gouvernance permet de **co-construire le projet** avec ceux qui vivent et connaissent le territoire. Cela donne la possibilité de participer à la stratégie sans avoir à gérer l'exploitation, qui est assurée par la SCIC. Adopter un modèle de propriété qui **empêche la spéculation** garantit que les actifs restent au service du projet et de la communauté, tout en envoyant un signal clair que l'action collective prime sur l'intérêt privé.

UNE COLLECTIVITÉ SOCIÉTAIRE

La **commune de Villeneuve-de-Berg** en Ardèche faisait partie du projet Petite ville de demain a permis de déployer une ingénierie pour établir un diagnostic, pointant ainsi la vacance commerciale. **La collectivité est devenue sociétaire de la SCIC Villages Vivants**, pour participer à la revitalisation de son centre bourg, mais sans avoir à porter seule la propriété ou les coûts financiers, et dont l'ingénierie est limitée. En rentrant dans le collège des acteurs publics, la collectivité fait partie du projet et peut orienter les décisions, la destination des locaux qu'achète Village Vivants, qui en assure l'investissement, la gestion, et d'autres acteurs associatifs ou de l'ESS plus l'argent l'animateur.

[En savoir plus.](#)



QUELQUES IDÉES DE STRUCTURES QUE VOUS POUVEZ SOUTENIR

- Association Nationale des Tiers-Lieux
- Base Commune
- Bellastock
- Bellevilles
- Caracol
- Communa
- Courtoisie urbaine
- Cpa-Cps
- CRESS Ile-de-France
- Emmaus Epargne Solidaire
- Esspert Coop
- ETIC - faire
- Fermes en vie
- Chênelet
- Fratries
- HI France
- Terre de Liens
- HABICOOP
- Habitat & Partage
- Habitat et Humanisme
- Habitat Participatif France
- hameaux légers
- L'ACLEF
- L'Epopée Village
- L'Héritage
- La Coop Foncière Francilienne
- La Main
- La Nef
- Le Sens de la ville
- Légiccoop
- LES COOP'HLM
- Les Notaires du Quai Voltaire
- Les Pas-Sages
- Lita
- Marne-au-bois SPL
- Moulins en commun
- Mouvess
- Plateau Urbain
- Réseau National des Ressourceries et recycleries
- Saisons Zéro
- SCIC La CLEF
- SCOP Atelier 15
- SCOP Quidam
- Siel Bleu
- Soleddev
- Solidarités Nouvelles pour le Logement
- SOLIHA
- Soliko
- Splendide !
- Surface+Utile
- Vasco
- Villages Vivants
- Vraiment Vraiment
- Yes We Camp



#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).



GARANTIR LES EMPRUNTS DES FONCIÈRES SOLIDAIRES

La **garantie d'emprunt** est un passage obligé pour les financeurs d'opérations immobilières et foncières qui souhaitent s'endetter. Dans le cas du logement social, il est courant pour les collectivités de **financer les garanties d'emprunt en l'échange de droits de réservation** sur les logements produits.

Cette garantie d'emprunt peut être totale, ou bien partielle. La Ville peut porter une partie du risque, en garantissant un prêt d'un montant équivalent à un certain pourcentage de l'investissement. Selon les négociations entre la collectivité, les banques et la conjoncture, la garantie pourra être plus ou moins élevée. La garantie pourra faire l'objet d'une contrepartie comme par exemple un engagement sur l'impact social du projet (loyer, destination, contrôle de l'attribution, etc.)

Le portage du risque par la collectivité, via un mécanisme de garantie d'emprunt, constitue un levier particulièrement efficace. **Cette garantie ne mobilise pas de trésorerie** et n'entre pas dans l'assiette de calcul du taux d'endettement de la collectivité : elle ne pèse donc pas sur ses capacités de financement propres.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Avec peu de ressources engagées, **la garantie d'emprunt produit un fort effet de levier en sécurisant l'investissement privé** : en réduisant le risque perçu par les banques et en facilitant l'octroi de financements aux foncières solidaires. Celles-ci gagnent en **crédibilité financière** et peuvent ainsi attirer plus facilement des investisseurs, notamment pour des opérations à rentabilité modérée mais à **fort impact social et territorial**. In fine, ce mécanisme améliore significativement la capacité de financement et de déploiement des projets d'immobilier social et solidaire.

LA RÉGION OCCITANIE S'ENGAGE

Dans le domaine économique, la Région Occitanie a récemment **accordé des garanties à des foncières solidaires** (foncières de l'économie sociale et solidaire) à vocation non-lucrative pour des fonciers économiques ou de logement en propriété coopérative.

[En savoir plus.](#)

Dans le logement intermédiaire, **les collectivités territoriales peuvent apporter leur garantie d'emprunt aux OFS** pour les opérations en BRS (mêmes conditions que pour le logement social). C'est une condition indispensable pour que les OFS puissent recourir à un prêt spécifique de la Banque des territoires (le prêt Gaïa).



surface + utile

#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.



UTILISER LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN OU COMMERCIAL

Vous pouvez utiliser **l'outil juridique du droit de préemption** pour 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.

Il existe par ailleurs un droit de préemption spécifique aux commerces qui vous permet de vous porter **acquéreur des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux en vente**, dans un but de maintenir un tissu commercial de proximité et le développement d'une offre commerciale et artisanale diversifiée et de qualité.

Des moyens importants en termes de suivi du foncier peuvent être requis pour suivre l'évolution des fonciers. C'est d'ailleurs cette possibilité qui rend intéressante l'instauration d'un périmètre de préemption : vous obtiendrez ainsi un regard sur les transactions en cours.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Le droit de préemption vous permet de **garder un contrôle sur le développement économique local** par le choix des acteurs qui s'installent dans vos locaux commerciaux ou d'activité, et **d'assurer une cohérence** sur l'ensemble des services et arriver à une offre commerciale équilibrée.

INSTALLATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DES COMMERCE

La Ville de Villiers-sur-Marne, a mis en place le droit de préemption commercial sur l'ensemble de son centre-ville . Cette mesure est destinée à **préserver l'attractivité et la diversité du commerce et de l'artisanat** sur l'ensemble de son territoire. Cet outil lui permet de soutenir la redynamisation de son centre-ville, un élément au cœur de sa politique de revitalisation de son centre et un enjeu majeur dans son Plan Local d'Urbanisme. .

[En savoir plus.](#)



#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).



CRÉER UN OUTIL FONCIER PUBLIC

Si vous souhaitez **acquérir du foncier** pour proposer une offre d'espace à des acteurs à impact écologique et sociétal, vous pouvez vous appuyer sur des **entités parapubliques**. La création d'une Société Publique Locale, d'une Société d'Économie Mixte, ou encore d'une foncière solidaire (non cotées en bourse) peut-être un réel **levier pour débloquent les fonds nécessaires aux projets d'aménagement ou immobiliers** à destination d'entreprises, d'associations et autres structures à vocation économiques et sociales.

Les capacités de la SEM, de la SPL ou de la foncière solidaire sont les mêmes que celles de la collectivité, c'est-à-dire **acquérir du foncier sur la commune**, réhabiliter des bâtiments vieillissants, opérer et assurer la gestion de ses bâtiments.

La différence entre une SPL et une SEM est la composition de son capital : celui d'une SPL est 100 % public, alors que celui d'une SEM peut s'ouvrir à des investissements privés, bien que la plupart du temps les capitaux sont majoritairement publics.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

La création d'une SPL, d'une SEM ou d'une foncière vous offre davantage de **souplesse que d'investir en fonds propres**, au travers de procédures administratives souvent longues. Cette nouvelle entité économique et juridique pourra notamment **emprunter et investir avec agilité**, comme une entreprise classique.

UNE FONCIÈRE NANTAISE

La Métropole de Nantes crée sa foncière immobilière, dédiée au développement de l'ESS sur son territoire. D'abord, elle lui permet d'assumer un montage économique d'un nouveau lieu, le Solilab, avec des fonds qui vont au-delà de ses fonds propres. In fine, ce lieu propose la location d'espaces à des conditions tarifaires attractives pour les acteurs de l'ESS. À terme, la foncière de Nantes permettra d'investir dans d'autres projets de réhabilitation et d'acquisition de lieux concourant au développement des activités à but non lucratifs.

L'ACTION D'UN AMÉNAGEUR FRANCILIEN

Et, parmi les membres de Surface + Utile : **la SPL Marne-au-Bois**, créée en 2012 accompagne ses cinq collectivités actionnaires en intervenant sur des opérations urbaines et architecturales qui s'inscrivent dans une dynamique économique d'un pôle tertiaire de l'Est Parisien. Cet acteur, conscient des défis environnementaux, sociaux et économiques des villes, propose des solutions pragmatiques mais ambitieuses pour redynamiser ces espaces, notamment via des projets d'urbanisme transitoire (Chartreuse, à Val de Fontenay).

QUELQUES OUTILS JURIDIQUES

Vous pouvez choisir de **conserver la maîtrise publique du foncier communal** en privilégiant la mise à disposition de terrains ou de locaux à travers des dispositifs juridiques adaptés plutôt que par la vente définitive. Cette stratégie permet de **lutter durablement contre la spéculation**, de sécuriser l'usage économique ou social des espaces, et de garantir que les terrains aménagés par la collectivité continueront à servir les besoins du territoire. Plusieurs outils existent pour maintenir la propriété publique tout en permettant aux entreprises, associations ou artisans d'y développer des projets pérennes

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Les baux de long-terme sont un moyen efficace de valoriser un foncier : ils sécurisent le preneur, peuvent donner lieu à un loyer plutôt qu'à un coût d'acquisition initial, permettent d'orienter les usages sociaux du foncier, et de conserver la propriété publique du foncier sur le long-terme.

- EXEMPLE DE BAUX

Le bail à construction ou bail emphytéotique permet à la collectivité de rester propriétaire de son foncier et de conserver la vocation économique des terrains d'activités, et de maîtriser le coût tout en évitant la spéculation. Concrètement, l'entreprise achète les murs et loue le foncier à la collectivité.

Le bail réel inversé qui permet, moyennant un droit d'entrée substantiel (30% de la valeur actuelle du foncier), de lisser la charge foncière résiduelle sur une très longue durée (+ 30 ans) avec transfert de propriété in-fine.

Le bail réel solidaire d'activité (BRSA) permet d'accompagner les micro entreprises, artisans, commerces de proximité et petites structures économiques. Ce dispositif fonctionne sur le même principe que le BRS dédié au logement :

- le foncier reste propriété d'un Organisme foncier solidaire (OFS), organisme à but non lucratif ;
- le preneur bénéficie d'un droit réel d'usage du local, pour une durée comprise entre 12 et 99 ans ;
- les prix sont encadrés par l'OFS, garantissant l'accessibilité financière ;
- le preneur est tenu de construire ou réhabiliter le local ;
- Seules les microentreprises peuvent en bénéficier, sous conditions de taille, de chiffre d'affaires et de type d'activité (contrôlées par l'OFS).

Attention néanmoins à avoir en tête que s'agissant du BRSA, l'outil n'a pas encore été mis en application car son champ d'application est particulièrement restreint. Une amélioration du dispositif permettrait certainement de répondre à de nombreux freins et d'assurer sa mise en application.

surface + utile

#10-MOBILISER LES PROPRIETAIRES 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.



MOBILISER LES PROPRIÉTAIRES DU TERRITOIRE

Les propriétaires d'immobilier d'entreprise obéissent à une logique économique qui leur est propre : **assurer la valorisation de leurs biens à travers le temps**, et recevoir les meilleurs loyers possibles. Si leur patrimoine est vacant ou sous-occupé, c'est que la machine est grippée : ils ne peuvent baisser les loyers pour trouver de nouveaux locataires sans déprécier la valeur de leur actif, ou perdre sur leur investissement initial.

Il n'est cependant pas rare de réussir à les convaincre de sortir de leur position : ils seront intéressés de collaborer avec la commune et d'entendre votre stratégie, par exemple en matière de **dynamique commerciale** ou **d'urbanisme transitoire**. On constate également régulièrement un déficit d'information de ces acteurs sur les outils à leur disposition pour remettre, au moins temporairement, leurs locaux sur le marché.

La coopération entre acteurs permet bien souvent de décupler l'impact des politiques publiques. L'ensemble des acteurs disposent à leur échelle d'une partie de la solution pour mener à bien une politique publique ambitieuse sur les sujets relatifs à l'immobilier solidaire.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Cette mesure est accessible et permet de donner à voir la **cohérence entre les différents acteurs publics** et niveau de compétence étatiques. Imaginer le bon cadre pour réunir des propriétaires qui ne trouvent pas de solutions, et des acteurs privés à vocation sociale ne trouvant pas d'ouvertures chez les propriétaires privés permet de créer des dynamiques favorables au territoire. Le Maire agit comme un tiers de confiance, grâce à sa légitimité et sa neutralité pour faciliter le dialogue entre les parties prenantes.



MOBILISER LES PROPRIÉTAIRES DU TERRITOIRE

CRÉER UNE INSTANCE ENTRE PETITS PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

L'organisation de rencontres collectives pouvant aussi associer les acteurs publics et privés de l'accompagnement - réseau France Renov', Bail Renov', foncières solidaires, associations agréées - les notaires, les chambres de commerces et d'industrie, des grands comptes... ou de permanences individuelles peut ainsi débloquer rapidement des situations individuelles, tout en restaurant une **dynamique de confiance entre la commune et les propriétaires**.

Pour renforcer cette dynamique, il peut être utile de **créer un collectif permanent des propriétaires privés et publics**, animé régulièrement par la commune ou un médiateur dédié. Ce collectif pourrait se réunir régulièrement pour :

- **Informar et inciter les propriétaires** à mobiliser leurs actifs,
- **Partager l'information** sur les outils et dispositifs disponibles pour valoriser les locaux vacants ou sous-utilisés,
- **Co-construire** des projets transitoires (pop-ups, événements, urbanisme temporaire...),
- **Suivre l'évolution** de l'occupation du territoire et identifier les freins récurrents,
- **Favoriser l'échange** entre propriétaires et acteurs publics, créant un climat de confiance et de coopération durable.



MOBILISER LES PROPRIÉTAIRES PUBLICS

La commune n'est sans doute pas le seul propriétaire public sur votre territoire : l'État (par exemple dans le cas de casernes, d'hôpitaux...), les autres collectivités, ou encore de grandes entreprises locales ou nationales (la SNCF, la Poste, les opérateurs de transports...) peuvent être intéressés à **dialoguer avec la mairie** pour envisager l'avenir de leurs sites. De la même manière que vous pouvez organiser des temps d'échange avec les propriétaires privés, la mobilisation des propriétaires de foncier public est accessible et essentielle pour accompagner la revitalisation de vos territoires.

surface + utile

#11 - TRAVAILLER AVEC L'INTERCOMMUNALITÉ ET L'ÉTAT

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).



TRAVAILLER AVEC L'ÉTAT ET L'INTERCOMMUNALITÉ

La préfecture ou l'intercommunalité peuvent être de réels leviers pour vous aider à développer votre stratégie foncière territoriale. En mobilisant les services de l'État vous pouvez demander des dérogations réglementaires, et notamment l'activation d'un droit de préemption préfectoral, expropriation pour cause d'utilité publique, dérogations ponctuelles.

La Préfecture, sous-préfecture, pour :

- Obtenir un droit de préemption préfectoral,
- Accéder à des dérogations réglementaires,
- Engager une expropriation pour cause d'utilité publique.

La Direction Départementale des Territoires, pour :

- Avoir une expertise technique, un diagnostic territorial sectoriel, une étude précise,
- Débloquer une situation qui dépasse les capacités d'action de la commune.

Les agences nationales telles que le CEREMA ou l'ANCT pour :

- Être accompagné sur une thématique spécifique
- Pouvoir réaliser un projet avec un accompagnement adapté.

Les programmes nationaux, tels que l'ANRU ou le fonds friches pour financer de grandes opérations de renouvellement urbain.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Cette mesure est accessible et permet de donner à voir la cohérence entre les différents acteurs publics et niveau de compétence étatiques. Elle est clé dans les situations de blocage structurel (friches privées, vacance longue, indivisions, successions complexes).

Depuis la loi NOTRe (2015) la gestion d'un service commun par l'intercommunalité devient la règle générale et les compétences des intercommunalités ne font qu'augmenter depuis. L'échelle intercommunale est donc devenue incontournable.

À cette échelle, vous pouvez inscrire un certain nombre d'objectifs d'attribution du parc immobilier dans des documents qui se déclinent à l'échelle intercommunale (ex : Plan Local d'Urbanisme intercommunal) mais vous pouvez également mutualiser vos moyens pour mettre en place un inventaire partagé et des outils communs pour faciliter le pilotage du sujet entre communes.

Selon la nature des projets, le Département (par exemple au titre de sa compétence en matière d'action sociale) ou la Région (par exemple au titre de sa compétence en matière de développement économique) peuvent également être des acteurs intéressants à associer.

#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** puisqu'ils assurent l'acquisition et le portage foncier pour le compte de collectivités et accompagnent la définition des projets et l'optimisation du foncier à travers des méthodes de recyclage urbain, de densification ou de revitalisation du tissu ancien.

Notifiez-leur votre attachement à la question de l'immobilier économique à destination des **acteurs d'intérêt écologique et sociétal.**



RECOURIR AUX ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS

Les **Établissements Publics Fonciers (EPF)** assurent l'**acquisition et le portage de terrains nus ou bâtis pour le compte des collectivités**. Ils peuvent vous accompagner dans la définition de votre projet et favorisent l'optimisation foncière des opérations, pouvant passer par le regroupement de parcelles, la densité et la qualité urbaine, la revitalisation des centres anciens et le recyclage urbain ou encore par la requalification de friches.

Il est notamment donné pouvoir aux collectivités membres du Conseil d'Administration de l'EPF d'orienter les actions de l'établissement, notamment lors du vote du Plan Pluriannuel d'Investissement. À cet endroit, vous pouvez insister sur la volonté de laisser une place plus importante à des acteurs d'intérêt écologique et sociétal au sein du parc immobilier économique de votre commune.

POURQUOI CETTE PROPOSITION ?

Leurs compétences en ingénierie foncière et leurs ressources économiques peuvent s'avérer précieuses pour développer votre projet de territoire, définir votre stratégie foncière, et anticiper l'aménagement de votre commune.



RECOURIR AUX ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS

PARTENARIAT ENTRE UN EPF ET SA RÉGION

En 2019, une **convention stratégique d'intervention a été définie entre la métropole de Bordeaux et l'EPF Nouvelle-Aquitaine**, dans les secteurs en tension foncière.

Le périmètre des secteurs en tension couvre les grands axes de transport collectif et l'ensemble des centralités communales.

La convention **permet à la métropole de déléguer le droit de préemption urbain dans le cas de mutations jugées en fort décalage avec les objectifs des politiques publiques.**

À travers ce partenariat, et au-delà, à travers l'ensemble de leurs actions foncières respectives, Bordeaux Métropole et l'EPF Nouvelle-Aquitaine tentent d'**agir en complémentarité sur les différents domaines de la régulation, des maîtrises foncières pré-opérationnelles à la création de réserves foncières.**

[En savoir plus](#)



surface + utile

BIBLIOTHÈQUE DE PROJETS INSPIRANTS



REVITALISER LES COMMERCES DE VOTRE TERRITOIRE

Redonner son attractivité à une artère commerciale, sauver ou rouvrir le dernier commerce de proximité de votre commune... **Les politiques municipales en matière de commerce comptent sans doute parmi les sujets les plus stratégiques** et les plus regardés par vos administrés. Nombre d'outils seront à votre disposition, dans un contexte marqué par la montée en puissance de la consommation en ligne, le glissement du commerce physique des biens vers les services, et une concurrence accrue entre les grandes surfaces et les petits commerces indépendants.

Parmi les outils à votre disposition pour dynamiser l'appareil commercial de votre territoire, **les Espaces Économiques de la Transition** seront parmi les plus utiles : en offrant des locaux commerciaux à loyers réduits, vous permettrez de **viabiliser les modèles économiques d'opérateurs** dont les retombées sont nombreuses : lutte contre les déserts alimentaires, réduction de la dépendance à la voiture individuelle, animation de la ville et lien social, création d'emplois et hausse de l'attractivité...

surface **+** utile

CHEZ COCOTTE

À **Gibles, en Saône-et-Loire** (850 habitant·es) la boulangerie-épicerie de la Place du Marché "Chez Cocotte" peinait à trouver un repreneur.

Au détour d'un projet **d'habitat participatif**, les porteurs de projet se sont rapprochés de la coopérative *Villages Vivants* pour acheter les murs, le fonds de commerce, financer la rénovation et l'équipement d'un commerce multi-services qui allie première nécessité, aliments de qualités et festivités.

[En savoir plus sur le projet.](#)



ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Énergies renouvelables, économie circulaire, réemploi, nouveaux matériaux, mobilités, logistique propre, production bas-carbone, médiation et sensibilisation... Les activités économiques en lien direct avec la transition écologique sont nombreuses, diverses, et prometteuses pour les territoires, notamment en matière de création d'emplois. Elles se heurtent cependant souvent à des **équilibres économiques fragiles**, souvent obérés par le poids du loyer. Agir sur ce poste en réduisant le coût immobilier permet ainsi à des acteurs innovants de se développer sur le territoire de votre commune.

Ce levier peut être intéressant pour des activités particulièrement utiles, faiblement rémunératrices, mais aussi très demandeuses en foncier : c'est par exemple le cas des **acteur·ices du recyclage, du réemploi ou de l'upcycling** qui travaillent à donner une seconde vie à des produits qui seraient autrement traités comme des déchets, et promis à l'incinération ou l'enfouissement. Ces activités peinent alors à trouver les grandes surfaces nécessaires au stockage, tri et acheminement des ressources valorisées : **les Espaces Économiques de la Transition garantissent leur implantation.**

LA RAFISTOLERIE

La Ressourcerie "La Rafistolerie" a pu s'installer en cœur de ville, dans une ancienne poste **grâce à la commune qui a préempté le lieu pour le mettre à disposition** de l'association avec un loyer très modéré.

Aujourd'hui, la Rafistolerie compte une soixantaine de bénévoles très actifs et , plusieurs salariés dont des personnes en situation de précarité.

Le taux de réemploi des dons est proche de 90%, elle est notamment très avancée sur la réparation de vélos !

[En savoir plus sur le projet.](#)



ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LA SYGRIE

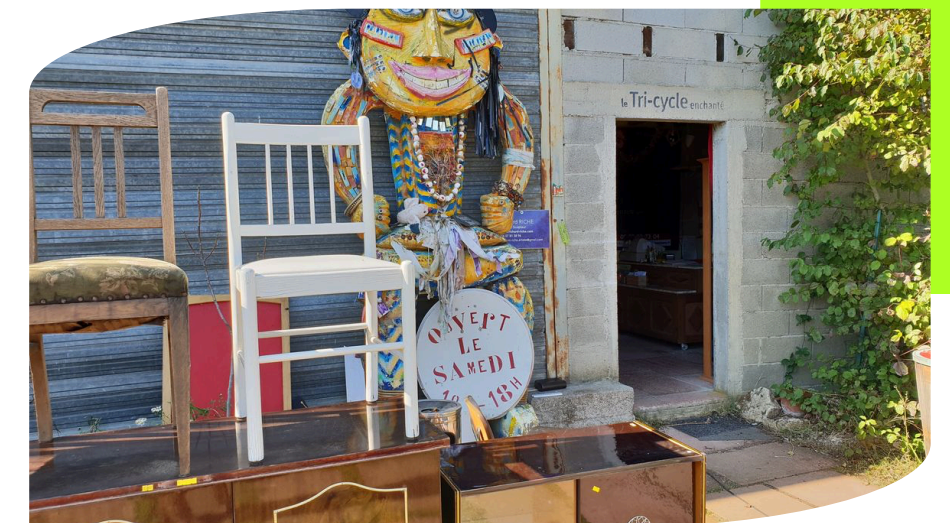
La Ville de **Châtenay-Malabry** et l'intercommunalité **Vallée Sud Grand-Paris** sont devenues propriétaires d'une parcelle en bord de rivière à l'orée de la forêt domaniale. Outre la renaturation du site, les collectivités projettent la **création d'une école du développement durable** qui abritera un point de sensibilisation sur le thème de la rénovation, une ressourcerie, ainsi qu'une **station de production et de distribution d'hydrogène** qui servira à alimenter, d'une part, la flotte de transports en commun et, d'autre part les bennes à ordures du territoire !

[En savoir plus sur le projet.](#)

LE TRICYCLE ENCHANTÉ

En **Dordogne**, la communauté de communes de **Dronne-et-Belle** a porté la construction d'un bâtiment entièrement dédié à l'**activité de réemploi** avec une **mise à disposition du foncier à loyer très modéré** (1€/m²) pour la Ressourcerie "le Tricycle Enchantée" implantée sur la commune de Brantôme en Périgord (3 700 habitant·es).

[En savoir plus sur le projet.](#)



CRÉER DES EMPLOIS LOCAUX NON-DÉLOCALISABLES

Contrairement aux entreprises à but lucratif classiques, **les acteur·ices de l'économie sociale et solidaire** ne peuvent accroître indéfiniment leur taux de profit : elles sont contraintes de dédier **toute augmentation de leurs revenus soit à de l'investissement, soit à des hausses de salaire ou de l'embauche**. Elles sont donc structurellement denses en emplois locaux non-délocalisables, et forment des alliées importantes aux politiques publiques de développement économique et de **lutte contre le chômage**, par exemple dans le cadre des expérimentations **Territoires Zéro Chômeurs de Longue Durée (TZCLD)**. Certaines, comme les Entreprises à But d'Emploi (EBE), en font même leur raison d'être. D'autres acteur·ices de l'ESS utiles à solliciter dans le cadre de votre stratégie sont celles travaillant sur le terrain de la formation et de l'insertion, notamment auprès des publics éloignés de l'emploi.

Alléger leur loyer constitue ainsi un levier particulièrement efficace dans des territoires en proie à des difficultés économiques. Rappelons que les Espaces Économiques de la Transition et les structures qu'ils accueillent couvrent un très vaste spectre d'activités, allant de l'industrie aux emplois de bureau, en passant par l'artisanat et les commerces. Notons à ce titre qu'ils peuvent être pensés en **complémentarité et en synergie avec les filières existantes** de votre territoire, et participer de leur attractivité, même si ces dernières ne relèvent pas nécessairement de l'économie sociale et solidaire !

Entreprise à but d'emploi a ouvert 5 lieux dans le 20e arrondissement de Paris (territoire zéro chômeurs de longue durée), depuis 2022. Le café, le restaurant, la ressourcerie, la boutique d'artisans locaux, répondent à un double enjeu : celui de redonner un travail stable (CDI - 35h / semaine) à des personnes éloignées de l'emploi, et l'enjeu de répondre à des besoins dans un quartier qualifié de quartier politique de la ville, en offrant des **lieux de convivialité et des services aux habitant·es**, parfois fragiles (personnes âgées, centre social, etc). Pour ouvrir ces lieux à des charges abordables, l'association loi 1901 bénéficie d'Espaces Économiques de la Transition mis à sa disposition via différents modèles : en rez-de-chaussée de la coopérative d'habitants UTOP, via la foncière municipale Paris Commerces, par l'entremise des bailleurs sociaux du territoire...

[En savoir plus sur le projet.](#)

surface **+** utile

LA COMPAGNIE DU 20E



AGIR AU SERVICE DU VIVRE-ENSEMBLE

Les Espaces Économiques de la Transition peuvent avoir pour objectif de favoriser le **lien social** à l'échelle de votre territoire. Ces activités concernent en premier lieu le tissu associatif de votre commune, toujours en recherche de locaux au plus près de ses publics, qu'il s'agisse d'activités sportives, de solidarité (distribution alimentaire, lutte contre la précarité), ou encore d'éducation populaire.

Une autre forme d'Espaces Économiques de la Transition concerne les **tiers-lieux**, espaces hybrides désormais bien connus des décideurs et capables de mêler différentes activités de production, de services, d'accueil, de solidarité, et impliquant souvent de nombreux acteur·ices.

Notez que les tiers-lieux répondent eux-mêmes d'une grande diversité de modèles à but lucratif ou non. Cherchez à prioriser l'effort financier consenti pour alléger leurs charges locatives en fonction des **retombées pour votre territoire** et de leur **degré d'ouverture au public** !

Leur articulation à votre politique publique est également décisive : pensez vos Espaces Économiques de la Transition en lien étroit avec les démarches de renouvellement urbain, les contrats de ville, les dispositifs comme Action Cœur de Ville...

surface **+** utile



AGIR AU SERVICE DU VIVRE-ENSEMBLE

LA FRICHE BELLE DE MAI

Proche de la gare St Charles, dans un quartier populaire de la Ville de **Marseille**, ce vaste complexe culturel s'installe en 1992 dans une ancienne manufacture de tabac. Elle accueille plus de soixante structures artistiques et culturelles, propose une programmation riche (expositions, concerts et ateliers) et constitue un espace de vie partagé avec des jardins, un restaurant, une librairie et des équipements ouverts à la population. La régie de ce lieu fait vivre un **modèle de création, de diffusion et de coopération territoriale** qui tisse des liens forts entre artistes, habitant·es et acteurs locaux.

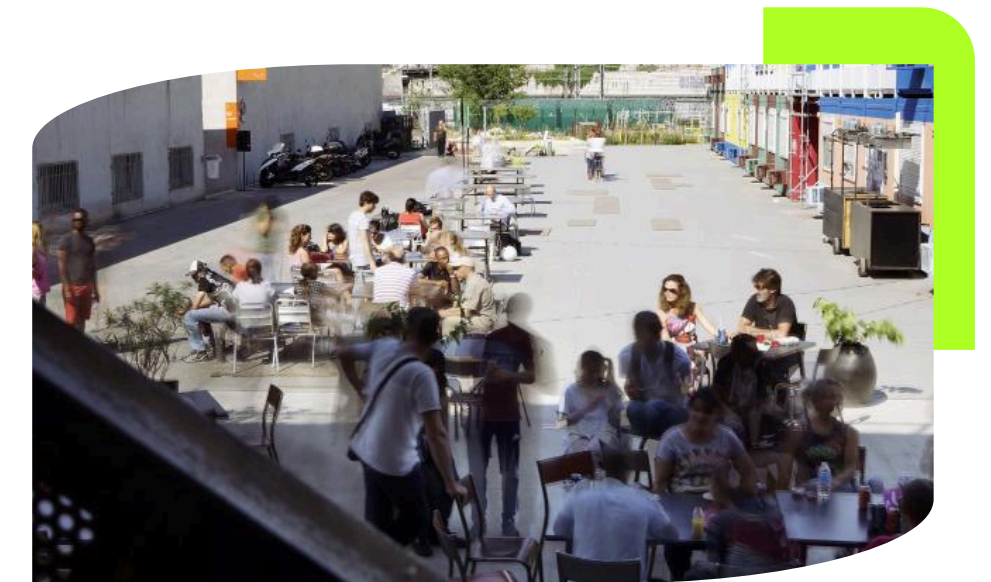
[En savoir plus sur le projet](#)

LA CASERNE

Pensé comme un espace collectif d'expérimentation sociale, écologique et solidaire, ce tiers-lieu en cours de restructuration est situé à **Poitiers** (Poitou-Charentes, 89 472 habitant·es). Il s'inscrit dans une **démarche participative avec les acteur·ices du territoire** pour tester de nouveaux usages et construire ensemble un lieu ouvert et interdisciplinaire.

Le projet vise à rassembler **activités créatives, transition écologique, économie sociale et espaces de vie partagés**, tout en valorisant les ressources locales et l'inclusion des habitant·es à travers la démarche de co-construction du projet.

[En savoir plus sur le projet.](#)



SOUTENIR LA CRÉATION ET LA DIFFUSION CULTURELLE

Les Espaces Économiques de la Transition peuvent aisément être mis au service de votre politique culturelle. À travers le territoire français, on observe de très nombreux cas d'études de collectivités soutenant les acteurs culturels via la mise à disposition d'un **immobilier facilité**.

Ces initiatives portent aussi bien sur des **activités de création** (ateliers d'artistes, résidences, studios d'enregistrement, espaces de répétition, écoles...) que sur des **activités de diffusion** (musées et centres d'arts associatifs, espaces d'exposition, théâtres et lieux de représentation...) Elles peuvent selon les cas s'articuler très étroitement aux politiques culturelles publiques, ou au contraire laisser la main aux acteur·ices privé·es, et notamment aux associations.



SOUTENIR LA CRÉATION ET LA DIFFUSION CULTURELLE

LE100 ECS

Porté par la **Ville de Paris, et Yes We Camp**, ces espaces situés dans le 12^{ème} arrondissement de Paris proche de la Gare de Lyon sont dédiés à la **création et à la production artistiques**. Cet établissement solidaire culturel met à disposition des **espaces de travail, d'exposition et de répétition accessibles** à prix adaptés selon les revenus, sans sélection, pour soutenir les artistes contemporains et favoriser l'expression de toutes les formes artistiques. Il est possible d'y prendre des cours de dessins qualitatifs à moindre coût.

[En savoir plus sur le projet.](#)

LES ATELIERS DU VENT

Un collectif d'artistes et de citoyen·nes a créé un **tiers-lieu artistique, culturel et solidaire** dans une ancienne usine à moutarde à **Rennes** (473 973 hab). Le lieu réunit des ateliers **d'artistes, expositions et événements participatifs**. Il a pour objectif de faire cohabiter deux dimensions en étant à la fois un espace de travail artistique mais également un lieu dynamique culturellement.

[En savoir plus sur le projet.](#)



PARTICIPER À LA TRANSITION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

L'accès à un foncier abordable et non-spéculatif n'offre pas uniquement un coup de pouce salutaire aux activités économiques de bureau et de production : **les mondes agricole et forestier sont également concernés**, avec un nombre grandissant d'acteur·ices et d'initiatives proposant des solutions vertueuses. Les activités agricoles et forestières s'entendent au sens large : maraîchage, élevage, pêche, sylviculture...

La mise à disposition d'Espaces Économiques de la Transition, par exemple à travers un lieu de vente partagé en circuit court ou des résidences pour les **néo-agriculteur·ices**, peut ici trouver de nombreuses **contreparties intéressantes**, et très diverses : installation ou maintien de jeunes et petites exploitations, lien au territoire et au public via les circuits courts, promotion d'une agriculture biologique et d'une sylviculture engagée, production éthique, lutte contre les déserts alimentaires, valorisation paysagère et pédagogique de la paysannerie, promotion des savoirs-faire et des productions locales, activités favorables à la biodiversité...

LE GRAND BRAY

En **Indre-et-Loire**, l'**acquisition par Terre de Liens d'une ferme** a permis la transmission et le maintien de la ferme du Grand Bray : **une bergerie bio de 63 hectares pour 130 brebis**, avec production de fromages et yaourts sur place et vente en direct.

Cette intervention sauvegarde une ferme bio historique, tout en garantissant un haut niveau de protection de la riche biodiversité du site.

[En savoir plus sur le projet.](#)

Sur les illustrants côté forestier, vous pouvez aussi vous référer aux travaux de **Paul Bresteaux sur la création d'une foncière solidaire forestière** qui s'inspire des mouvements citoyens épars en France qui achètent des forêts dans le seul but d'en préserver la biodiversité. Pour en connaître davantage c'est par [ici](#)



surface + utile

LES COMPÉTENCES DU MAIRE EN MATIÈRE D'URBANISME



DOCUMENTS QUI RÉGLEMENT L'URBANISME ET PERMIS DE CONSTRUIRE

DOCUMENTS D'URBANISME

Le maire participe à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), 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.

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi SRU du 13 décembre 2000, les POS (Plan d'Occupation des Sols) deviennent des PLU, et donnent la possibilité de regrouper plusieurs communes pour un seul document d'urbanisme (PLUi) à cette nouvelle échelle intercommunale.

Depuis 2014 (loi ALUR) les communes qui ont un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) ont la compétence urbanisme, par défaut. Elles deviennent des inter-communalités à fiscalité propre. Aujourd'hui, la plupart des communes se conforment au PLUi.

surface + utile

- [RÔLE DÉLIBÉRATIF ET DE CONTRÔLE](#)

Les maires peuvent **délivrer les permis de construire, les permis d'aménager et le permis de démolir.**

Ce sont aussi eux qui écrivent les déclarations préalables à ces permis et les certificats d'urbanisme.

En cas d'opération de construction non conforme aux documents et au code de l'urbanisme, le maire peut ordonner l'arrêt des travaux, et transmettre un procès-verbal au procureur de la République.

- [ACTION FONCIÈRE](#)

En ce qui concerne le foncier, le maire a plusieurs possibilités d'action et d'outil à sa disposition pour **orienter les aménagements, et faciliter l'installation de certaines occupations du sol plutôt que d'autres** : le **droit de préemption urbain, le bail emphytéotique, des partenariats avec les acteurs.**

Il peut exercer le droit de préemption urbain (DPU) sur les biens immobiliers en vente sur son territoire. Dans ce cadre légal, la **collectivité peut acquérir un terrain bâti ou non bâti pour mener une opération** (logement, équipement public)

L'exercice de ce droit permet à son titulaire de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions. Il vise à permettre la réalisation, pour un motif d'intérêt général, d'actions ou d'opérations visant par exemple à mettre en œuvre une politique locale telle que la revitalisation commerciale d'un centre-bourg en déprise.

Dans la continuité de ce droit, **la ville peut décider de réserver du foncier à des usages uniquement publics**, ce sont des zones de préemption.

LES ACTIONS POUR AGIR SUR SON PATRIMOINE

PATRIMOINE DE LA MUNICIPALITÉ

Le maire choisit à qui il va céder, ou louer, les terrains via plusieurs démarches :

- [Les cessions ou locations de foncier communal.](#) Elles doivent respecter les 3 règles d'or suivantes :

La première est le respect de l'intérêt général, pour que les bâtiments publics continuent même après la vente à répondre aux besoins. L'activité permet donc le développement économique ou l'installation de services. Elle doit aussi respecter la transparence à travers des appels à manifestation d'intérêt (AMI) ou appels à projets (AAP) publiques, pour la mise en concurrence. Notez que dans un AMI, les prescriptions sont moins importantes que dans l'AAP.

La seconde : **Le maire va, en général, décrire l'affectation ou les usages souhaités.**

Il a précisément le droit de souhaiter un certain type d'activité correspondant aux projets ESS d'utilité locale. Dans un AAP, la commande va jusqu'à la **description de la gouvernance, et du modèle économique des structures pouvant être sélectionnées**. Ici, le maire a la possibilité de choisir des structures qui ont un modèle non lucratif et un engagement environnemental (associations, coopératives).

Enfin, **le respect du prix du marché si, et seulement si, il ne s'agit pas d'une activité d'intérêt général**. Il existe des **clauses anti-spéculatives** qui peuvent être insérés lors de la cession du bien par le maire, et toujours sous l'approbation du conseil municipal.

- [LES BAUX EMPHYTÉOTIQUES](#)

Le bail de très longue durée, entre 18 et 99 ans, rend possible pour le maire la mise à disposition de foncier ou d'immobilier public à un opérateur privé, une association ou une entreprise, sans avoir à le vendre. Le preneur peut construire, ou exploiter le bâtiment, à très faible prix car le projet est d'utilité publique. **Il est plus facile de laisser un bien immobilier ou du foncier public à un prix symbolique pour un acteur de l'ESS via un bail emphytéotique que via une vente.**



LES ACTIONS POUR AGIR SUR SON PATRIMOINE

- LES PARTENARIATS AVEC UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF)

Les EPF assurent le portage du foncier pour le compte des collectivités, qui orientent son programme pluriannuel d'investissement (PPI) et peuvent lui déléguer leurs compétences pour des opérations. Il constitue une réserve foncière afin que la collectivité puisse mener à bien leur stratégie foncière et porter des projets d'aménagement.

A titre d'exemple, le maire mandate un EPF pour acquérir un bâtiment vacant. L'EPF devient propriétaire du bâtiment, il réalise des travaux pendant la durée de réflexion de la collectivité sur son devenir, et ce jusqu'à ce qu'un projet soit lancé.

Ensemble, la collectivité et l'EPF choisissent un porteur de projet, s'il décide que ce soit un acteur ESS, l'intervention de l'établissement public foncier aura permis de sécuriser l'achat du bien, chose que n'aurait pas forcément pu faire l'acteur ESS.

- LES COMMANDES PUBLIQUES OU CONCESSIONS

Il s'agit de situations où une Entreprise Publique Locale (SPL ou SEM) ou un aménageur agit pour le compte de la collectivité, avec une autonomie opérationnelle, financière, et commerciale. Néanmoins, avant de signer, la collectivité définit les objectifs du projet. Dans ces objectifs, le maire peut affirmer sa volonté de prioriser des enjeux environnementaux, des enjeux économiques et des enjeux sociaux.

Dans le dossier de consultation, la collectivité intègre, si cela est une volonté politique, un pourcentage d'activités relevant de l'Économie Sociale et Solidaire. Choix dont il va s'assurer lors du suivi de la réalisation du projet qu'il est bien respecté.



LES OUTILS POUR TRANSFORMER SON PATRIMOINE

Les outils à disposition du maire pour faire des projets, en interne :

- LES ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉES (ZAC)

La collectivité est le maître d'ouvrage, c'est lui qui passe la commande à un bureau d'étude et architecte. Il peut demander d'intégrer des lots réservés aux acteurs de l'ESS, dans le cahier des charges que devra respecter la programmation architecturale ou urbaine.

Au-delà de la destination de son foncier, la collectivité contrôle aussi le prix de vente de son bâtiment ou terrain à un opérateur immobilier. Ce prix est, non pas défini en fonction du marché, mais en fonction de l'équilibre à atteindre pour l'opération d'aménagement.

Elle peut entrer dans des fourchettes de prix accessibles pour les acteurs de l'ESS. En justifiant ce prix inférieur au marché par le fait que ce sont des activités d'intérêt général.

- LES PROJETS URBAINS PARTENARIAUX (PUP)

Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement privé des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements.

La collectivité a la possibilité de négocier des contreparties sociales. Lors du montage du projet, elle peut imposer la création de locaux dédiés aux acteurs économiques de la transition, en justifiant qu'ils apportent du lien social, de l'emploi délocalisable, des commerces de proximité, nécessaires à l'activation d'un nouveau quartier.

De façon plus indirecte, les PUP peuvent également permettre d'orienter les économies faites sur un aménagement porté par des fonds externes, **en mettant à profit ses fonds propres pour aider à l'accès à l'immobilier des acteurs ESS**, en créant, par exemple, une foncière solidaire, qui servira aux acteurs de la transition écologique et sociale à accéder à l'immobilier.



LES OUTILS POUR TRANSFORMER SON PATRIMOINE

- [LES PROGRAMMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN \(NATIONAL\)](#)

Porté par l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU), les programmes PNRU, NPNRU permettent d'une part à la collectivité de récupérer des bâtiments et d'autre part de vendre de biens à des prix qui sont plus bas que ceux du marché classique de l'immobilier, en vue de démolir, restructurer ou réhabiliter le parc immobilier vétuste.

Les programmes lancés dans le cadre de l'ANRU ont pour objectif de **revaloriser l'image des quartiers politique de la Ville, notamment par les rez-de-chaussés**. Pour ce faire, l'ANRU finance la requalification des pieds d'immeubles, qui font la vitrine d'un quartier. La collectivité a la possibilité de flécher les preneurs vers des projets utiles aux habitant·es, comme les commerces de proximité, des ateliers d'artisans, des associations, etc. D'autant plus que ces locaux, non utilisés pour faire de la spéculation immobilière, ont du mal à trouver preneurs car ce ne sont pas des biens qui prennent de la valeur.

L'ANRU prévoit également **une enveloppe dédiée à l'ingénierie de projet**, pouvant être utilisée pour faire des études sur la vacance immobilière, et pour définir le plan d'action et d'implantation d'espaces économiques de la transition.

- [TAXE D'AMÉNAGEMENT](#)

La TA est un outil fiscal qui est prévu pour financer des actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs généraux de l'urbanisme (tels que définis à [l'article L. 101-2](#) de ce code). Elle est perçue lors des projets de construction uniquement.

Les **recettes perçues par la collectivité ou un EPCI (voir plus loin) via la TA peuvent servir à financer une multiplicité d'actions, toutes allant dans le sens des orientations politiques pour l'aménagement**.

Elle peut servir, par exemple, à financer la gestion d'équipements collectifs nécessaires, à financer la préservation de zones naturelles, ou encore à financer les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) qui apportent une ingénierie.

Donc, la taxe d'aménagement, qui est en partie affectée aux dépenses liées aux équipements, peut servir à l'implantation des acteurs qui répondent aux besoins spécifiques du territoire.

LES OUTILS POUR TRANSFORMER SON PATRIMOINE

- [OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC](#)

En matière d'occupation du domaine public, le maire est le seul compétent pour délivrer, **retirer ou abroger les autorisations d'occupation du domaine public**.

Même si, l'administration, la gestion et l'utilisation du patrimoine communal (public ou privé) relèvent de la **compétence du conseil municipal**, ce dernier peut aussi déléguer au maire le fait de fixer les tarifs, le montant des redevances et leurs conditions de calcul (tarifs du stationnement, montants des loyers des immeubles de la commune) et fixer les conditions d'utilisation des bâtiments communaux et de leur mise à disposition à des particuliers ou des associations.

Seuls les biens relevant du domaine privé de la commune, qu'ils soient mobiliers ou immobiliers peuvent être vendus. C'est également le conseil municipal qui est habilité à statuer là-dessus. Il n'existe pas de délégation possible au maire en matière de cession des biens immobiliers. Seule la vente de biens mobiliers peut lui être déléguée à hauteur de 4 600 €. Ainsi, **pour toute transaction immobilière, le conseil municipal délibère. Et le maire ne peut pas le faire seul.**

Comme pour toute transaction immobilière, la compétence de décision est détenue, de la même manière que pour les cessions, par l'assemblée délibérante, par application de l'article L. 2241-1 du CGCT. L'organe délibérant des EPCI délibère notamment sur les baux et acquisitions à l'amiable. Il peut, s'il le souhaite, décider d'une délégation au bureau ou au président.

Les programmes lancés dans le cadre de l'ANRU ont pour objectif de revaloriser l'image des quartiers politique de la Ville, notamment par l'image. Pour ce faire, l'ANRU finance la requalification des pieds d'immeubles, véritables vitrines d'un quartier. La collectivité a la possibilité de flécher les preneurs vers des projets utiles aux habitants, comme les commerces de proximité, des ateliers d'artisans, des associations, etc. D'autant plus que ces locaux, non utilisés pour faire de la spéculation immobilière, ont du mal à trouver preneurs car ce ne sont pas des biens qui prennent de la valeur.

L'ANRU prévoit également une enveloppe dédiée à l'ingénierie de projet, pouvant être utilisée pour faire des **études sur la vacance immobilière**, et pour **définir le plan d'action et d'implantation** d'espaces économiques de la transition.

ZOOM SUR LES EPCI

Taxe d'aménagement

La Taxe d'Aménagement (TA) est un outil fiscal qui est prévu pour financer des actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs généraux de l'urbanisme (tels que définis à [l'article L. 101-2](#) de ce code). Elle est perçue lors des projets de construction uniquement.

Les **recettes perçues par la collectivité ou un EPCI** (voir page suivante) **via la TA peuvent servir à financer une multiplicité d'actions, toutes allant dans le sens des orientations politiques pour l'aménagement.**

Elle peut servir, à financer la gestion d'équipements collectifs nécessaires, ou la préservation de zones naturelles, ou encore les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) qui apportent une ingénierie aux maires.

Donc, la **taxe d'aménagement, qui est en partie affectée aux dépenses liées aux équipements, peut servir à l'implantation des acteurs qui répondent aux besoins spécifiques du territoire.**



ZOOM SUR LES EPCI

Occupation du domaine public

Dans les cas où il existe un document de planification intercommunale (PLUi vu plus haut), les compétences du maire vont être transférées à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), avec une fiscalité propre. L'échelle du bassin de vie est parfois plus pertinente que celle de la commune.

- Les **communautés de communes** reprennent les compétences de développement économique, d'aménagement de l'espace, de collecte et traitement des déchets, et la gestion des aires d'accueil.
- Les **communautés d'agglomération** se voient attribuer les compétences des communautés de communes, citées au point ci-avant, en y ajoutant les transports, la politique locale sur l'habitat, l'assainissement et l'eau.
- Les **communautés urbaines**, ont l'aptitude pour la voirie, pour installer les grands équipements culturels et sportifs, et pour aménager et gérer les zones d'activité

- Les **métropoles** disposent du maximum de compétences pour aménager le territoire, jusqu'au droit de délivrer des permis de construire. Ce sont elles qui gèrent les fonds alloués par l'Etat dans le cadre de l'ANRU sur le territoire local. Les métropoles assurent également la gestion des espaces publics. Elles pilotent les projets d'aménagements.

Pour l'ensemble de ces cas, le maire perd les compétences citées. Il pourra avoir un avis consultatif sur les projets.

Néanmoins, cet échelon réglementaire étant encore récent, la plupart des communes n'ont pas encore effectué ce transfert de compétences à l'EPCI, procédure qui met du temps. Il existe aussi la possibilité pour les maires de ne pas transférer les compétences à l'EPCI.

MERCI

à nos adhérent·es contributeur·ices !



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
Guillaume Francesco Pirri • Jean-François Legal •
Louis Henaux • Luc Boscaro • Madelus Marc
Ganilsy • Marion Waller • Mathieu Garro • Nicolas
Détrie • Patrick Bernard • Paul Citron • Pierre
Chicoisne • Raphaël Besson • Simon Givelet •
Sylvain Grisot • Raphaël Revel

CONTACT

L'équipe de **Surface+Utile** est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

Ecrivez-nous à l'adresse suivante : contact@surfaceplusutile.fr

