

# L'ACCÈS AU FONCIER DES STRUCTURES DE L'ESS DANS LE VAL-DE-MARNE

**DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE**  
Observatoire Régional de  
l'Économie Sociale & Solidaire  
en Île-de-France



# ÉDITORIAL

---

Voici plusieurs années que la question du foncier pour les structures de l'ESS devient un sujet de préoccupation partagé et c'est une excellente nouvelle. Partagé par les collectivités, en témoigne la commande de cette étude, par les structures elles-mêmes bien sûr, et par un certain nombre d'acteurs de l'immobilier, déjà existant ou créés à dessin, qui se sont emparés de cette problématique.

Disposer d'un ancrage territorial afin de fabriquer avec les habitants et les habitantes les solutions durables dont ils et elles ont besoin et sont parties prenantes, est un des parti pris revendiqués de l'économie sociale et solidaire. Le foncier est un atout essentiel, souvent indispensable pour parvenir à déployer cette ambition. A condition de savoir maîtriser suffisamment la technique permettant d'exploiter la capacité d'usage de ces locaux, ses coûts et le cadre juridique pour pérenniser l'occupation.

Le sujet a été plus que brûlant au cours de la crise Covid et avec l'inflation qui a suivi. Au-delà des franchises accordées ou des limitations de hausse de loyer, nombreux sont celles et ceux qui ont alors pris conscience du poids du foncier dans le modèle économique des structures de l'ESS et plus généralement de son importance dans le projet stratégique de ces structures. La forte inflation au cours des années 2022-2023, la hausse des loyers et la baisse des subventions sont venues achever de convaincre qu'il était vital pour l'ESS d'investir le sujet.

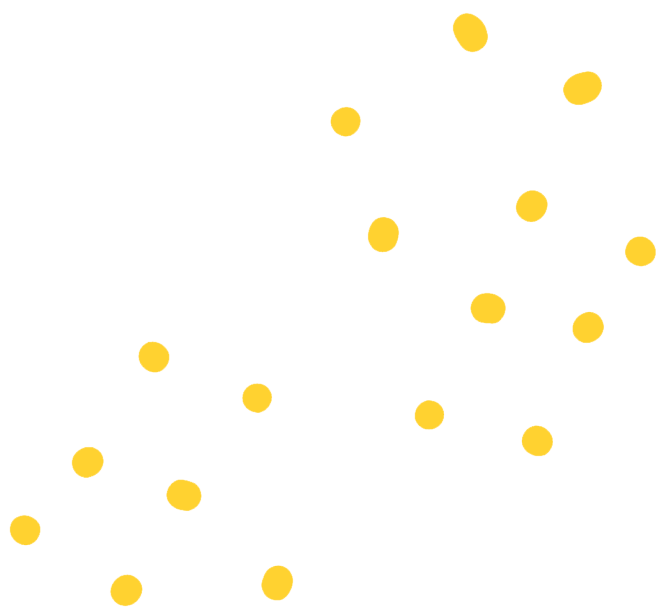
Débordées par les urgences du quotidien, généralement en manque de compétences techniques et juridiques, les structures de l'ESS ont trop souvent négligé cette question du foncier pourtant cruciale pour organiser leur action à long terme. C'est donc un signe de maturité pour le secteur de l'ESS que de s'intéresser à ce sujet.

Ce travail ne pourra cependant pas se faire sans l'appui de la puissance publique, au premier rang desquels les collectivités territoriales qui disposent de leviers structurants pour penser l'aménagement du territoire, et donc la place de l'ESS et de ses acteurs sur celui-ci. Cette étude propose quelques pistes de travail commun.

Et, s'il a beaucoup à apprendre de ce travail en termes techniques, juridiques, financiers et de capacité de projection à long terme, le secteur de l'ESS a aussi beaucoup à apporter à un secteur de l'immobilier, en proie à des questionnements très forts du fait de l'indispensable transition écologique et de ses jalons telle la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Capacité à penser avec des bénéficiaires, à penser la gestion collective de biens communs, à innover socialement, des valeurs non spéculatives et bien d'autres choses encore... l'ESS dispose d'atouts certains pour faire évoluer les pratiques de l'immobilier et pourquoi pas s'immiscer davantage dans les réflexions sur l'organisation de la ville, de la ruralité, des espaces publics. Après le foncier, il serait intéressant que l'urbanisme soit le prochain sujet de préoccupation et terrain de jeu de l'ESS. Encore une bonne nouvelle !

**Cédric Mazière**

Animateur Collège des Territoires  
À la CRESS Île-De-france



# SOMMAIRE

---

4

## PISTES OPÉRATIONNELLES

5

AXE 1 : Réduire les écarts entre les différents acteurs-ices

8

AXE 2 : Constuire une culture commune de l'ESS et du foncier pour l'ensemble des acteurs-ices

11

AXE 3 : Planifier et véhiculer une stratégie foncière (aussi) tournée vers l'ESS

Les recommandations qui suivent constituent les propositions formulées par la Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire (CRESS) en réponse aux problématiques foncières identifiées lors de notre étude portant sur les difficultés rencontrées par les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) dans le Val-de-Marne. Cette étude a mis en évidence des constats concernant l'accès au foncier pour les structures de l'ESS du territoire, révélant des enjeux majeurs qui constituent autant d'obstacles au développement et à l'implantation pérenne de ces organisations. Face à ces constats, les propositions présentées ci-après visent à proposer des réponses opérationnelles aux difficultés recensées. Elles s'articulent autour d'axes stratégiques destinés à faciliter l'accès au foncier pour l'ESS, à sécuriser l'implantation des structures existantes et à créer les conditions favorables à l'émergence de nouveaux projets solidaires sur le territoire val-de-marnais. Ces recommandations s'appuient sur l'expertise de terrain de la CRESS et sur l'analyse approfondie des besoins exprimés par les acteurs de l'ESS rencontrés dans le cadre de cette étude. Elles ont pour ambition de contribuer à la construction de politiques foncières territorialisées, adaptées aux spécificités et aux enjeux de l'économie sociale et solidaire.



# PISTES OPÉRATIONNELLES

## ••••Résumé des recommandations

### Axe 1 : Réduire les écarts entre les différents acteurs et actrices

- Soutenir la CRESS comme « interlocuteur de confiance » pour faire l'intermédiaire entre les mondes du foncier, de l'ESS et des collectivités et développer la double expertise technique ESS/foncier
- Proposer un « comité de pilotage de l'ESS » qui rassemblerait des élus, élus, des acteurs, des actrices du foncier et des têtes de réseaux et structures de l'ESS.
- Concevoir une « boîte à outils » pour les acteurs, actrices de l'immobilier et de l'ESS.
- Bien définir, en lien avec les acteurs, actrices et dans les contrats, l'articulation et la responsabilité de chacun.
- Par la médiation des têtes de réseaux, obtenir une meilleure connaissance des besoins fonciers des structures de l'ESS. Développer en parallèle une meilleure connaissance de la vacance foncière sur le territoire.



### Axe 2 : Construire une culture commune de l'ESS et du foncier pour l'ensemble des acteurs, actrices

- Faciliter le travail commun ESS/urbanisme au sein des collectivités pour faciliter l'interconnaissance et les enjeux.
- Fournir des ressources et des outils aux élus sur ces deux thèmes.
- Renforcer la connaissance et la compréhension des acteurs, des actrices de l'immobilier et du foncier, en particulier les bailleurs sociaux, sur l'ESS, ainsi que la connaissance du foncier des acteurs, actrices de l'ESS



### Axe 3 : Planifier et véhiculer une stratégie foncière (aussi) tournée vers l'ESS

- Inciter les collectivités locales à exercer un rôle prescriptif en incluant davantage une partie dédiée à l'ESS dans les projets d'aménagement urbain.
- Doter et/ou financer le fonctionnement d'un fonds d'ingénierie.
- Renforcer le soutien des structures de l'ESS qui souhaiteraient s'installer dans des zones moins denses ou des zones où elles ne seraient pas « attendues ».
- Soutenir les coopérations et mutualisations foncières entre structures de l'ESS tout en respectant et soutenant les structures qui ne font pas ce choix.
- Mobiliser les outils publics fonciers existants.
- Soutenir la création de foncières solidaires et leur travail.
- Renforcer l'accès des structures de l'ESS au foncier et au crédit via des garanties publiques.





## AXE 1

# Réduire les écarts entre les différentes parties prenantes

---

Les mondes du foncier et de l'ESS évoluent selon des logiques, des temporalités et des méthodes différentes et ne se recoupent pas, que ce soit dans des projets ou dans la réflexion de l'intégration de l'ESS à l'aménagement urbain.

Il y a notamment un décalage dans les attentes des uns et des autres, des quiproquos se forment et rendent difficiles les échanges. Du point de vue des structures, les responsabilités de chaque acteur foncier sont très floues, ce qui complique la résolution de problèmes inattendus. Cet écart se creuse du fait de problématiques structurelles comme les difficultés d'accès des structures de l'ESS à des prêts bancaires, mais aussi à des baux et des locaux adéquats.

Il y a trois grandes étapes lors desquelles il faut réduire les écarts :

- Le moment de la recherche de locaux, et le lien entre la connaissance des besoins en foncier et du foncier vacant ;
- Le moment de la contractualisation, des négociations, avec un enjeu principalement juridique ;
- La vie du bail en lui-même, et les potentielles situations attendues ou non : travaux de rénovation, mise aux normes, réparations inattendues, etc.

Cette première série de pistes opérationnelles entend ainsi aborder la question de l'outillage des structures de l'ESS afin d'aborder la question foncière de manière sereine, d'avoir une meilleure connaissance des enjeux et des situations, et de pouvoir se repérer dans des situations inattendues et difficiles.

## **1/SOUTENIR LA CRESS COMME « INTERLOCUTEUR DE CONFIANCE » POUR FAIRE L'INTERMÉDIAIRE ENTRE LES MONDES DU FONCIER, DE L'ESS ET DES COLLECTIVITÉS ET DÉVELOPPER LA DOUBLE EXPERTISE TECHNIQUE ESS/ FONCIER.**

Par sa connaissance des structures de l'ESS dans la région et les liens qu'elle possède avec les têtes de réseaux et les collectivités, la CRESS a pour objectif de combler l'écart avec le monde du foncier. Elle pourrait ainsi étendre son rôle d'orientation des structures de l'ESS de représentation de ces structures au thème du foncier.

D'une façon plus large, la présence d'un interlocuteur de confiance, qui peut analyser une situation sans y être directement partie prenante, est un élément manquant aujourd'hui dans les projets fonciers à destination des structures de l'ESS. Cela pourrait constituer un levier pour à la fois rassurer les investisseurs et les bailleurs et accompagner les structures de l'ESS dans leurs projets fonciers, le cas échéant en les redirigeant vers des interlocuteurs plus spécialisés.

## **2/PROPOSER UN "COMITÉ DE PILOTAGE DE L'ESSÉ QUI RASSEMBLERAIT DES ÉLUS, DES ÉLUES, DES ACTEURS, DES ACTRICES DU FONCIER ET DES TÊTES DE RÉSEAUX ET STRUCTURES DE L'ESS.**

Une des clés pour amener les acteurs, actrices à mieux se connaître et à mieux se comprendre est de créer un espace de discussion voire d'action commune. Un comité de pilotage permettrait de faire remonter les besoins des structures, de s'accorder sur la meilleure manière de travailler ensemble et de résoudre d'éventuelles situations complexes. Par comité de pilotage, nous entendons ainsi un espace de mobilisation des outils et des différentes parties prenantes du territoire. Selon la taille et des enjeux des territoires, il peut être créé au niveau d'une commune ou d'un EPT, et se fonder sur les réseaux locaux déjà existants.

Il s'agit également de faire du sujet du foncier un sujet de discussion majeur tant il conditionne les moyens et les actions des structures. Il pourrait également participer à proposer voire à décider de l'attribution de locaux à certaines structures. Un comité de pilotage servirait enfin à mettre en lien des structures avec des problématiques foncières similaires, ou des structures plus matures avec des nouvelles structures, afin d'encourager la coopération au sein de l'ESS à l'échelle locale. Le thème du foncier peut ainsi être un levier de construction d'échanges et de coopération.

## **3/CONCEVOIR UNE "BOÎTE À OUTILS" POUR LES STRUCTURES DE L'IMMOBILIER ET DE L'ESS.**

Afin de mieux les aider à naviguer dans le monde du foncier, un outillage plus concret des structures de l'ESS est nécessaire. Différents outils peuvent être envisagés : baux types, fiches avec des points de vigilance pour les négociations d'un bail ou pour la visite d'un local, ou encore une fiche juridique concernant les baux (échéances, droits et devoirs).

Si des structures du foncier telles que des promoteurs doivent intégrer de l'ESS dans un projet, elles peuvent également avoir besoin d'outillage : un document de présentation de l'ESS, des référentiels de types de locaux selon les secteurs d'activité de l'ESS, un guide pour comprendre la diversité et la complexité des structures et de leurs besoins fonciers, etc.

Ces ressources pourraient être centralisées par le département, les EPT voire directement par les communes et être envoyées de manière systématique aux structures qui les contactent pour des questions liées au foncier. Elles pourraient également être intégrées au Centre de ressources des dispositifs locaux d'accompagnement (CRDLA).

## **4/BIEN DÉFINIR, DANS LES CONTRATS, L'ARTICULATION ET LES RESPONSABILITÉS DES PARTIES.**

Un des problèmes rencontrés par les structures, surtout en cas de travaux, prévus ou non, est la question de la responsabilité et celle du bon interlocuteur. Les baux doivent clairement présenter la responsabilité de chacun sur chaque aspect du bien. La coordination entre les fonctions de propriété, de gestion, d'animation et d'exploitation doit aussi être prévue lors des négociations. Ces fonctions ne sont en effet pas toujours assurées par les mêmes acteurs-ices, voire ne sont pas investies du tout. Certains locaux souffrent d'une mauvaise gestion (quel que soit l'acteur qui en est chargé), ce qui conduit à des problématiques lourdes sur le long terme (mauvais entretien des locaux, perte d'attractivité...). D'autres souffrent d'un déficit d'animation, qui peut conduire à des nuisances diverses, des difficultés de voisinage ou des opportunités manquées de coopération. De la même façon, si ces fonctions sont assurées par des entités différents, des problématiques d'articulation peuvent émerger. C'est particulièrement le cas pour les projets ESS, qui mobilisent des modèles économiques souvent plus complexes et portent des projets nécessitant davantage de coopération, voire de mutualisation.

Il peut donc être intéressant de lister en amont des projets fonciers les différentes fonctions à assurer et déterminer les structures qui les prendront en charge. A cette fin, une expertise sur les projets ESS est nécessaire pour anticiper leurs spécificités.

## **5/PAR LA MÉDIATION DES TÊTES DE RÉSEAUX, OBTENIR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES BESOINS FONCIERS DES STRUCTURES DE L'ESS. DÉVELOPPER EN PARALLÈLE UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DE LA VACANCE FONCIÈRE SUR LE TERRITOIRE.**

Dans l'idéal, il serait intéressant d'améliorer la connaissance qu'ont les collectivités de la vacance sur leur territoire, toutefois cela nécessiterait des moyens humains, techniques et financiers bien trop importants pour les collectivités. Cela est d'autant plus vrai que pour être pertinent, ce travail devrait être renouvelé régulièrement pour rester à jour.

Le contact qu'ont les têtes de réseaux avec les structures elles-mêmes pourrait constituer une solution plus réaliste pour avoir une meilleure connaissance des besoins fonciers des structures de l'ESS, qui tienne à la fois compte du territoire d'implantation et des spécificités des secteurs d'activité. Cela suppose une interlocution régulière avec ces acteurs, ces actrices, un lien entre eux et la collectivité permettant de mobiliser leurs ressources pour obtenir les bonnes informations et co-construire la qualification des besoins et les solutions à y apporter.





## AXE 2

# Construire une culture commune de l'ESS et du foncier pour l'ensemble des parties prenantes

---

En complémentarité d'une réduction des écarts du point de vue opérationnel, il serait intéressant de construire une culture commune de l'ESS et du foncier pour l'ensemble des parties prenantes. Dans le sens où les structures de ces mondes évoluent selon des principes différents et ont un certain nombre d'idées préconçues, l'outillage commun ne peut se suffire seul et doit être accompagné d'une véritable acculturation des uns au travail des autres. Bien entendu, les comités communs et d'autres travaux de négociation et de discussion participent à cette acculturation. Elle doit toutefois être pensée et conçue en tant que telle pour être vraiment efficace.

Cette culture commune ESS/foncier devrait se fonder sur l'idée de long terme, en opposition au transitoire et au précaire, comme idéal à atteindre pour les structures de l'ESS. Elle doit également sortir de la valeur économique comme seule variable d'évaluation des structures de l'ESS dans le cadre de projets d'aménagement urbain, et prendre en compte les apports sociaux et environnementaux ainsi que le coût évité pour les collectivités et les gestionnaires lors d'une occupation. Bien entendu, "la mesure d'impact" est difficile à quantifier et fait l'objet de nombreux débats. À défaut d'en avoir une mesure nette, l'apport des projets sur le territoire devrait être pris en compte dans l'attribution de locaux. Il faudrait également rendre plus vague, du moins plus flexible, les items d'évaluation des structures dans le cadre de cahiers des charges.

Cette vision devrait être portée en particulier par les collectivités dans leur supervision de leur territoire, mais aussi par les structures elles-mêmes de part et d'autre dans les discussions transversales ESS/ foncier.

## **6/FACILITER LE TRAVAIL COMMUN ESS/URBANISME AU SEIN DES COLLECTIVITÉS POUR FACILITER L'INTERCONNAISSANCE ET LES ENJEUX.**

Les structures interrogées lors des focus groups font le constat d'une absence d'approche transversale au sein des collectivités pour aborder les questions de foncier dans le cas des structures de l'ESS. Certaines structures ont ainsi expliqué qu'elles se sentaient intégrées dans les services ESS et comprises comme actrices et animatrices du territoire, mais pas comme des infrastructures du territoire et comme des structures ayant des besoins spécifiques en foncier.

De manière générale, les structures de l'ESS sont en lien avec les services ESS des communes lorsqu'ils existent mais ne le sont que peu voire ne le sont pas avec les services liés à l'urbanisme et à l'aménagement - sauf dans le cas de quelques collectivités qui ont justement lié ces deux aspects, avec des retombées positives sur l'implantation des structures. Il serait intéressant d'avoir au sein des collectivités des espaces de discussion, des projets en commun pour améliorer l'accès des structures de l'ESS au foncier et pour s'acculturer sur les problématiques des uns et des autres.

Cela soulève la question des moyens pouvant être consacrés à l'ESS. En effet, lorsque de la masse salariale peut être consacrée à la mise en œuvre d'actions en direction des structures de l'ESS, les personnes qui y sont dédiées peuvent grandement faciliter la transversalité des politiques de soutien à l'ESS. Malheureusement, de nombreuses collectivités ne disposent pas des moyens suffisants pour cela, et le portage politique via des délégations spécifiquement élues de l'ESS devient le seul levier activable en ce sens.

## **7/FOURNIR DES RESSOURCES ET DES OUTILS AUX ÉLUS ET AUX ÉLUES SUR CES DEUX THÈMES.**

Bien que l'ESS soit un champ de mieux en mieux connu et reconnu au plan local, il n'existe pas encore de systématicité de sa prise en compte dans l'exercice de l'ensemble des compétences des collectivités. Il serait donc pertinent de proposer des ressources et des outils pour propager une culture commune sur le sujet, qui pourrait contribuer grandement à développer la transversalité dont aurait besoin le soutien à l'ESS dans l'accès au foncier.

Il serait par exemple possible de développer des formations, à minima des sensibilisations, qui permettraient de mieux connaître les différentes structures, les différents modèles et secteurs d'activité de l'ESS comme du foncier.

Elles rendraient la transversalité plus simple à appréhender, puisque les élus auraient les mêmes repères sur les deux questions, ensemble comme séparément. Ces formations pourraient faire l'objet de réunions voire de journées dédiées, et des outils comme des guides du foncier ESS, des ouvrages présentant l'ESS comme le Panorama de l'ESS en Île-de-France peuvent aussi être mobilisés. Enfin, l'adhésion des collectivités au RTES leur ouvre la possibilité d'accéder à des ressources et à des échanges avec leurs pairs.

## **8/RENFORCER LA CONNAISSANCE ET LA COMPRÉHENSION DES ACTEURS ET ACTRICES DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER, EN PARTICULIER LES BAILLEURS SOCIAUX, SUR L'ESS, AINSI QUE LA CONNAISSANCE DU FONCIER DES STRUCTURES DE L'ESS.**

Enfin, les formations et sensibilisations concernées doivent également aller en direction des structures du foncier d'une part et de l'ESS d'autre part. Les outils présentés dans la piste n°3 doivent permettre aux structures de l'ESS de mieux appréhender le monde du foncier ; ils doivent donc être accessibles et partagés systématiquement.

Des guides de l'ESS tels qu'il en existe déjà par ailleurs peuvent être partagés avec les opérateurs fonciers parapubliques comme privés, mais aussi avec les promoteurs et les bailleurs, notamment lors de la définition de projets d'aménagement urbain ou d'opération foncière. Dans cette optique de formation et d'acculturation, des moments d'échange et des ateliers partagés sur la question du foncier ESS pourraient être proposés par les collectivités.



---

## LES SUJETS PRINCIPAUX DE SENSIBILISATION

Les structures interrogées lors des focus groups ont pu évoquer les points d'attention à développer lors de ces sensibilisations à destination des parties prenantes du foncier :

- Le modèle de l'ESS et ses emplois, la diversité des structures et leur rentabilité, qui impliquent de ne pas lire le bilan des structures de la même manière qu'on lit le bilan d'entreprises de l'économie privée classique.
- L'action sociale et locale des structures de l'ESS, en fonction du secteur d'activité, aussi comme moyen d'évaluer le dossier d'une structure de l'ESS : contribution aux Objectifs de Développement Durable et coût évité pour les collectivités et propriétaires. L'ESS est aussi un vecteur d'innovation sociale.
- L'intérêt du foncier pérenne pour les structures et leur besoin de projection sur le long terme, avec une temporalité plus longue entre le moment de l'idée, la mise en problématique et le moment où les actions sont effectivement mises en place.

L'idée que l'occupation par une structure de l'ESS d'un rez-de-chaussée, d'un local commercial, permet d'éviter des frais de gardiennage ou du squat, mais également de participer à l'entretien, la vie d'un bien foncier. Elle peut constituer un coût évité pour les collectivités comme pour les gestionnaires fonciers. Cet argument ne doit toutefois pas supplanter l'enjeu de la reconnaissance de l'apport social et environnemental des structures de l'ESS.

## AXE 3

# Planifier et véhiculer une stratégie foncière (aussi) tournée vers l'ESS

A l'heure actuelle, peu de collectivités ont développé une stratégie foncière qui intégrerait l'ESS. Les sujets de l'ESS et du foncier sont rarement pensés ensemble. Alors même que cela aurait une importance forte pour l'implantation des structures de l'ESS en premier lieu ; mais aussi pour le développement de l'action sociale, de la transition écologique ou encore des initiatives liées à la culture, à la solidarité et à la santé. Cet axe de politique publique émergent pourrait être mis en place dans le Val-de-Marne.

Le département, les EPT et les communes ont différents outils et leviers d'action qui jusqu'à n'ont pas été suffisamment identifiés ou mobilisés. Ces outils et leviers devraient s'inscrire dans une stratégie foncière fondée sur une culture commune de l'ESS (voir axe 2) : priorité au pérenne, identification de la diversité des structures et de leurs actions, valorisation des coûts évités et évaluation différente de l'économie privée classique. Il s'agit également de consolider la mutualisation et la coopération des différentes parties prenantes. Cet axe de piste se concentre donc sur l'action niveau département.

## **9/INCITER LES COLLECTIVITÉS LOCALES À EXERCER UN RÔLE PRESCRIPTIF EN INCLUANT DAVANTAGE UNE PARTIE DÉDIÉE À L'ESS DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS URBAINS**

Par l'idée d'inclure une partie dédiée à l'ESS dans les projets d'aménagement urbain, la CRESS renvoie au fait de réserver une part des espaces à l'implantation de structures de l'ESS lors de la définition de projets d'aménagement urbain. Ce type de contrainte dans les projets ont poussé les promoteurs à devoir s'intéresser à ce qu'est l'ESS, à la diversité de ses actions et des structures pour se positionner sur des appels d'offre. Il constitue donc un levier pour l'inclusion d'espaces adaptés au sein des projets urbains. Cela souligne également le manque actuel de ressources sur le sujet : la CRESS a justement été sollicitée à plusieurs reprises par des promoteurs immobiliers pour connaître l'ESS et des structures en recherche de foncier, dans le cas d'opérations foncières avec une partie dédiée à l'ESS.

D'une manière générale, l'implication des collectivités sur ce sujet et l'utilisation de leurs prérogatives de planification urbaine ont une dimension prescriptive. Les acteurs et les actrices qui se positionnent sur les projets sont contraints d'y intégrer l'ESS et cela devient un élément différenciant lorsqu'il s'agit d'attribuer des appels d'offre. Ce levier est de plus en plus mobilisé, mais il reste une marge de progression qu'il serait possible d'exploiter. Les partages d'expérience entre collectivités sur ce sujet pourraient en particulier faciliter la généralisation de ces pratiques.

## **10/DOTER ET/OU FINANCER LE FONCTIONNEMENT D'UN FOND D'INGÉNIEURIE.**

Forte de son étude sur l'accès au foncier des structures ESS en Seine-Saint-Denis, la CRESS est actuellement impliquée dans la mise en place d'un fond d'ingénierie dédié au foncier des structures de l'ESS à l'échelle de ce département. Une telle solution pourrait également bénéficier aux structures du Val-de-Marne puisqu'elle faciliterait leur accompagnement réduirait le poids des enjeux foncières sur leur fonctionnement et leur modèle économique.

Le principe du fond d'ingénierie est d'utiliser une dotation pour financer des accompagnements spécifiques à la question de l'accès au foncier des structures de l'ESS, en développant les ingénieries adaptées et spécifiques qui sont encore trop rares. Cela permet en particulier de fournir une aide aux structures de l'ESS, qui n'ont souvent pas de compétences sur le foncier en interne et peuvent donc se trouver en difficulté lorsqu'elles sont confrontées à des problématiques liées à leurs locaux.

## **11/RENFORCER LE SOUTIEN DES STRUCTURES DE L'ESS QUI SOUHAITERAIENT S'INSTALLER DANS DES ZONES MOINS DENSES OU DES ZONES OÙ ELLES NE SERAIENT PAS "ATTENDUES".**

Les structures de l'ESS peuvent rencontrer des difficultés supplémentaires en fonction du territoire où elles choisissent de se développer et de s'installer. La pression foncière est très forte dans des villes très denses, et le prix du foncier peut devenir très élevé. C'est notamment le cas des centres-villes, où les structures de l'ESS ont beaucoup plus de mal à se développer, et sont plus rares.

Le problème est différent dans des quartiers plus résidentiels et pavillonnaires : la part du foncier dédié à l'économie y est moins importante, l'espace n'a pas été pensé pour accueillir d'autres structures. Certains participants de focus group nous ont expliqué avoir eu des échanges difficiles avec leurs collectivités mais aussi leur voisinage puisqu'il n'était pas prévu d'y avoir des agents économiques.

L'initiative locale, même inattendue, fait partie de l'ADN de l'ESS et permet d'apporter des services et une réponse à des besoins locaux, parfois avant qu'une collectivité ait prévu ou envisagé une telle implantation. L'accompagnement des collectivités concernées, via des interlocuteurs auprès de qui elles peuvent se tourner dans ce genre de situation est un levier intéressant. Le développement d'un accompagnement spécifique de ces structures l'est aussi, puisqu'elles font souvent face aux mêmes problématiques (reconversion d'espaces issus d'autres destinations, médiation avec le voisinage, isolement).

## **12/SOUTENIR LES COOPÉRATIONS ET MUTUALISATIONS FONCIÈRES ENTRE STRUCTURES DE L'ESS TOUT EN RESPECTANT LES STRUCTURES QUI NE FONT PAS CE CHOIX.**

La mutualisation foncière entre structures de l'ESS est une manière intéressante de faciliter l'implantation de structures puisqu'elles peuvent alors accéder à des locaux plus grands et plus chers qu'elles n'auraient pu atteindre seules. Toutefois, en plus d'une bonne entente entre toutes les parties prenantes, cela implique non seulement un montage financier mais aussi la mise en commun de locaux pour des activités qui peuvent être différentes.

De plus, toutes les structures ne sont pas volontaires pour mutualiser leurs locaux et cohabiter, et il est préférable de ne pas les y contraindre (le caractère volontaire d'une mutualisation étant un facteur de son succès).

De manière plus générale, les coopérations entre structures de l'ESS pourraient être développées. Des structures ont affirmé vouloir avoir des occasions d'aider des structures plus jeunes à s'implanter. Les collectivités pourraient ainsi contribuer à mettre en contact des structures pour les accompagner, du moins pouvoir donner aux structures jeunes des cas de bonnes pratiques. Ces coopérations locales sont un facteur puissant de solidité des projets et des structures, qui y trouvent des ressources très utiles à leur développement.

Les structures ont également exprimé le besoin de plus de lieux d'échange entre structures de l'ESS sur des questions foncières. Les espaces de discussion des têtes de réseaux et les coopérations locales ne se sont souvent pas encore saisies de la question foncière.

Il serait possible d'encourager ces coopérations par plusieurs leviers de soutien. D'une part un soutien financier spécifique à la coopération, celle-ci nécessitant du temps. Il est possible de financer directement les actions de coopération des structures ou de mettre en place des bonus incitatifs dans les appels à projet ou les appels d'offre pour les structures qui répondent en groupement. D'autre part, les collectivités peuvent créer des espaces d'échange pour les structures, renforçant ainsi l'interconnaissance et partage de pratiques.

### **13/MOBILISER LES OUTILS PUBLICS FONCIERS EXISTANTS.**

Dans le cadre de cette étude et de l'étude sur la Seine-Saint-Denis, la CRESS a rencontré plusieurs structures foncières régionales et départementales. En particulier, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et le Syndicat d'action foncière 94 (SAF 94) sont deux dispositifs qui gagneraient à être plus mobilisés. Le SAF 94 fonctionne par exemple par adhésion des communes, ce qui limite son périmètre d'action, alors que des structures pourraient bénéficier de son action ailleurs.

Les opérations foncières, dont le département et les communes sont parties prenantes, peuvent également servir à mettre en place des modèles hybrides d'occupation temporaire et d'occupation pérenne, où les structures pourraient gagner en maturité et en connaissance du territoire pendant le portage foncier, avant de s'installer de manière pérenne.

D'une manière générale, ces outils foncières sont un moyen efficace pour déployer des politiques publiques, mais restent très peu orientés sur l'ESS. Les foncières existantes peuvent néanmoins répondre davantage qu'aujourd'hui aux besoins des structures de l'ESS malgré des obstacles techniques. Pour cela, une impulsion politique de la part des collectivités parties prenantes est déterminante pour que les adaptations nécessaires puissent être mises en place.

Comme évoqué par une commune lors d'un entretien, le droit de préemption peut permettre un meilleur contrôle du développement économique et de l'aménagement d'une ville. Dans le cas de cette commune, la zone de préemption s'étend sur la quasi-totalité du territoire communal : il s'agit d'un puissant moyen de contrôle puisque, de fait, la ville peut choisir quels commerces s'installent sur son territoire. Joint à une bonne connaissance de l'ESS et de ses structures, il peut s'avérer être un outil de portage de l'ESS par la commune ; dans ce cas précis, le droit de préemption concerne quasi-exclusivement du foncier commercial. L'utilisation du droit de préemption nécessite néanmoins une volonté politique assez forte ainsi que des moyens importants notamment en termes de suivi du foncier.

### **14/SOUTENIR LA CRÉATION DE FONCIÈRES SOLIDAIRES ET LEUR TRAVAIL.**

Le travail des foncières solidaires est particulièrement important puisqu'elles connaissent les structures de l'ESS et obtiennent généralement des prix plus bas pour les loyers. Elles ont pour mission de favoriser la mixité sociale par le logement et également l'activité. Les offices fonciers solidaires (OFS) ont un statut particulier en tant qu'ils mettent en place le bail réel solidaire pour des logements.

Dans une optique d'accompagnement des structures de l'ESS, il est essentiel de soutenir ces structures. Les foncières spécialisées sur les structures de l'ESS ou sur des filières comptant une part importante de structures de l'ESS sont naturellement plus à même de déployer des solutions techniques adaptées. Elles peuvent par exemple s'adresser à des structures ne pouvant pas assumer des loyers au prix du marché, aider à l'accession à la propriété, et plus largement constituer un intermédiaire intéressant pour sécuriser les propriétaires d'espaces loués à plusieurs structures de l'ESS.

Cette action nécessite de soutenir et consolider le modèle économique des foncières solidaires. Les foncières spécialisées sur l'ESS n'ont pas la taille critique nécessaire pour jouer sur les volumes ; elles dépendent donc des conditions dans lesquelles elles obtiennent la gestion des biens.

Le soutien des collectivités peut notamment passer par la garantie des prêts bancaires qu'elles souscrivent. Cela pourrait permettre de renforcer l'accès des foncières à des crédits plus avantageux et réduire ainsi les loyers de sortie. Les collectivités peuvent également, selon leurs possibilités, soutenir ces foncières en abondant leurs fonds propres, ou en mobilisant les outils fonciers publics pour leur donner un accès facilité aux biens.

## 15/RENFORCER L'ACCÈS DES STRUCTURES DE L'ESS AU FONCIER ET AU CRÉDIT VIA DES GARANTIES PUBLIQUES.

Comme en Seine-Saint-Denis, il est apparu dans les entretiens et les focus groups que les structures de l'ESS du Val-de-Marne souffrent de préjugés de la part des bailleurs et des banques sur leur santé économique. En effet, on constate une surévaluation très fréquente du risque financier des structures, ce qui pousse bailleurs et banques à leur imposer des conditions moins avantageuses que pour des structures classiques à situation égale : baux plus précaires, loyers plus élevés, taux d'intérêts moins avantageux, etc.

Cette surévaluation du risque est liée à une mauvaise connaissance des modèles économiques de l'ESS et à un manque de compétences pour en évaluer la solidité. Dans ce cadre, la mise en place d'une garantie publique par les collectivités pourrait rassurer les bailleurs et les banques et corriger l'inégalité de traitement que subissent les structures de l'ESS sans que cela ne représente un risque financier. Il serait par exemple possible de mobiliser les réseaux spécialistes de ces sujets, comme France Active, pour examiner les dossiers et évaluer les modèles économiques des structures de l'ESS demandeuses d'une garantie.

Ces prêts sont nécessaires pour permettre l'investissement des structures, que ce soit pour développer leurs activités ou acheter des locaux. Un exemple inspirant existe sur le territoire départemental, où le tiers-lieu Casaco (Malakoff, Hauts-de-Seine) a bénéficié d'une entrée à son capital de la mairie de Malakoff, qui lui a permis de détenir les fonds propres nécessaires pour obtenir un prêt avantageux dans le cadre d'une opération foncière. La garantie de prêts est également recommandée par la CRESS Occitanie dans son travail sur l'accès au foncier des structures de l'ESS.

## RESSOURCES POUR ALLER PLUS LOIN

- APES Hauts-de-France, « Le bail commercial d'utilité sociale », Juin 2024 : <https://apes-hdf.org/articles/le-bail-commercial-dutilit%C3%A9-sociale/> ;
- CRESS Île-de-France, L'accès des structures ESS au foncier en Seine-Saint-Denis. Constats & recommandations, Octobre 2023 : <https://www.cressidf.org/documents/8369/?tmstv=1733322619>
- CRESS Nouvelle-Aquitaine, Foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine, « Foncier & ESS en Nouvelle-Aquitaine », 2023 : <https://www.cress-na.org/publication/foncier-et-ess-en-nouvelle-aquitaine/>
- CRESS Centre-Val de Loire, Guide pratique « L'accès au foncier des acteurs de l'économie sociale et solidaire », Novembre 2022 : <https://www.cresscentre.org/ressources/guide-pratique-lacces-au-foncier-des-acteurs-de-leconomie-sociale-et-solidaire/> ;
- ESS France, « Note d'opportunité pour une ESSisation de l'économie : décryptage et opportunités autour des questions foncières », Février 2023 : <https://www.ess-france.org/note-d-opportunit%C3%A9-pour-une-essisation-de-l-economie-decryptage-et-opportunit%C3%A9s-autour-des-questions-foncieres/> ;
- France Tiers-lieux, « Guide foncier des tiers-lieux », 2024 : <https://francetierslieux.fr/publications/guide-foncier-tiers-lieux/> ;
- INSEE, Flash Île-de-France, « Les intercommunalités d'Île-de-France : des territoires dont le profil dépend beaucoup de leur éloignement de Paris », n°76, Janvier 2023 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6688957> ;
- RTES, RepèrESS, « L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - Enjeux et leviers pour les collectivités locales », avril 2019 : <https://www.rtes.fr/l-acc%C3%A8s-au-foncier-des-acteurs-de-l-ess-enjeux-et-leviers-pour-les-collectivites-locales> ;
- RTES, Points de RepèrESS, « Le rôle des collectivités dans l'accès au foncier des acteurs de l'ESS », Juillet 2019 : [https://www.rtes.fr/system/files/inline-files/Acc%C3%A8s\\_Foncier\\_2019\\_Web.pdf](https://www.rtes.fr/system/files/inline-files/Acc%C3%A8s_Foncier_2019_Web.pdf) ;
- RTES, Kit DépartementalESS, Fiche n°3 « L'économie sociale et solidaire dans les compétences départementales », Décembre 2022 : [https://www.rtes.fr/system/files/inline-files/Fiche3\\_KitDpmentalESS\\_0.pdf](https://www.rtes.fr/system/files/inline-files/Fiche3_KitDpmentalESS_0.pdf) ;
- RTES, Webinaire « Foncier & Economie sociale et solidaire », 7 juin 2024

# Synthèse des leviers existants par besoin des structures de l'ESS

Besoin identifié	Leviers possibles	Parties prenantes concernées
Mobiliser du foncier vacant	Intégrer l'ESS dans le PLU et PLUi	Communes/ EPT
	Construire un inventaire du foncier public	Communes/ EPT
	Utiliser un droit de préemption	Communes
Obtenir des loyers modérés pour les structures	Mobiliser des foncières solidaires pour les projets d'aménagement	Communes/ Foncières solidaires
	Mobiliser des baux alternatifs : bail réel solidaire, bail réel solidaire d'activité, bail commercial d'utilité sociale	Communes/ Bailleurs/Foncières et organismes de foncier solidaire
	Mettre à disposition des locaux publics	Communes
Obtenir des locaux stables et pérennes	Mettre en place un fonds d'ingénierie et le doter pour accompagner les structures	Département/ EPT
	Garantir les prêts des foncières solidaires	Communes/ Foncières solidaires
	Mobiliser un bail emphytéotique sur du foncier public	Communes
	Accompagner vers l'accès à la propriété	Région/ Communes/ Bailleurs Structures de l'ESS
Favoriser plus de coopération entre les structures	Intégrer le capital d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)	Communes / EPT Départements/ Coopératives
	Accompagner des mobilisations pour les structures qui le souhaitent	Communes/ Structures de l'ESS
	Développer l'urbanisme transitoire autour d'espaces "tests"	Communes/ Foncières solidaires



<https://www.cressidf.org/>

