

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

CONSTATS & RECOMMANDATIONS

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



cress

Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire Ile-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.

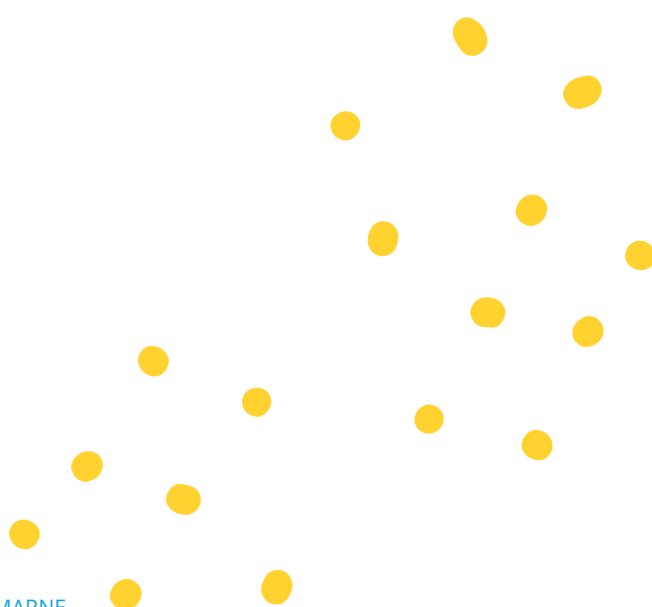
Débordées par les urgences du quotidien, généralement en manque de compétences techniques et juridiques, les structures de l'ESS ont trop souvent négligé cette question du foncier pourtant cruciale pour organiser leur action à long terme. C'est donc un signe de maturité pour le secteur de l'ESS que de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

INTRODUCTION

4

Contexte et périmètre de l'étude

4

Méthodologie

5

Définition et enjeux de l'ESS

5

Définition opérationnelle du foncier

6

GLOSSAIRE DES ACTEURS·ICES ET OUTILS

20

LES TERRITOIRES

28

CONSTATS

28

Le foncier est perçu comme une charge majeure

33

Les parties prenantes d'un projet foncier ne sont pas suffisamment coordonnées

38

Les collectivités pourraient être plus engagées dans la définition, la gestion et le soutien des projets fonciers des structures de l'ESS

42

LISTES DES STRUCTURES INTERROGÉES



INTRODUCTION

Contexte et périmètre de l'étude

La problématique du foncier est de longue date identifiée comme étant une donnée structurante pour le développement de l'ESS. En identifier les ressorts est indispensable pour mieux accompagner les structures de l'ESS. C'est dans cette perspective que le Département du Val-de-Marne a demandé à la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire (CRESS) d'Île-de-France de produire une étude sur le sujet pour son territoire.

La CRESS a déjà produit une étude similaire sur le territoire de la Seine-Saint-Denis, publiée en octobre 2023. Elle a permis de dresser des constats et des pistes de recommandations pour améliorer l'accompagnement et la prise en compte des besoins de l'ESS sur les questions d'accès au foncier. Cette étude a pour objet de s'appuyer sur ces constats pour aller plus loin et proposer une analyse des spécificités du Val-de-Marne en la matière.

Le présent ouvrage est destiné en premier lieu aux collectivités (département, EPT et villes), afin d'envisager une stratégie plus forte d'accès au foncier pour les structures de l'ESS et donc une stratégie de développement de l'ESS dans le Val-de-Marne.

Toutefois, il a aussi été conçu dans le but de servir aux acteurs et actrices du foncier et de l'ESS pour servir de référence dans le soutien aux structures et permettre une meilleure connaissance du croisement des sujets de l'ESS et du foncier.

Méthodologie

L'étude a été réalisée notamment grâce à des entretiens avec plusieurs acteurs et actrices :

Des collectivités (le département et ses EPT, plusieurs communes) : les entretiens ont été réalisés avec des interlocuteurs clés identifiés en amont, qui ont pu apporter une vision précise des problématiques locales et leur compréhension du problème étudié ;

Plusieurs têtes de réseaux ESS en ce qu'elles peuvent servir d'intermédiaire aux structures dans leur recherche de foncier, et qui ont donc une bonne vision du problème du point de vue des structures ;

Plusieurs acteurs de l'aménagement et du logement du département qui ont pu apporter le point de vue de spécialistes du foncier ainsi qu'une idée des marges de manœuvre possibles dans les projets fonciers.

Ces entretiens ont été complétés par une série de « focus groups » composés de différentes structures de l'ESS travaillant dans un même EPT. En interrogeant les structures elles-mêmes, dans un premier temps, leurs besoins spécifiques, leurs relations avec les collectivités et les acteurs de l'ESS et du foncier ont pu être explorées. Dans un second temps, ces structures ont été interrogées sur les pistes d'action possibles et les recommandations présentées dans cette étude. Du fait de contraintes logistiques, certaines structures ont été interrogées séparément, afin de recueillir plus de données et d'affiner les constats et recommandations.

Enfin, diverses recherches bibliographiques ont été effectuées afin de connaître plus en détail les différents acteurs et pistes opérationnelles, autant du point de vue de l'ESS que du foncier.

..... Définitions et enjeux de l'ESS

L'économie sociale et solidaire est définie dans la loi du 31 juillet 2014 comme « un mode d'entreprendre et de développement économique adapté à tous les domaines de l'activité humaine ». Elle regroupe des entreprises privées autour d'un modèle spécifique : (1) un but poursuivi autre que le seul partage des bénéfices, (2) une gouvernance démocratique, (3) une gestion des bénéfices tournée vers l'objectif de maintien ou de développement de l'entreprise et des réserves obligatoires impartageables.

L'économie sociale et solidaire regroupe donc des secteurs d'activité tournés vers les individus. Les initiatives des structures de l'économie sociale et solidaire sont en ce sens conçues comme des activités tournées vers le développement durable : agriculture durable, économie circulaire, mais aussi éducation populaire ou accompagnement au retour à l'emploi. Finalement, les différentes filières de l'ESS proposent une vision du monde et de la société nouvelle, fondée sur l'amélioration du bien-être social et de l'environnement.

Les structures de l'ESS prennent des formes juridiques variées : associations, fondations, mutuelles, coopératives, structures d'insertion par l'activité économique et entreprises commerciales agréées. Elles sont diversifiées par leur taille, leur recours au bénévolat et au salariat, leur modèle économique ou encore leur objet social. Elles s'implantent sur un territoire spécifique dans le but de construire un projet avec la population qui l'entoure : projets artistiques et culturels, développement de solidarité, éducation populaire, retour à l'emploi des personnes qui en sont éloignées, etc.

L'enjeu du foncier intervient ainsi de manière essentielle dans la manière, et finalement la possibilité même, qu'auront les structures de construire leur projet et de le mener à bien. L'accès stable et durable à un espace, d'une façon qui convienne à leur modèle économique particulier, est de ce fait un facteur essentiel pour leur développement. La multiplicité des formes, des modèles économiques et des organisations possibles implique une prise en compte éclairée des besoins de chaque structure et une bonne connaissance des modèles de l'ESS.

Emplois
458 538

Dont 353 319 EQTP
Soit 7.4% de l'emploi et 9.3% de
l'emploi privée

Établissements
employeurs
32 880

Soit 6.8% du total des
établissements et 7% des
établissements du privé

Emplois par
établissement
13,9

Soit 372 emplois par
10000 habitants

Territoire particulier en raison de sa forte densité de population et de son grand nombre d'entreprises privées classiques, l'Ile-de-France concentre 16% des structures de l'ESS françaises.

Le tissu de l'ESS est fortement implanté dans l'ensemble de la région.

..... Définition opérationnelle du foncier

Dans le cadre d'une promotion immobilière, soit la réalisation et la commercialisation d'une construction immobilière, le foncier désigne le terrain qui lui sert de support. Le bâtiment lui-même, dans le secteur, est désigné comme un « bien immobilier », tandis qu'un « bien foncier » désigne bien le terrain. Toutefois, le langage courant n'opère pas cette distinction, et le terme de « foncier » désigne à la fois le bâti et le terrain sur lequel il est construit.

On parle d'« opération foncière » pour désigner l'achat d'un terrain afin d'y mener une (re)construction et un (ré)aménagement pour le compte d'une collectivité publique. Cette opération est prise en charge par un « opérateur foncier » qui peut avoir plusieurs formes. Le nombre de parties prenantes dans une opération foncière étant important, il est nécessaire d'établir une « stratégie de maîtrise foncière » qui permettra le bon déroulement d'une opération.

Pour les acteurs de l'immobilier et du foncier, l'investissement dans la construction et l'aménagement d'un bien implique une question de moyens : coût des éventuels travaux, la rentabilité des structures qui vont s'y implanter (ESS ou non) et les modes d'occupation envisagés, la sécurité de l'investissement, etc.

Autant de paramètres qui tendent à un accès privilégié structurellement pour les structures de l'économie privée classique, dont la rentabilité constitue un paramètre clé. Les structures de l'ESS peuvent, contrairement aux préjugés souvent associés au secteur, avoir un modèle économique stable et avoir des besoins différents, du simple local aux entrepôts, voire des logements pour de l'hébergement d'urgence.

GLOSSAIRE DES ACTEURS ET OUTILS

••••Les structures de l'ESS

Une association

D'après la loi du 1er juillet 1901, est « convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, [...], leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices. » Les membres d'une association se réunissent par exemple pour des missions de sensibilisation ou de prévention contre les discriminations ou pour la défense de l'environnement, pour des services à la personne ou encore pour pratiquer une activité commune.

Les associations sont particulièrement présentes sur certaines activités comme l'hébergement médico-social, l'assistance aux personnes réfugiées, les sports, loisirs et activités culturelles ou encore les formations et offres de soutien scolaire.

Une coopérative

Une coopérative se définit comme « une société constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires » (article 14 de la loi sur l'ESS). La définition-même d'une coopérative implique une participation économique et politique de ses membres.

Parmi les modèles de coopératives, il est particulièrement pertinent d'évoquer les sociétés coopératives d'intérêt général (SCIC). Elles se forment pour la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif et d'utilité sociale. Les SCIC sont d'autant plus intéressantes qu'elles permettent une participation directe des collectivités territoriales à la gouvernance et à la mise en œuvre de projets, ce qui peut devenir un levier de coopération pour les collectivités.

Une mutuelle

Une mutuelle est un groupement de personnes visant à leur fournir des services de prévoyance, de solidarité et d'entraide. Elles assurent ces services de manière équitable et démocratique au moyen de cotisations. Les mutuelles sont ainsi très présentes dans le domaine de l'assurance et de la santé, et permettent à toute personne d'accéder aux soins. Elles peuvent aussi se révéler utiles en termes d'assurance vie, d'assurance de biens ou de gestion de caisses de retraite : elles traduisent un esprit de solidarité entre ses membres.

Une fondation

Par la création d'une fondation, une personne ou un groupe de personnes décide d'affecter de manière irrévocable des biens, des droits et/ou des ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif.

Il existe différents types de fondations : la fondation reconnue d'utilité publique est reconnue et approuvée par un décret du Conseil d'État, ce qui lui confère une durée de vie illimitée ; une fondation d'entreprise permet à celle-ci de développer ses activités de mécénat ; un fonds de dotation permet de manière souple de pratiquer de la philanthropie. Le nombre de fonds de dotation en particulier a connu une forte croissance grâce à des outils de simplification et de défiscalisation.

Les entreprises bénéficiant de l'agrément ESUS

Avec la loi de 2014, les entreprises ont été incluses dans le périmètre de l'ESS si leur finalité sociale est supérieure ou égale à leur finalité économique, et si elles respectent les principes de gouvernance démocratique de l'ESS. Elles peuvent notamment bénéficier d'un agrément ESUS (Entreprises solidaires d'utilité sociale) qui reconnaît leur vocation de répondre à des besoins sociaux et qui permet l'accès à certains dispositifs de soutien et de financement. Les SCESS ont une place plus marginale au sein du modèle ESS comparé aux autres statuts, d'autant qu'il y a un enjeu au niveau des suivis et des contrôles de ces entreprises pour vérifier leur adhésion au modèle ESS.

L'insertion par l'activité économique (IAE)

Le Code du travail précise que l'insertion par l'activité économique (IAE) a pour objet de permettre à des personnes sans emploi, rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières, de bénéficier de contrats de travail afin de faciliter leur insertion professionnelle. Les structures de l'IAE s'adressent aux personnes particulièrement éloignées de l'emploi, telles que les chômeurs de longue durée, les bénéficiaires des minima sociaux, les jeunes de moins de 26 ans en grande difficulté et les travailleurs et les travailleuses en situation de handicap. Elles prennent ainsi en compte les différents obstacles à l'emploi, notamment par un accompagnement social : éloignement géographique et difficultés de mobilité et/ou de logement, illettrisme et illettrisme, handicap, difficultés administratives, etc.

.....Les compétences des collectivités

Les différents niveaux de collectivité ont tous une action possible sur le foncier, car ils disposent tous de réserves foncières et d'une capacité à engager des projets. En revanche, certains niveaux de collectivité disposent d'attributions leur permettant de jouer un rôle plus important sur le sujet.

Les communes

Elles disposent de compétences leur permettant de planifier l'utilisation du foncier sur leur territoire et d'agir via l'attribution des permis de construire ou le droit de préemption. En outre, toutes les compétences des communes peuvent mobiliser des structures de l'ESS.

Les établissements publics territoriaux

Ils ont reçu depuis la loi NOTRe la compétence pour « définir, créer et réaliser des opérations d'aménagement non reconnues d'intérêt métropolitain » (art. L. 5219-1 du Code général des collectivités territoriales - CGCT). En théorie, les EPT assurent donc en lieu et place des communes l'essentiel de la compétence aménagement, ce qui s'exprime notamment dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI). En pratique, la mise en place des EPT et les transferts de compétences ne se sont pas faits sans heurts, et une bonne partie de la compétence aménagement reste assumée à l'échelle des communes dans certains EPT.

La Métropole du Grand Paris (MGP)

Elle dispose de la compétence sur l'ensemble des projets d'intérêt métropolitain. Elle peut intervenir en cofinancement avec des communes sur des projets de l'ESS. La métropole a également lancé sa propre foncière, Centres-Villes Vivants, dont l'objectif est de porter des projets commerciaux dans les centres-villes métropolitains.

Le Département

Il ne dispose pas de compétence directe sur l'aménagement mais peut agir via ses propres réserves foncières et les projets qu'il soutient.

La Région

Elle fixe une politique territoriale en accord avec sa politique de développement économique. Dans le cas de l'Île-de-France, elle met l'accent sur la réindustrialisation grâce à sa SEM Île-de-France et Territoires avec des crédits et des options d'achats. La région faisait jusqu'à présent de l'intermédiation entre des structures de l'ESS et des acteurs immobiliers, et travaille maintenant sur un projet de parcours d'accompagnement vers la propriété des structures.



Les outils de planification des collectivités

Le programme local de l'habitat (PLH)

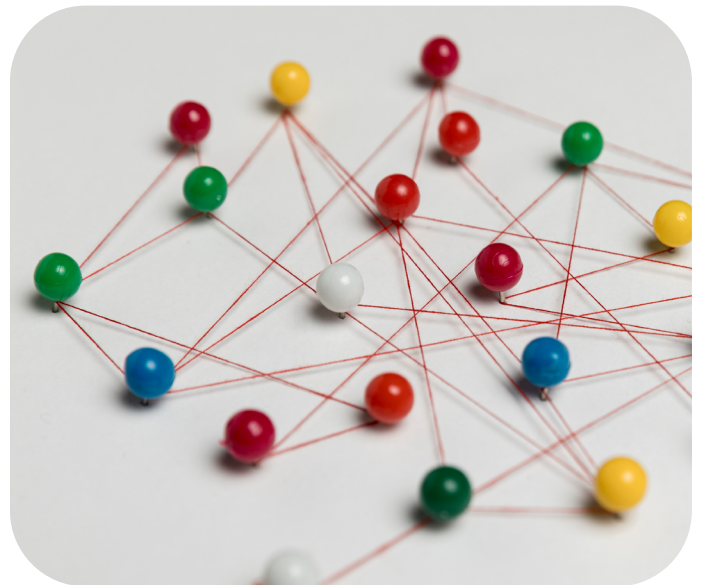
est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat, il concerne donc les parcs publics et privés, la gestion du parc existant et les constructions nouvelles. L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour : les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants et habitantes comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et habitantes.

Le plan d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal (PLU(i))

est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Comme les autres documents d'urbanisme, le PLU(i) doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, qui prenne en compte les besoins des habitants et habitantes, les ressources du territoire, ainsi que les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols) du territoire. C'est un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel d'un territoire car ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols. Il peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU(i), de document d'urbanisme ou par une commune. Il couvre le territoire de compétence de la collectivité ou de l'établissement concerné. Dans le Val-de-Marne, il est élaboré par les trois Etablissements Publics Territoriaux (EPT).

Le droit de préemption

est un outil qui peut être mobilisé par les communes pour acquérir un bien mis à la vente. Lorsqu'un projet d'intérêt général a été élaboré sur un périmètre établi, toute promesse de vente dans cette zone doit faire l'objet d'une déclaration par le notaire, permettant ainsi à la commune de se porter acquéreur en lieu et place de l'acheteur initial. Le droit de préemption peut également être activé par d'autres acteurs publics tels qu'une foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement.



Une zone d'aménagement concerté (ZAC)

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

Les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

ciblent l'action publique et foncière vers la lutte contre l'artificialisation des sols. Afin d'engager une transition écologique des pratiques foncières et d'aménagement, les collectivités s'engagent à réduire les rythmes d'artificialisation et prioriser l'exploitation du bâti existant. En effet, l'artificialisation des sols amplifie les risques d'inondations, contribue à la perte de la biodiversité et au réchauffement climatique tout en diminuant la surface de production agricole. La loi Climat et résilience de 2021 pose le conditionnement de toute opération d'artificialisation à une opération de renaturation d'un autre espace. Cette loi définit également l'artificialisation dans le code de l'urbanisme comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (article 192).

De fait, les objectifs de ZAN tendent à renforcer la situation de pression foncière et à rediriger les structures de l'ESS, jugées non-prioritaires dans l'attribution de locaux, vers des locaux plus éloignés des aménités et des centres.

Des réserves foncières

peuvent être créées par des collectivités, des opérateurs ou encore des établissements publics fonciers afin de permettre des actions et opérations d'aménagement. Elles peuvent servir à prévoir un certain bien foncier pour des structures de l'ESS dans le cadre d'une stratégie plus large.



Les structures de l'immobilier et du foncier

L'aménageur

(« promoteur aménageur », « promoteur foncier » ou « aménageur foncier »), souvent confondu avec le promoteur immobilier, achète des terrains en vue de les revendre une fois viabilisés. Son travail peut être découpé selon les phases suivantes :

- Acquisition des terrains et études des possibilités de division dans le but de les lotir;
- Aménagement et viabilisation des terrains afin de les rendre constructibles ;
- Ventes des lots viabilisés

D'un point de vue administratif, l'aménageur doit obtenir tous les documents qui seront nécessaires aux futurs acquéreurs, notamment les permis de construire. Il doit ensuite monter un projet de lotissement cohérent puis établir des plans de division afin d'obtenir un permis d'aménager. Une fois ce dernier obtenu, la procédure de viabilisation pourra commencer.

Cette procédure de viabilisation consiste à aménager les terrains en espaces habitables grâce à la mise en place de la desserte des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement. À la différence du promoteur immobilier, le promoteur aménageur ou aménageur ne construit pas, son action est de viabiliser les terrains acquis. Le promoteur immobilier va quant à lui, acheter un lot viabilisé par l'aménageur dans le cadre d'une opération planifiée. Il construira ensuite sur le terrain acquis auprès de l'aménageur, un programme de logement collectif ou en individuel groupé. Il est à noter qu'il existe des structures qui sont à la fois aménageur et promoteur. Une société publique locale d'aménagement (SPLA) peut également être créée par des collectivités et leurs groupements pour des opérations d'aménagement.

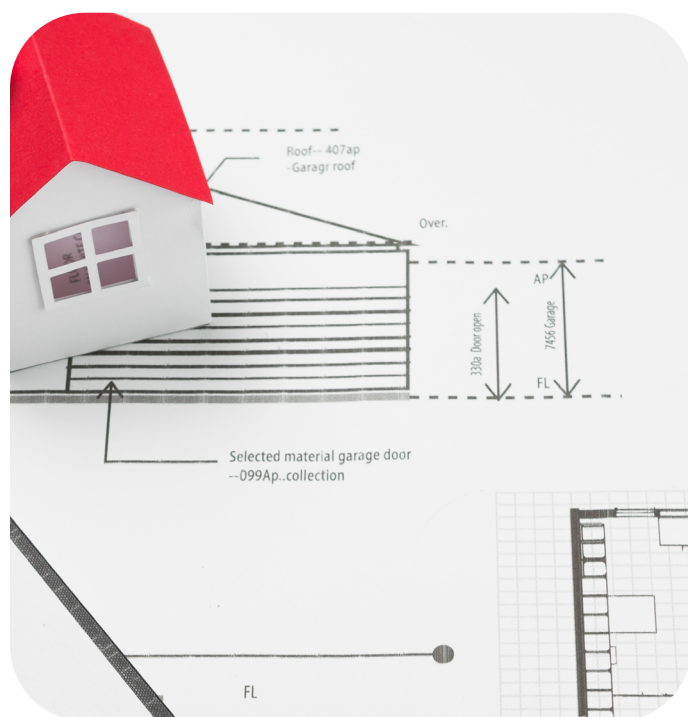
Les bailleurs classiques privés

sont très divers : particuliers, entreprises, sociétés immobilières, ou autres structures de l'ESS. Lorsque ces acteurs ne sont pas sensibles à l'ESS, ils appliquent souvent des conditions assez défavorables aux structures de l'ESS en termes de loyers ou de modalités d'occupation. N'ayant aucun objectif d'intérêt général, ils appliquent les loyers du marché et peuvent se tourner vers d'autres preneurs lorsqu'ils estiment qu'ils pourront en tirer un avantage (par exemple dans le cas de baux contractés avant le développement d'un quartier).

Un promoteur

(ou « promoteur immobilier ») assure le financement, la construction et la commercialisation d'immeubles, et est donc un expert en montage de projets immobiliers. Il va identifier les besoins présents sur un marché local, imaginer et concevoir le projet immobilier et superviser l'ensemble des opérations de construction jusqu'à la remise des clés aux futurs bailleurs ou occupants.

Il joue donc un rôle de chef d'orchestre puisqu'il assure les relations avec l'ensemble des acteurs du projet, de la personne qui vend son terrain au client final, en passant par les architectes, les banquiers et financeurs, les constructeurs, les artisans et les commerciaux. Le promoteur n'intervient pas uniquement sur du neuf, il arrive qu'il prenne la charge de chantiers de rénovation dans le cadre de logements collectifs anciens ou de transformation de bâtiments existants.



Un constructeur immobilier

a uniquement pour rôle la construction du bien. Les montages financiers et la commercialisation relèvent du promoteur immobilier. Pour les opérations d'envergure, il est fréquent que promoteur et constructeur immobilier se retrouvent au sein de la même structure.



Les bailleurs sociaux

issus du mouvement HLM, ont pour objectif principal de proposer des logements abordables attribués sur critères sociaux. Ils peuvent être des structures adossées à une collectivité comme les offices publics de l'habitat (OPH) ou bien relever du privé comme les entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Il existe également des coopératives HLM. En dehors des OPH, les bailleurs sociaux peuvent tous se revendiquer comme faisant partie de l'ESS.

Les bailleurs sociaux cherchent à répondre à une forte demande de logements abordables, mais sont confrontés à des problématiques d'équilibre économique. En effet, de nombreuses mesures prises ces dernières années ont conduit à réduire leurs marges de manœuvre, et donc leur capacité à initier de nouveaux projets et à maintenir en état leur parc actuel. L'accueil de structures de l'ESS, notamment en pied d'immeuble, fait partie des pratiques courantes des bailleurs sociaux, même si cela pose des enjeux juridiques et pratiques, les espaces loués sortant du parc social et les bailleurs n'ayant pas pour cœur de métier la gestion de locaux d'activité.

Les foncières solidaires

sont des foncières qui ont placé l'utilité sociale comme valeur principale et ciblent spécifiquement les projets de l'ESS. Le foncier devient un moyen d'implanter des actions sociales et environnementales en direction de la population locale. Elles ne sont pas définies juridiquement ou légalement, mais sont souvent des structures de l'ESS (coopératives, entreprises commerciales avec agrément ESUS, etc.).

Plusieurs foncières ont d'ailleurs été montées par et pour des structures de l'ESS pour répondre à leurs demandes spécifiques. Elles ont des actions sectorielles (Terres de lien sur l'agriculture et l'alimentation, La Main Foncièrement Culturelle sur le secteur de la culture) ou se positionnent sur des espaces qu'elles proposent ensuite à des structures (Bellevilles, Etic, Base Commune...).



Un constructeur immobilier

est une société rassemblant capitaux privés et publics afin de réaliser des opérations d'aménagement et de construction. Y prennent notamment part les collectivités, que ce soient les communes, les départements ou les régions, en lien avec des entreprises privées.

Elles peuvent également effectuer d'autres activités d'intérêt général, dont l'exploitation de services publics. Une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) est créée par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités et un actionnaire opérateur économique spécifique pour réaliser une opération de construction ou d'aménagement dans une durée limitée.

Les offices fonciers solidaires (OFS)

sont des organismes créés par la loi Alur en 2014 dans la perspective de la mise en place des baux réels solidaires (BRS), qui permettent de proposer des logements moins chers en dissociant le foncier du bâti. Les OFS sont ainsi destinés à constituer un parc pérenne d'accès à la propriété ou à la location de ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyers ou de prix. Le cas le plus courant sera celui d'une personne se portant acquéreuse du bâti et qui versera un loyer pour le foncier, ce qui réduit considérablement le prix du logement. Le BRS est également possible sous un format locatif. L'OFS passera alors par un opérateur qui se chargera de collecter les loyers. Dans les deux cas, les plafonds de ressources des bénéficiaires s'appliquent.

Depuis février 2023, une ordonnance existe mettant en place un bail réel solidaire d'activité (BRSA), sur le même principe que le BRS mais à destination de micro-entreprises (moins de 10 salariés et salariées et moins de 2 millions d'euros de chiffre d'affaires). Un décret de juillet 2024 précise son application, puisque les OFS ne pouvaient alors qu'avoir le logement comme activité principale.

Un broker

est un agent immobilier spécialisé dans la négociation de contrats immobiliers. Cette personne aide les parties prenantes à trouver un terrain d'entente, et joue plus généralement le rôle d'un lien entre les clients et les promoteurs. Les brokers n'ont encore que peu de connaissances concernant les structures de l'ESS, et celles-ci ne les connaissent pas non plus : il s'agit d'un maillon intéressant à envisager dans la réduction d'écart entre les acteurs.

Les opérations foncières

Une opération de portage foncier vise à l'acquisition progressive, par une foncière, de l'ensemble des biens ou des surfaces identifiés par une collectivité qui envisage d'y réaliser une opération d'aménagement. La foncière est propriétaire et gère les biens jusqu'à l'acquisition de la totalité des biens ou espaces identifiés. A l'issue de cette opération, l'ensemble est revendu à la collectivité qui porte le projet d'aménagement.

Durant la période de portage, la foncière peut louer les espaces et les locaux, parfois durant plusieurs années. Ce dispositif, certes provisoire, est néanmoins intéressant pour les structures de l'ESS car il peut s'étendre sur plusieurs années, ce qui laisse aux structures le temps de développer leur projet et leur ancrage. Cette implantation peut éventuellement leur permettre d'être intégrées au futur projet d'aménagement en vue d'une implantation pérenne.

Les modalités d'occupations:

Les conventions

•Une convention de mise à disposition (CMD)

permet d'encadrer la mise à disposition gratuite d'un site et d'en confier la gestion à une structure. La mise à disposition est toujours temporaire et sa durée, indéterminée, est précisée dans le cadre de la convention. La structure n'a pas de prise sur le renouvellement de la convention, qui reste la prérogative de l'organisme propriétaire des locaux.

Cette modalité est adaptée pour fournir un soutien aux structures dont les modèles sont axés autour d'activités d'intérêt général et nécessite un soutien public pour fonctionner, ainsi qu'aux structures émergentes qui n'ont pas atteint le niveau d'activité leur permettant d'assumer un loyer. Elle ne permet cependant pas une projection durable pour la structure du fait de sa précarité ; ce qui peut freiner le développement de structures plus matures. Elle doit donc se mettre en place pour des projets de court terme, les projets de plus long terme nécessitant d'autres modalités plus adaptées.

•Une convention d'occupation précaire (COP)

permet de conférer un droit d'occupation d'un local moyennant le versement d'une participation forfaitaire dont le montant doit être modique. Elle doit être motivée par des circonstances exceptionnelles et indépendantes de la volonté des parties qui fragilisent l'occupation des locaux, comme l'occupation d'un bâtiment voué à être démoli. Sa durée n'est donc pas préalable et son échéance est déterminée par un événement extérieur aux parties.

Tout comme la convention de mise à disposition, cette modalité peut être adaptée pour les projets s'inscrivant sur le court terme, mais peut freiner le développement de structures souhaitant inscrire leur activité dans la durée sur le territoire. Cette modalité est également peu appropriée lorsque les activités nécessitent des travaux et des investissements, qui sont généralement à la charge des structures mais ne peuvent être amortis du fait de la durée courte des conventions.



Les baux

•Un bail de courte durée ou bail dérogatoire

concerne des locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce. Sa durée maximale est de 3 ans, le bailleur et le preneur ne sont donc pas tenus de s'engager sur une longue période. Ils ont cependant la possibilité de signer un bail commercial classique (3-6-9) à la suite du bail précaire. Si l'activité se poursuit au-delà des trois ans, le bail précaire doit être requalifié en bail commercial. Ce bail n'est pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux et le preneur ne bénéficie donc pas d'un droit au renouvellement, ni d'aucune indemnité d'éviction en cas de non renouvellement. Le loyer est fixé librement et n'est pas plafonné.

Cette modalité d'occupation, largement utilisée par les bailleurs privés, est un élément de fragilité pour les structures de l'ESS en comparaison aux structures classiques. Les bailleurs sont en effet frileux en raison de leur méconnaissance des modèles économiques, et cherchent à limiter les risques financiers en proposant des baux plus limités dans le temps au lieu de baux commerciaux classiques. Là encore, elle est adaptée sur les projets de court terme mais est fréquemment utilisée pour des projets de plus long terme qui pâtissent de la difficulté de projection à long terme.

•Un bail commercial classique (3-6-9)

est un contrat de location d'un local dans lequel est exercée une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Il a une durée de neuf ans, mais le locataire a la possibilité de le résilier à chaque échéance triennale en respectant un délai de préavis de six mois. Le bail est donc conclu pour trois, six ou neuf années en fonction de la volonté du locataire.

Le bailleur a également la possibilité de résilier le bail tous les trois ans, mais sous certaines conditions strictes qui donneront au locataire droit à une indemnité d'éviction. Cette modalité d'occupation est donc beaucoup plus sécurisante qu'une CMD ou qu'une COP. Elle répond au besoin des structures qui ont des modèles économiques stabilisés et qui souhaitent développer leur activité. Elle sera moins adaptée pour les structures en émergence qui ont besoin de tester leur modèle avant de s'engager sur ce type de bail. Le prix du loyer est au prix du marché.

Certaines structures ont une activité économique qui leur permet de générer des recettes suffisantes pour assumer un loyer au coût du marché. D'autres structures exercent des activités d'intérêt général qui sont intrinsèquement peu ou pas génératrices de revenus, et malgré un modèle économique solide, elles n'auront pas la capacité financière de se positionner sur ce type de bail en l'absence d'un soutien sur d'autres paramètres (par la subvention par exemple) en raison du coût des loyers qui sont trop élevés.

•Le bail professionnel

est plus rare pour les structures de l'ESS. Il s'agit d'un bail qui s'applique à la location de locaux utilisés pour une activité qui n'est ni agricole, ni industrielle, ni commerciale, ni artisanale. Il concerne donc principalement les professions libérales, ce qui explique le faible recours des structures de l'ESS. On peut toutefois le retrouver dans le cadre de maisons de santé avec un statut associatif. Les loyers ne sont pas réglementés et sont librement fixés par le bailleur et le preneur.

La durée d'un bail professionnel est de six ans minimums mais il peut être conclu pour une durée supérieure. Il est reconduit de manière tacite. Le propriétaire peut mettre fin au contrat de bail professionnel à la fin des six ans car il n'y a pas de droit automatique au renouvellement, contrairement au bail commercial.

Le preneur peut quitter les locaux à tout moment, à condition de l'avoir notifié à son bailleur en respectant un préavis de six mois, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Il n'est pas obligé de rester pendant une période minimale de trois ans comme pour un bail commercial.

•Un bail emphytéotique

est un contrat de longue durée portant sur un immeuble et/ou un terrain que le preneur s'engage à mettre en valeur contre un montant très faible. Le coût pour les structures peut alors être symbolique dès lors que des investissements sont consentis par le preneur. Sa durée est de minimum 18 ans et peut aller jusqu'à 99 ans. La signature d'un bail emphytéotique permet donc à la structure de pouvoir élaborer un prévisionnel et une projection financière sur au moins 18 ans. Il s'agit d'une modalité particulièrement sécurisante, de fait très recherchée par les structures bien qu'elle soit de plus en plus difficile à obtenir notamment en raison de la raréfaction du foncier disponible.

Cette modalité n'est adaptée que pour des structures qui ont un modèle économique solide leur permettant de se projeter sur le long terme.

Elle constitue un soutien important et stable, et est ainsi très adaptée à des projets très ancrés sur leur territoire.



•Le bail commercial d'utilité sociale (BCUS)

est un outil innovant développé par l'APES (le Réseau des acteurs pour une économie solidaire) et le bailleur social SIA Habitat à la suite de la construction d'un tiers-lieu à Lille. Il s'agit pour le locataire d'obtenir un allègement du loyer en contrepartie d'un engagement sur des critères d'utilité sociale, en co-construction avec le bailleur qui reconnaît par-là l'action du locataire.

•Le bail à construction

consiste à céder la propriété d'un terrain ou d'un bien à rénover à un preneur afin qu'il réalise une construction (au sens large, il peut s'agir de construire un bâtiment ou d'en modifier un, dans le cas d'une surélévation par exemple). Le preneur acquiert le bien et jouit d'un droit réel immobilier dans une durée entre 18 et 99 ans : la seule condition est de réaliser la construction et d'assurer la pérennité du bâti. Si le preneur est ensuite libre de ses activités dans le bâti, elles peuvent être restreintes par une clause du bail.

Le bâti peut être acheté à l'issue du bail, avec la possibilité d'échelonner le prix de cession du bail en tant que loyer – on parle alors de « bail de construction à l'envers », qui bénéficie d'un traitement fiscal favorable. La remise du bâtiment au propriétaire à l'issue du bail peut d'ailleurs tenir lieu de loyer. Le bailleur n'est pas imposé sur la remise des bâtiments dans le cadre d'un bail de plus de 30 ans, mais l'est au titre des revenus fonciers avec application d'une décote de 8% par an au-delà de 18 ans.

Enfin, sous certaines conditions, ce type de bail peut se faire sur un bien public. Ce bail peut être particulièrement intéressant pour des structures désireuses d'accéder à la propriété, mais nécessite des compétences techniques et des moyens financiers importants, d'autant que toutes les obligations et prérogatives du propriétaire sont transférées au preneur, dont la taxe foncière. Il pose également évidemment la question de l'accès au crédit et des conditions auxquelles il s'effectue.

•Le bail réel solidaire (BRS)

Le bail réel solidaire d'activité (BRSA) et le bail réel solidaire d'habitation (BRSH) sont des baux qui dissocient le foncier du bâti afin d'obtenir des loyers à prix réduit. Ces baux sont exclusivement gérés par des offices fonciers solidaires (OFS). Le BRSH concerne des logements pour des ménages sous conditions de plafond de ressources dans le cadre d'un contrat de 18 à 99 ans, qui peut permettre à ces ménages d'accéder à la propriété. Il bénéficie entre autres d'un abattement de la taxe foncière entre 30% et 100% et de conditions de plafond de prix de cession.

Le BRSA en bénéficie également, mais sa durée est de 12 à 99 ans. Il peut être consenti à une microentreprise ou à un opérateur qui louera ou vendra les locaux, après construction, à une microentreprise ; les critères d'éligibilité sont définis par l'OFS. L'OFS peut choisir de réserver du BRSA pour des structures de l'ESS. Ces deux baux sont plus sécurisants en termes de durée et d'accession à la propriété pour les personnes et les structures qui en bénéficient. Le BRSA a été créé par l'ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023 et son application a été précisée par le décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024, puisqu'un OFS ne pouvait concerner que des logements ; le logement doit toutefois rester son activité principale. Le déploiement du BRSA reste en revanche encore timide en Île-de-France.



La propriété

La propriété est une modalité d'occupation que les structures solides cherchent à exploiter car elle leur permet de pouvoir se concentrer sur le développement de leurs activités sans avoir à craindre de déménagements. Malheureusement, très peu de structures y parviennent car les prix du foncier en Île-de-France sont beaucoup trop élevés pour les modèles économiques des structures de l'ESS. De plus, les organismes bancaires pouvant leur attribuer des prêts sont rarement formés à la compréhension des modèles économiques des structures; ce qui aboutit à des refus ou à l'imposition de conditions plus défavorables en termes de durée des prêts, de taux d'intérêt et d'assurances.

Pour y accéder, les structures doivent souvent avoir un soutien de la ville sur laquelle le projet s'est monté ainsi qu'un accompagnement par un tiers ayant des connaissances à la fois foncières et liées à l'ESS. Cette modalité doit donc être explorée pour les structures qui peuvent développer leur projet sur le long terme et qui sont à la recherche d'une solution stable, à condition de permettre un accès égal à celui des structures classiques aux financements. Le transfert des compétences du bailleur aux structures elles-mêmes peut toutefois être difficile à aborder : la propriété nécessite d'avoir au moins une personne étant à même de gérer le bien, sans quoi cela peut empiéter sur les activités de la structure.

L'occupation temporaire sur des opérations transitoires

Les solutions d'occupations temporaires de lieux vacants se sont fortement développées ces dernières années avec des collectivités qui mettent en place des programmes spécifiques s'appuyant sur des acteurs comme Plateau Urbain ou Souk Machine qui leur proposent des solutions clefs en mains. Ces structures ont pour activité historique de prendre à bail des bâtiments via des propriétaires privés ou publics pour ensuite assurer un rôle d'ensemblier et de gestionnaire exploitant afin de mettre à disposition le bâtiment auprès d'acteurs de l'ESS, du monde artistique ou de l'entrepreneuriat émergent.

Les conditions d'accès et les loyers proposés sont souvent très avantageux pour les structures de l'ESS par rapport au marché immobilier classique. Par ailleurs, les lieux créés sur les espaces vacants accueillent généralement plusieurs structures de l'ESS sur un même espace ce qui leur permet de se mettre en réseau et de développer des logiques de coopération. L'occupation temporaire est particulièrement utile pour des structures en phase d'émergence car elle leur permet de pouvoir tester leur activité et leur modèle économique.

Cette modalité n'est pas adaptée pour des structures au modèle économique consolidé qui cherchent à développer leur activité de façon stable et durable sur un territoire. Malheureusement, il est assez fréquent que ce type de structures acceptent cette modalité d'occupation, bien qu'elle ne soit pas adaptée à leur stade de développement, faute de locaux conformes à leurs besoins.

Établissement recevant du public

Les structures de l'ESS doivent, lorsqu'elles accueillent un public, obtenir la qualification d'Établissement recevant du public (ERP) : la création, l'aménagement ou la modification d'un ERP doit être autorisé par la commune. Les normes ERP comprennent notamment un ensemble d'obligations portant à la sécurité du bâtiment (mesures contre les incendies, procédures d'évacuation clairement identifiées, etc.) et à son accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Cet ensemble d'obligations incombe au propriétaire et au constructeur du bien en cas de modification du bâti, sinon à la structure exploitante. La mise en conformité du bien aux normes engendre un certain nombre de travaux, impliquant un certain coût financier et des délais parfois importants. Les structures ont d'ailleurs tendance à assumer ces travaux elles-mêmes, sans forcément chercher ou trouver de financements externes pour les assurer.

Cartographies des acteurs du foncier de l'économie sociale et solidaire

Type d'acteur	Objectifs Intérêts	Temporalité	Prise en compte de l'ESS
Prescription Collectivités Cadre réglementaire Marché	Politiques publiques /intérêt Général Réponse/anticipation d'un besoin	Amont des projets	En partie
Maîtrise d'ouvrage Promoteurs Aménageurs Bailleurs sociaux SCI Etat, collectivités	Concevoir un projet viable et s'assurer de sa mise en œuvre	Conception des projets	Emergente
Intermédiaires Brokers Cabinets de conseil Réseaux	Appuyer les maîtres d'ouvrage pour concevoir leur projet Faire le lien entre l'offre et la demande	Conception/ Commercialisation des projets	Rare
Propriétaires Investisseurs privés ou publics Collectivités Entreprises Particuliers Bailleurs sociaux Foncières Structures de l'ESS	Equilibre financier Retour sur investissement Préservation du bien Valorisation du bien	Toutes étapes	Rare
Gestionnaires SCI syndics Foncières Bailleurs sociaux	Gestion courante du bien Relation avec les locataires Entretien du bien	Espaces en activités	Rare
Animateurs Foncières ESS SCIC Structures ESS	Faire le lien entre les occupants d'un bien Créer de la coopération	Espaces en activité et occupé	Fréquente
Exploitants Structures ESS Structures classiques	Exercer des activités en fonction du projet Trouver un local adapté, pérenne, compatible avec le modèle économique	En fonction de leur projet et de leur capacité	/
Usagers	Bénéficier des biens ou services proposés	Espace en activité	/



LES TERRITOIRES

Contrairement à l'étude sur la Seine-Saint-Denis qui avait été organisée en fonction des secteurs d'activité des structures, il a été décidé d'organiser les focus groups par établissement public territorial (EPT). Ce choix a permis de mettre plus en valeur les questions autour de l'articulation des échelons de collectivités, de leurs compétences et de leurs moyens, en particulier lors des échanges avec les structures.

Toutefois, force est de constater que les constats sont très similaires entre les différents focus group : la majorité des structures évoquent des liens distendus ou complexes avec les collectivités, malgré des initiatives qu'elles constatent par ailleurs. Il n'y a donc pas d'écart significatif entre les problématiques relevées sur chacun des EPT. Cependant, il existe des différences selon la typologie de territoire au sein des EPT.

Les observations des structures ont permis de nourrir des pistes opérationnelles attachées plus particulièrement à l'action des collectivités, en lien avec les besoins des structures de l'ESS.

Paris Est
Marne & Bois



1067
Établissements
ESS

Pour 12677
emplois

Présentation des structures interrogées à Paris Est Marne & Bois

H Tiers-lieu

Le H Tiers-lieu est un tiers-lieu à Villiers-sur-Marne né en 2022. Il s'agit d'un espace hybride, convivial et de proximité. L'équipe a à cœur d'accompagner les concitoyens dans une transition écologique nécessaire, comme de démocratiser l'accès à l'art et la culture. Son but est de permettre à toutes et tous de se réunir localement et d'agir collectivement, en offrant des moyens d'imaginer et de créer. Les actions s'articulent autour de 3 axes principaux : un espace de vie sociale, un pôle culturel et un pôle environnement.

Le tiers-lieu est né dans un hangar, au cœur d'un quartier résidentiel, occupé progressivement pour de la musique. D'un hangar, le projet a évolué en café associatif et a diversifié ses activités. Le Hangar a fermé pendant quatre ans pour mise aux normes ERP pour devenir H Tiers-lieu. Les structures participant au tiers-lieu ont pour ambition de monter une SCIC pour la gestion commerciale, la restauration et les actions de transition du territoire. L'association envisage également la possibilité d'un second lieu d'activités.

MJC Louis Lepage

Depuis sa création en 1952, la MJC Louis Lepage sert quotidiennement et passionnément la ville de Nogent-sur-Marne et ses habitants, et habitantes. Association d'éducation populaire, elle est ouverte à tous et constitue depuis sa création un élément essentiel de l'écosystème social de la ville.

Comme les autres MJC de France, elle a pour but de favoriser l'épanouissement par l'accès à l'éducation et à la culture, afin que chacun exerce pleinement sa citoyenneté et participe à la construction d'une société plus solidaire. Elle base son action sur l'accueil inconditionnel, l'innovation sociale et la participation des habitants, habitantes. Riche d'une équipe engagée et de nombreux bénévoles, notre association porte, en plus de ses activités régulières, des actions pour une transition écologique, un espace de vie sociale, un tiers lieu solidaire comprenant une ressourcerie ainsi que de nombreux événements pour le maintien du lien social et de l'accessibilité culturelle sur Nogent. Elle occupe des locaux municipaux de manière gracieuse dans la cadre d'une convention de mise à disposition avec la Ville de Nogent-sur-Marne (avec remboursement des fluides - eau, gaz, électricité - à la Ville).

Bio Rigollots

Bio Rigollots, situé à Vincennes, est un magasin d'alimentation biologique qui s'inscrit dans le réseau Biocoop. Premier magasin d'intérêt collectif (SCIC) d'Île-de-France, il associe consommateurs, salariés et producteurs pour développer une bio locale, paysanne et militante.

Le magasin dessert principalement les habitants, et habitantes des villes de Vincennes et Fontenay-sous-Bois. Sur une surface de 180m², il propose une large gamme de fruits & légumes frais locaux et de saison, un espace traiteur-fromagerie-boulangerie, plus de 160 produits en vrac (notamment miel, huile d'olive, sauces froides, kombucha, produits lessiviels...), le tout dans une ambiance conviviale animée par ses 14 salariés, salariées.

Bio Rigollots bénéficie de l'appui du réseau Biocoop pour l'approvisionnement, la logistique et la communication, travaille aussi en direct avec une quarantaine de producteurs et productrices de proximité, et est un point de collecte pour le réemploi des emballages verre.

Sa création date de 2015. Une association de futurs consommateurs dès 2013 a contribué à sa création, ainsi que de nombreuses Cigales (club d'investissement citoyens solidaires). Ce projet a été lauréat du Réseau Entreprendre Val de Marne, de France Active et du fonds Défi Bio. Ils sont locataires d'un bailleur social sur un bail commercial de type 3/6/9.

Focus Group à Paris Est Marne & Bois

Paris Est Marne et Bois (PEMB) se décrit comme une « jeune intercommunalité » dont les réserves foncières ne sont pas encore constituées. Du fait de la tension foncière qu'il rencontre, l'EPT joue un rôle de facilitation et de légitimation en orientant les structures en recherche de foncier vers d'autres EPT et vers des communes en particulier. Le territoire de l'EPT est moins dense et plus résidentiel, et il y a plus d'habitants, d'habitantes que d'emplois ; l'ESS existant sur le territoire est principalement liée aux secteurs de l'enseignement, de la santé et de la culture.

Les structures du focus group ont évoqué le manque de liens qu'elles ont avec les communes où elles sont installées, et ce en particulier sur le thème du foncier. Elles sont pourtant dépendantes de ces collectivités pour trouver des terrains ou des locaux. Les relations avec les communes en particulier diffèrent selon les structures, certaines évoquant des relations anciennes et proches, d'autres un lien de confiance qui a dû se construire non sans difficultés.

La relation avec la commune n'est en effet pas automatique. Certaines structures s'implantent sans que les collectivités soient sollicitées, et donc sans que leur présence ait été prévue ou souhaitée. C'est particulièrement le cas pour des locaux de petite taille ou dont la destination initiale n'est pas l'activité économique (par exemple un logement reconverti en local associatif). Dans le cas de locaux de plus grande taille, les structures de l'ESS sont en revanche davantage dépendantes de la collectivité et la relation est donc plus automatique.

Les structures du focus group évoquent un enjeu important sur cette relation de confiance avec les collectivités : en effet, lorsque celle-ci est établie, cela leur donne accès à de nombreuses ressources et constitue un atout dans leur développement. Cela permet également d'avoir des approches plus fines du développement des structures de l'ESS, en pouvant leur adresser un traitement adapté à leurs problématiques spécifiques.

Lorsque des liens existent avec les villes, les structures évoquent une action pour leur accès au foncier très corrélée avec leur financement. En effet, la mise à disposition de locaux, ou l'aide pour accéder à des locaux à moindre prix peut constituer de la part de la collectivité un soutien financier. La question du financement des structures de l'ESS, qui n'est pas le sujet de cette étude, est revenu avec récurrence dans les discussions du focus group. Les échanges ont également mis au jour une mobilisation des différents leviers des villes (adhésion au SAF, utilisation du droit de préemption) qui pourrait être renforcée.

Concernant l'économie circulaire, l'EPT n'a par exemple pas de plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA), ce qui pourrait être utile afin d'intégrer plus en profondeur l'ESS sur le territoire. D'un point de vue plus global, la structuration d'une politique de développement de l'ESS à l'échelle de l'EPT n'est pas encore identifiée par les structures, qui sont davantage dans une interlocution directe avec les communes.



1220
Établissements
ESS



Présentation des structures interrogées à Grand Orly Seine-Bièvre

Au Fil de l'Eau

Depuis 1982, l'association Au Fil de l'Eau agit pour la préservation et la mise en valeur des cours d'eau en Ile-de-France. Avec ses deux ateliers chantiers d'insertion, elle concilie utilité sociale et prise en compte de l'environnement. Au Fil de l'Eau accompagne environ 40 demandeurs d'emploi par an vers un retour durable sur le marché du travail.

Les activités de l'association s'articulent autour de la navigation fluviale, l'entretien et l'aménagement des berges, la collecte de déchets flottants et la sensibilisation de tous les publics aux enjeux liés à l'eau. Pour fonctionner correctement, Au Fil de l'Eau a besoin d'espaces appropriés tels que : des places d'appontement sécurisées pour ses bateaux navigant sur la Marne et la Seine, un local technique pour accueillir les équipes en transition professionnelle et stocker le matériel, d'au moins 5 places de parking pour sécuriser ses utilitaires de chantier ainsi qu'un siège social doté d'une salle ERP afin d'organiser des formations.

Les places d'appontement utilisées par l'association font l'objet de redevance auprès des Voies Navigables de France ou des gestionnaires des ports (Fayolle Plaisance). Le local technique de l'association est un espace mis à disposition par le Conseil Départemental du Val-de-Marne. Pour son siège social, l'association est locataire, via un bail d'occupation, du Conseil Départemental du Val-de-Marne.

Fresnes Services

Fresnes Services est une association créée à Fresnes en 1989. Elle a pour objectif de salarier des personnes en grande difficultés sociales, économiques, professionnelles, en vue de faciliter leur insertion dans le monde du travail grâce à un parcours de deux ans permettant d'aplanir les problèmes de toutes sortes, de construire un projet professionnel et d'acquérir l'expérience et les compétences requises. Elle travaille sur l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et ses alentours.

Ses supports d'insertion sont les suivants :

- Une Association Intermédiaire de mise à disposition de personnel ;
- Un Atelier Chantier d'Insertion dédié à la propreté des espaces partagés ;
- Un Atelier Chantier d'Insertion dédié à la mécanique des cycles

L'association dispose de locaux administratifs à Fresnes (150 m² de bureaux, salles de formation, sanitaires) avec parking (4 places) loués à un bailleur privé (bail commercial) dans une zone d'activités artisanales. Elle a également des vestiaires à Cachan et à Orly, avec salle de repos (2 x 40 m² de vestiaires et sanitaires) mis à disposition (facturation d'une quote-part des charges) par le bailleur Valophis dans ses résidences. Enfin, l'association a un atelier et boutique de réparation de cycles à Orly : il s'agit d'un local commercial (110 m² de boutique, atelier, réserve, vestiaire, sanitaires) loué (bail commercial) en pied d'immeuble à Valophis.

AEF 94

AEF 94 (Actions, Emplois, Formations 94) est une association d'insertion sociale et professionnelle qui œuvre contre l'exclusion et le chômage de longue durée, sur les villes de Villejuif, Chevilly-Larue, l'Hay-les-Roses, et plus largement sur tout l'EPT 12.

Actrice de l'économie sociale et solidaire, AEF 94 est une Structure d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE). En tant qu'Association Intermédiaire (AI) ils positionnent chaque année, en mission de travail, plus de 200 demandeurs d'emploi. Ils portent également un Atelier Chantier d'Insertion (ACI) qualifiant Ecole des gardiens d'immeuble, qui permet à des demandeurs d'emplois de bénéficier d'une formation certifiante au CQP Gardien d'immeuble. AEF 94 propose également un Service Emploi, sans orientation, et divers ateliers.

AEF94 dispose actuellement de locaux à l'Hay-les-Roses, mis à disposition de la ville, dans lesquels il réalise leurs formations. Pour leurs bureaux administratifs, ils ont dû louer des locaux administratifs à Villejuif, en bail commercial privé. Ils envisagent de déménager en 2025 car l'immeuble est vétuste et pas entretenu.



La Pagaille

La Pagaille est une recyclerie gérée par l'association La Rascasse. Depuis 2017, elle œuvre dans le domaine du réemploi et de la solidarité à travers différentes actions à Ivry-sur-Seine et ses alentours. Elle est située dans le quartier d'Ivry Port, le plus grand Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) du Val-de-Marne (94) dans lequel elle évolue depuis très longtemps.

La Pagaille, c'est un local qui abrite une boutique de 270m², des bureaux, une zone d'apports ainsi qu'un espace de tri et de stockage de la matière que nous traitons. Elle accueille également une cantine solidaire à prix libre, La Cantine de la Pagaille, gérée par l'association Les Bokhalés, un studio de musique et un atelier bois.

C'est un lieu d'échanges et de rencontres, notamment grâce à cet espace cantine, aux ateliers et aux événements qui y ont lieu. C'est aussi un lieu de ressources au sens large, qui permet l'utilisation de matériel mutualisé et met à disposition des espaces pour soutenir la vie associative et les luttes sociales.

La Pagaille est face à un enjeu de relogement puisque son local se trouve dans le projet de réaménagement Ivry-Confluences, géré par la SADEV 94, et qu'elle n'a pour l'heure pas de visibilité sur l'avenir. L'association possède par ailleurs un nouveau local dans le centre commercial Jeanne Hachette sur une convention temporaire à prix associatif, afin de dynamiser le centre-ville. Enfin, l'association évoque la charge importante des travaux, autant d'un point de vue financier qu'humain, surtout sur des îlots destinés à être démolis dans le cadre d'un portage foncier.

L'ACLEF

L'ACLEF, l'Association de Coopération pour le Logement des Étudiants et Étudiantes de France, travaille depuis 2015 à faciliter l'accès des étudiants, et étudiantes à un logement digne, abordable et collectif. Elle porte du foncier à vocation de logement à Ivry-sur-Seine même si elle aimerait ensuite se développer dans les communes alentours.

L'association est créée en 2015 par des étudiants et étudiantes souhaitant agir ensemble face à leurs difficultés à se loger. En effet, le logement est le premier poste de dépense des étudiants, et étudiantes; il constitue souvent un frein à la poursuite d'étude. En cause, des chambres CROUS trop peu nombreuses et un marché du logement privé excluant et violent.

La structure est locataire, pour des durées allant de 1 à 6 ans renouvelables, de logements auprès de bailleurs (bailleurs sociaux, foncières, particuliers) qui assurent tout ou partie des responsabilités « propriétaires ». Elle sous-loue ensuite, dans le cadre de son agrément d'Intermédiation Locative, chaque chambre à des étudiants, étudiantes avec tous les droits d'une location classique. La structure gère 55 logements pour 142 places en Île-de-France et a également des logements en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie.

Focus Group à Grand Orly Seine-Bièvre

Le territoire de Grand Orly Seine-Bièvre (GOSB) est très dynamique, avec la présence de l'aéroport d'Orly et d'une importance du commerce en gros et de la production alimentaire. La proportion des emplois de l'ESS est légèrement supérieure à la moyenne régionale, notamment autour de l'action sociale (32,88%), de la santé humaine (18,3%) et de l'enseignement (17,4%). L'insertion par l'activité économique est particulièrement portée par l'EPT avec un fonds existant depuis 2021.

L'EPT a intégré dans les problématiques sous-jacentes à l'ESS les questions foncières. Il est impliqué dans une réflexion territoriale sur l'accès des structures de l'ESS au foncier. À ce sujet, les structures du focus group ont néanmoins mis en avant leur manque de communication avec les communes à ce sujet : elles ont affirmé ne pas avoir de liens sur le sujet foncier alors qu'elles sont reconnues comme des actrices et animatrices du territoire sur le sujet de leur action sociale ou écologique.

La multiplicité des interlocuteurs, parfois au sein du même organisme, est l'une des problématiques clés relevées par les structures interrogées dans ce focus group. Lorsqu'il est nécessaire d'obtenir un engagement financier important, ce qui est souvent le cas dans les projets fonciers, il est fréquent que la question de la prise en charge soit un élément de blocage : chaque acteur préférerait en effet qu'un autre prenne en charge les dépenses. Les structures ESS se trouvent alors dans une position inconfortable, alors que l'objectif est globalement partagé par tous.

Comme dans les autres territoires, l'interlocution avec les collectivités et avec les bailleurs sociaux est également un élément récurrent. Les structures de l'ESS peinent souvent à obtenir des interlocuteurs fixes, et se retrouvent la plupart du temps à devoir s'adresser à plusieurs référents de plusieurs services différents. Cela ralentit considérablement les projets, d'autant que certains services sont insuffisamment sensibilisés à l'ESS et à ses modèles. Cette problématique se retrouve également auprès des bailleurs sociaux, avec lesquels les structures ont des relations marquées par une difficulté à s'adapter à leurs spécificités et un besoin de la part des bailleurs de simplifier au maximum leur gestion en appliquant des règles similaires aux structures classiques, dans le meilleur des cas.

Le focus group a aussi fait émerger une problématique d'évolution dans le temps des structures de l'ESS et du besoin de prévoir le paiement d'un loyer lorsqu'une solution pérenne est recherchée. En effet, les loyers bas ou les mises à disposition peuvent être utilisés pour des structures en émergence, mais leur développement peut les conduire à rechercher des locaux plus grands, plus pérennes et plus chers. L'accompagnement des structures pour réduire l'écart entre les deux situations peut constituer un besoin, par le biais de loyers progressifs par exemple.

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programme de son PLUI, GOSB a une orientation « activité productrice » dont l'acception est suffisamment large pour inclure des structures de l'ESS. De manière générale, l'EPT est tourné vers l'industrie, comme en atteste une étude réalisée par la foncière ETIC en 2020.

L'implantation de l'ESS reste toutefois très hétérogène, avec des villes très dynamiques, particulièrement au nord du territoire (Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Rungis), tandis que d'autres villes plus résidentielles ont une proportion inférieure d'emplois ESS. Il peut aussi s'agir de villes comme Orly où l'économie classique est très prégnante. De plus, une des difficultés structurelles de l'EPT est la division du territoire entre deux départements, qui complique le portage d'une dynamique ESS effective.



602
Établissements
ESS



Présentation des structures interrogées à Grand Paris Sud-Est Avenir

Groupement d'Economie Solidaire Sud-Est Avenir pour l'Emploi et la Solidarité

Le GES Sud-Est Avenir est une association rassemblant trois structures de l'insertion par l'activité économique de Créteil : la Régie de Quartier de Créteil, Peps Services et Peps Emplois Familiaux.

Le GES développe des activités économiques dans différents secteurs/domaines pour permettre l'insertion de personnes éloignées de l'emploi dans le cadre d'agrément Entreprise d'Insertion et Association Intermédiaire. Il intervient également au domicile des personnes dépendantes pour maintenir leur qualité de vie et leur indépendance au travers d'un Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile. Il intervient principalement sur la ville de Créteil et le territoire de GPSEA.

La mutualisation du GES s'est faite avec un accompagnement du dispositif local d'accompagnement (DLA) et a permis de salarier les professions transversales tout en gardant le personnel initial. Les trois structures sont aujourd'hui rassemblées dans un même bâtiment de 300m² qu'elles louent à un bailleur privé. Elles souhaitent toutefois revenir totalement dans le quartier où elles avaient commencé leurs activités puisqu'elles sont aujourd'hui excentrées. Le GES est ainsi intéressé par la solution de l'achat.

Épicerie coopérative et participative Coop'cot

L'épicerie coopérative et participative Coop'Cot est un projet de supermarché avec fonctionnement coopératif basé dans le centre commercial de l'Echat à Créteil. L'épicerie propose aux adhérents de l'association de participer trois heures par mois au fonctionnement de l'épicerie. Un conseil participatif est également mis en place tous les mois afin de renforcer l'aspect coopératif et communautaire du projet. En plus de son action liée à une alimentation saine, de qualité et au prix juste, l'épicerie effectue des ateliers culinaires, des conférences et d'autres animations. Les clients sont principalement des personnes vivants dans les quartiers alentours souhaitant sortir du circuit traditionnel.

L'épicerie dispose d'un lieu très modulaire puisque les rayons sont à roulettes, ce qui amène l'agencement de l'épicerie à constamment évoluer selon les usages. Il s'agit d'un local de 160m² loué à GPSEA en bail commercial classique avec un certain nombre d'équipements importants : frigos, chambre froide, bureau d'accueil, etc. La structure rencontre toutefois des problématiques liées à la valorisation du lieu ou encore au stationnement, pour les livraisons ou pour les bénévoles qui doivent payer leur place de parking.

La Boissyclerie (Ligue de l'enseignement 94)

La Boissyclerie est une recyclerie installée depuis 2023 à Boissy-Saint-Léger. Il s'agit d'un projet géré par la Ligue de l'enseignement du Val-de-Marne, principalement dédié au textile et au vélo. Son objectif principal est de promouvoir le don, la consommation responsable et de seconde main, tout en mettant l'humain et l'environnement au cœur de ses actions. La Boissyclerie se trouve dans un espace de 600 m² dédié à l'écologie et au partage, partagé avec les Restos du cœur. La recyclerie comprend : un espace de vente pour des articles de seconde main ; une salle d'ateliers, dédiée à la couture et à la sensibilisation au développement durable ; un atelier de réparation de vélos ; un espace convivial, favorisant les échanges et les interactions sociales. Située au cœur du quartier prioritaire de La Haie Griselle, La Boissyclerie joue un rôle clé dans la dynamisation du territoire en offrant un contact direct avec ses habitants et habitantes en contribuant à la transition écologique et sociale. Le bâtiment appartient à la mairie et GPSEA sous-loue les locaux à la Boissyclerie, avec une exonération de loyers pour deux ans. Bien que le bâtiment ait été réhabilité, après avoir été laissé à l'abandon, la Boissyclerie évoque un certain nombre d'enjeux liés au foncier : valorisation du lieu et des structures, difficultés d'aménagement avec des couloirs immenses, grandes salles qui ne peuvent servir à faire du stockage du fait des normes demandées.

Focus Group à Grand Paris Sud-Est Avenir

Le territoire de Grand Paris Sud-Est Avenir (GPSEA) est très hétérogène quant à l'implantation de l'ESS. La ville de Créteil constitue un pôle urbain et économique qui regroupe 40,7% des établissements ESS et 40,1% des emplois. Des villes comme La Queue-en-Brie, Marolles-en-Brie, Le Plessis-Trévise et Limeil-Brevannes, très résidentielles, ont une proportion d'ESS beaucoup plus faible. À mesure qu'on s'éloigne de Paris et des centres urbains, les structures de l'ESS sont moins nombreuses.

Les années COVID-19 ont achevé une période de baisse des établissements et emplois ESS à l'échelle de l'EPT. GPSEA est désormais impliquée sur divers projets d'accompagnement, de visibilité et de soutien des structures de l'ESS qui permet d'inverser la tendance : subventions d'investissement, appels à projets, gestion de lieux pour des structures, etc.

L'EPT utilise beaucoup le levier de la convention d'occupation temporaire. Il n'y a toutefois plus de foncier disponible ni de foncier transformable déjà exploité. Une solution explorée par l'EPT est l'intégration de structures dans des galeries commerciales avec des appels à projet. Cette solution peut répondre au besoin de certaines structures, mais de nombreux doutes peuvent émerger quant à la pertinence de proposer des locaux aux structures de l'ESS lorsque les structures classiques n'arrivent pas à y trouver leur compte.

Il reste en effet un enjeu d'intégration par les villes d'une partie de l'ESS qui repose moins sur le « service à l'habitant » que sur une activité économique. La relégation de certaines structures de l'ESS dans des espaces excentrés, difficiles d'accès ou peu visibles freine leur capacité à coopérer entre elles, à impliquer des bénévoles, ou à attirer de nouveaux salariés.

Les structures participantes au focus group ont relevé une problématique de temporalité des grands projets urbains, qui produisent beaucoup de frustration par la nécessité pour certaines structures de quitter, temporairement, un quartier en renouvellement urbain par exemple. Ces enjeux semblent mal compris et pris en compte par les opérateurs de ces grands projets, ce qui conduit à des difficultés pour les structures concernées. Les structures du focus group ont également avancé un manque de reconnaissance et d'investissement de certaines collectivités.

Les structures de l'ESS sont également confrontées à des montages organisationnels complexes qui rendent difficile le dialogue avec leurs bailleurs. Ces difficultés émergent en particulier en cas de multi-propriété des espaces ou en présence de plusieurs entités dans le montage du bail. Ces situations conduisent les différents acteurs·ices à devoir déterminer régulièrement les responsabilités des uns et des autres, ce qui alourdit considérablement la charge de gestion des espaces tout en étant très inconfortables pour les structures occupant les lieux. De plus, cela augmente grandement le niveau de complexité des baux, ce qui pose un problème de compétence juridique et technique, au niveau des structures comme au niveau de leurs bailleurs.



CONSTATS

Le foncier est perçu comme une charge majeure

• • • Le foncier reste difficile d'accès pour les structures de l'ESS.

La localisation des structures de l'ESS est un élément central dans la définition et le déroulement de leur projet. C'est après avoir trouvé un espace ou à partir d'un espace déjà acquis qu'un projet se définit : les projets se fondent avant tout sur une connaissance du territoire et de ses habitant-es. Chaque type de projet va également avoir ses propres besoins en termes de foncier : local commercial, espaces de stockages, normes ERP (Etablissement recevant du public), espaces de formation, places de stationnement, etc. Il y a autant de types de structures et de besoins que de modèles économiques, d'autant qu'une structure peut être encore fragile ou, très solide, émergente ou mature.

Il est donc nécessaire de bien saisir le projet d'une structure, son modèle économique pour pouvoir comprendre ses besoins et ses attentes en matière de foncier. Il est aussi important de noter que, du fait de leur ancrage territorial, le projet des structures de l'ESS est la plupart du temps fortement lié à leur territoire d'implantation, et leur recherche de foncier en est forcément affectée.

Cela peut entraîner des difficultés pour les structures de l'ESS pour trouver des locaux adaptés à leur projet et à leurs besoins. Le département est, dans sa majeure partie, en situation de tension foncière, ce qui rend toute recherche de local difficile. La Petite Couronne en particulier est très prisée puisque très attractive : proximité de Paris et des centres de décision économiques et politiques, bonne liaison aux réseaux de transports en commun et axes autoroutiers, etc. Cette tension foncière s'explique également par les nombreuses contraintes environnementales, sociales et financières qui limitent les possibilités d'occuper des terrains, de les revendre ou de les réaménager.

Plusieurs structures interrogées ont expliqué avoir interrogé de nombreux interlocuteurs, notamment des collectivités, pour trouver des locaux, mais n'avoir reçu aucune proposition viable pour leur projet au terme des recherches. Ce qui les a poussées à se tourner vers le privé. Le manque d'acculturation du privé classique à l'ESS rend la tâche encore plus ardue (voir partie II). Il est certain que les options ouvertes aux structures de l'ESS sont moins nombreuses que pour des structures classiques, et pour des raisons qui ne sont pas toujours rationnelles mais ont davantage trait aux préjugés

sur l'ESS - qui serait un « risque » du fait de leur fragilité économique, ce qui n'est pas conforme aux faits.

Préjugés et manque d'adaptation amènent les banques à ne pas accorder de prêt, ou alors à des conditions défavorables, et amènent les promoteurs à faire signer des baux au prix du marché à des structures qui ne peuvent en payer le prix. Même les structures prêtes à payer au prix du marché rencontrent des difficultés auprès des banques et des promoteurs. De fait, le marché est plus avantageux de manière structurelle pour les établissements de l'économie classique.

Les structures de l'ESS sont de ce fait souvent amenées à choisir des locaux inadaptés à leurs projets : trop petits, trop éloignés de leur territoire d'action, pas adaptés aux normes donc obligation de travaux, etc. L'inadaptation de ces locaux entraîne des problèmes quant aux conditions de travail des bénévoles et/ou des salariés : températures, problème d'accès, bruit, propreté, autant de soucis qui peuvent causer des difficultés pour les structures dans le déploiement de leur projet et leurs activités quotidiennes. Dans le cas des structures qui accueillent du public, elles doivent réaliser des travaux qui ne font parfois pas l'objet de soutien de la part des collectivités ou des promoteurs afin de s'aligner sur des normes telles que les normes ERP. Les structures gérant des logements d'urgence doivent également pouvoir disposer de logements décentes afin de véritablement répondre aux besoins des personnes qu'elles hébergent.

Plusieurs structures ont ainsi expliqué lors de focus groups avoir dû accepter des locaux dans des espaces enclavés et/ou désertés qui peinent à trouver preneur, notamment des locaux inoccupés dans des galeries commerciales. S'il peut être tentant de proposer des espaces peu attractifs à des structures de l'ESS, il faut dans ce cas tenir compte des contraintes supplémentaires en termes de travaux éventuels et de visibilité, en plus de l'effet délétère que de telles conditions peuvent avoir sur la pérennité d'un projet.

Enfin, les besoins de certaines structures en places de stationnement, autant pour des véhicules techniques que pour des bénévoles et salariés, reste un enjeu trop sous-estimé dans les propositions foncières.



Aspects territoriaux

L'installation dans des locaux appropriés est d'autant plus complexe à mesure que l'on s'approche de Paris. La centralisation des lieux de décision et des pôles économiques rend le développement inégal entre les communes de la petite couronne et les communes plus éloignées, en termes de foncier disponible et abordable ou de maillage des transports. Plus on s'approche de Paris, plus le marché foncier est saturé et les opportunités appropriées rares, alors même que ce sont également les communes les plus dynamiques et que les besoins sociaux y sont plus nombreux.

Les quartiers périurbains et les espaces ruraux résidentiels sont perçus comme des espaces moins « enclins » ou « prêts » à accueillir des structures de l'ESS, où il y a moins de locaux commerciaux, du moins non-résidentiels. Le bâti résidentiel peut être réapproprié pour des projets de l'ESS, ce qui pose des questions de relations avec l'entourage : questions de bruit ou de circulation, accompagnement par la collectivité, etc. L'avantage de l'installation de structures dans des quartiers plus éloignés peut par exemple tenir à l'accompagnement de personnes plus éloignées de l'emploi et à la création de nouveaux liens de solidarité et de coopération.

Ces paramètres influencent l'installation de l'ESS, ses opportunités et ses relations avec les publics cibles et les pouvoirs publics.

La situation dans les centres-villes reste aussi problématique, la pression foncière et les prix du marché y étant très élevés. Contrairement aux structures de l'économie classique, ces paramètres découragent bon nombre de structures de l'ESS de s'y installer. Elles ne sont pas « attendues » dans ces espaces. Concernant l'installation des structures dans des locaux avec des conditions défavorables, il y a d'ailleurs une tendance à l'installation dans des locaux éloignés de toute aménité (c'est-à-dire sans aménagement permettant d'en faciliter l'accès). C'est le cas, par exemple, de structures placées dans des centres commerciaux à l'abandon, loin des transports et pour lesquels les structures de l'économie classique peinent déjà à fonctionner.

Il y a également la question de l'éloignement des bénéficiaires et des bénévoles originels du projet. Plusieurs structures interrogées évoquent un sentiment de « déracinement » car elles ont dû quitter leur territoire d'origine. Il est important de conscientiser l'ancrage territorial des structures non comme une donnée acquise d'emblée, mais comme une construction sur le temps long, un assemblage de toutes les relations avec des acteurs publics comme privés sur le même territoire. Bien que la pression foncière rende plus complexe l'installation sur le même territoire lors d'un déménagement, les solutions proposées doivent être en mesure de ne pas handicaper la structure.



Certaines collectivités évoquent toutefois l'idée d'utiliser l'occupation soit temporaire soit précaire dans le cadre de plus vastes projets d'aménagement de territoires (sur les enjeux stratégiques, voir partie III). Les structures choisies dans le cadre d'un projet peuvent s'installer dans des locaux le temps que le portage foncier aille à son terme, avec la promesse d'un local adapté une fois l'opération achevée. Cela permet aux structures de s'implanter dans un territoire et de faire germer leur projet. Un projet implanté sur un espace temporaire reste cependant un projet temporaire.

Une autre idée qui est souvent apparue lors des échanges est le recours aux mutualisations et aux coopérations. Une des structures interrogées lors d'un focus group a ainsi expliqué être la combinaison de trois structures indépendantes, combinaison qui s'est faite dans le but de louer des plus grands locaux ensemble. La structure a également signifié son envie d'aider des structures plus petites à se développer et à trouver des solutions foncières.

Toutefois, il est important de rappeler qu'il n'est pas dans l'intérêt de toutes les structures de l'ESS de se mutualiser pour obtenir des locaux.

Il s'agit d'une solution qui peut être envisagée mais qui ne doit pas devenir unique. Dans le cas où cela est piloté par une collectivité, il est nécessaire que les projets soient tous mûrs en même temps, alors même que les structures sont dans une temporalité différente de celle de l'urbanisme.

Les structures ont besoin de personnes formées, de compétences et de temps pour aborder une recherche d'espace ou un achat foncier.

La majorité des structures employeuses de l'ESS sont des petites structures entre zéro et neuf salariés (79,9% des structures de l'ESS franciliennes d'après le Panorama de l'ESS 2024). Bon nombre de structures fonctionnent par ailleurs avec des effectifs bénévoles. Les difficultés liées au foncier impliquent deux problèmes : il faut que des personnes soient mobilisées sur un temps long pour effectuer des recherches foncières, pour suivre et gérer une nouvelle location ou un achat, et il faut que ces personnes aient des compétences foncières.

La recherche de foncier empiète souvent sur les activités d'une structure puisque des personnes doivent dédier plus de temps aux recherches d'un nouveau local, en l'occurrence souvent des personnels de direction, qu'à travailler à leur projet social et solidaire. Le coût en temps est d'autant plus important quand les personnes n'ont pas de compétences et doivent se former, trouver les bons interlocuteurs et être en contact avec des collectivités, des promoteurs.



Plus que le foncier lui-même, c'est un foncier pérenne et durable que les structures peinent à obtenir.

Les structures doivent en effet faire face à différentes modalités d'occupation qui les empêchent de se développer totalement. Par exemple, les nombreux recours à des baux précaires empêchent les structures de se projeter dans l'avenir et de prendre le temps d'affiner leur modèle économique et leur projet social. Le manque de visibilité sur l'avenir porte atteinte aux actions des structures sur le court terme comme sur le long terme : comment créer des relations de confiance avec les habitants et les habitantes d'un quartier quand on ne sait pas combien de temps on va rester ? Comment construire un projet économique stable et pérenne quand on doit régulièrement changer de local ?

Si des structures de l'ESS ont un loyer à payer, il est souvent au niveau du marché pour des structures qui ne peuvent payer autant en raison de différents préjugés sur la viabilité économique d'un projet ESS ; alors même que beaucoup d'autres structures de l'ESS ont la capacité de prendre en charge un loyer « classique ». Les structures rencontrées dans le cadre de cette étude décrivent toutes le foncier comme étant une des charges majeures, sinon la charge la plus fondamentale, dans leur modèle économique, une contrainte qui peut les mener à la fermeture.

D'autres structures ont expliqué avoir pu obtenir des mises à disposition gratuites temporaires, qui les plaçaient alors dans une incertitude quant à leur capacité de payer ensuite le loyer. C'est donc un élément pouvant précipiter les défaillances de structures de l'ESS car il est marqué par l'incertitude et l'anxiété. La surévaluation du risque par les bailleurs peut être observée par d'autres biais que le seul prix du mètre carré : convention d'occupation précaire ou bail de courte durée, locaux moins appropriés, conditions de bail peu favorables aux structures, etc.

Cette situation oblige certaines structures à accepter la première proposition venue, à des conditions qui leur sont défavorables : loyer trop élevé, bail précaire, travaux à réaliser - souvent conséquents dans le cas d'une mise aux normes ERP -, local enclavé, etc. Les structures, et à fortiori celles qui viennent de démarrer ou qui sont en recherche de leur premier local, n'ont souvent pas l'expérience et une bonne compréhension des enjeux fonciers, et ne peuvent pas, de ce fait, négocier.

Ces conditions défavorables entraînent les structures dans un effet boule de neige où elles vont devoir supporter des coûts supplémentaires et des conditions de travail inadaptées, qui vont précariser à leur tour leur modèle économique et leur capacité à pérenniser leur activité, et procurer une certaine anxiété pour les personnels. « Sans cette charge mentale, les structures de l'ESS pourraient passer plus de temps sur leurs actions », conclut une structure interrogée.

Le manque de connaissances du foncier des structures de l'ESS constitue également un enjeu de taille dans un accès pérenne au foncier.

Enfin, des moyens financiers et humains et du temps sont encore plus nécessaires en cas d'achat. L'achat d'un bien foncier constitue une possibilité intéressante pour bon nombre de structures qui souhaitent s'installer durablement dans des locaux et pérenniser leur activité. Si toutes les structures ne peuvent pas se le permettre, il existe également des structures de l'ESS qui ont tout à fait les moyens d'envisager un achat aux mêmes prix et conditions que des structures de l'économie classique.

La capacité à acheter dépend néanmoins de la capacité à emprunter, qui est très souvent faible du fait du manque de confiance du secteur bancaire envers les structures, mais aussi parce que les structures de l'ESS ont moins tendance à recourir au crédit que les structures classiques. Dans cette idée, une collectivité qui se porterait garante auprès d'une banque pour faciliter l'achat foncier d'une structure ESS pourrait être un fort levier d'accès à l'achat.

Un achat foncier demande des compétences supplémentaires, et notamment de gestion du patrimoine, puisque les charges des propriétaires sont transférées vers la structure elle-même. Cela concerne non seulement les travaux, prévus ou non, mais aussi et surtout la maintenance du bien et sa mise aux normes. Un achat peut ainsi vite devenir une charge supplémentaire pour une structure qui n'aurait pas les bonnes compétences, d'autant qu'elle peut être amenée à le revendre ensuite.

La solution de l'achat doit ainsi être nuancée et proposée uniquement aux structures dont les projets sont les plus stables et matures.



Le foncier comme levier d'innovation

Dans le cadre des échanges avec les structures de l'ESS, le foncier n'est pas apparu uniquement comme une charge mais aussi comme un moyen de façonner encore plus profondément leur projet. L'espace et la manière dont il est occupé en commun, analysé de près, renseigne sur l'importance qu'a le foncier dans le modèle de l'ESS.

Une structure de l'insertion par l'activité économique a ainsi évoqué l'idée d'avoir un espace supplémentaire pour avoir de la garde d'enfants, car beaucoup de femmes choisissent d'arrêter leur contrat pour élever leur enfant.

Un supermarché coopératif a décrit son local comme un lieu « modulaire », où les rayons peuvent devenir des espaces de réunion et de bénévolat et où les personnes échangent plus facilement, mais avec des bureaux entre les rayons qui gagneraient à être séparés pour permettre de meilleures conditions de travail.

Ces deux exemples illustrent la capacité des structures à être créatives et innovantes dans leur utilisation du foncier. Soutenir les initiatives de l'ESS peut être un levier d'innovation au-delà d'un simple levier de développement économique.



RECOMMANDATIONS PRINCIPALES

- Concevoir une « boîte à outils » pour les acteurs de l'immobilier et les acteurs-ices de l'ESS.
- Bien définir, en lien avec les acteurs et dans les contrats, l'articulation et les responsabilités dans les projets fonciers.
- 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 parties prenantes d'un projet foncier ne sont pas suffisamment coordonnées.

Comme cela avait pu être observé dans l'étude sur l'accès au foncier en Seine-Saint-Denis, « l'écosystème du foncier et de l'immobilier [est] complexe et peu lisible », et cela est notamment dû à une « technicité élevée » de ces questions. Il s'agit d'un fait structurant dans le cadre des relations entre les différentes parties prenantes. Pour la présentation des acteurs et des différentes phases d'un projet foncier, voir l'introduction.

• • • Pour mieux connaître les difficultés d'accès au foncier des structures de l'ESS, il convient de comprendre en premier lieu les principes qui sous-tendent le foncier.

Les structures du foncier et de l'immobilier travaillent sur un temps très long qui peut s'étaler sur une dizaine d'années. De ce fait, elles recherchent principalement de la sécurité afin d'assurer la pérennité du portage foncier. Le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne (SAF 94), qui acquiert et porte les projets fonciers pour le compte du département et de certaines villes, parle ainsi d'un temps de portage entre 4 et 8 ans, voire parfois d'une durée de 12 ans. Ce temps est à mettre en parallèle de celui des structures de l'ESS, beaucoup plus court dans le temps et rythmé par les recherches de fonds et appels à projets qui les contraignent souvent, surtout en début de projet, à rester dans une vision du court terme.

Les structures du foncier cherchent donc une sécurité puisqu'elles doivent avoir un retour sur leur investissement. Par exemple, le SAF 94 cherche à compenser son investissement par une indemnité d'occupation des locaux qui sont en cours de portage. Il cherche donc des structures pour occuper ces locaux de manière temporaire, ce qui nécessite de la confiance en leur modèle économique.

L'objectif des projets fonciers est, pendant le portage, de s'assurer de la pérennité de l'usage et de l'équilibre économique du projet terminé. Cela renvoie au principe de « maîtrise foncière » qui veut que la pérennité du projet soit assurée en ses murs. Plusieurs structures considèrent que les bailleurs sociaux sont généralement peu impliqués dans les projets ESS et qu'ils ont peu de liens avec les porteurs fonciers départementaux comme le SAF.

Les structures de l'ESS ne sont pas perçues comme pouvant avoir besoin de logements pour leur projet alors même que nombre d'entre elles font de l'hébergement d'urgence ou de l'accueil.

Les bailleurs préfèrent de plus accorder des baux à des structures de l'économie classique pour plus de rentabilité, ce qui exclut le gain au plus long terme de

l'ESS en termes économiques et en termes de conditions de vie. Le « risque » surévalué et associé aux structures de l'ESS par les bailleurs les amène à leur proposer des baux aux conditions défavorables.

Si la recherche de rentabilité constitue un principe important, d'autres critères de l'ordre de l'immobilier sont pris en compte par les structures foncières, qui ne concernent donc pas directement les structures de l'ESS.

L'écosystème du foncier privilégie néanmoins les structures aux activités économiques et/ou productrices au modèle économique jugé plus stable. Le monde de l'ESS, ses principes et la variété de ses formes restent très peu connues du monde du foncier : sorte de flou, peur de structures jugées « non rentables » et qui ne paieraient pas leurs redevances à temps, etc. Le monde du foncier gagnerait à mieux connaître ce qu'est l'ESS et les différentes manières de les intégrer dans des projets fonciers.

Un exemple intéressant est celui des foncières solidaires.

Les foncières solidaires acquièrent des biens fonciers dans le but d'y créer des logements sociaux et des équipements collectifs. En se constituant office foncier solidaire (OFS), elles peuvent par exemple mettre en place et gérer des baux réels solidaires d'activité (BRSA) qui permettent des locaux d'activité moins chers en dissociant le foncier du bâti. Les foncières solidaires sont donc souvent impliquées dans des projets ESS. Elles peuvent également constituer des intermédiaires en tant que gestionnaire de bail afin de rassurer les propriétaires de biens fonciers.

Les structures travaillant directement sur un enjeu foncier, par exemple dans l'hébergement, sont moins concernées par ces enjeux puisqu'elles ont en interne une bonne connaissance du cadre du foncier et des liens plus étroits avec les structures foncières.

- • • **La question de l'intégration de l'ESS dans les projets fonciers doit prendre en compte non seulement ces principes mais aussi les différentes étapes d'un projet foncier, afin d'être la plus effective possible.**

Pour être bien intégrée dans un projet foncier, l'ESS doit être prise en compte le plus tôt possible, ce qui ne peut se faire sans une bonne connaissance et une acculturation au modèle de l'ESS. Avant le début d'un projet, les phases de préfiguration et de diagnostic territorial peuvent déjà faire l'objet d'une attention particulière afin d'identifier les besoins sociaux, économiques et environnementaux qui pourraient être concernés par l'ESS, ainsi que les acteurs de l'ESS déjà existants ou les projets en cours de définition.

Cette présence de l'ESS dans les conventions des opérations de portage foncier doit être cadrée, et nécessite de connaître en amont les gestionnaires de projets mais aussi les acteurs du territoire. Le travail fait par certaines collectivités de recensement, de labellisation et plus généralement de visibilisation des projets ESS sur leur territoire est en ce sens très significatif puisqu'il facilite la connaissance des projets et plus généralement de l'ESS. Le rôle des collectivités dans la visibilisation des structures puis dans la signature des conventions de portage foncier est majeur.

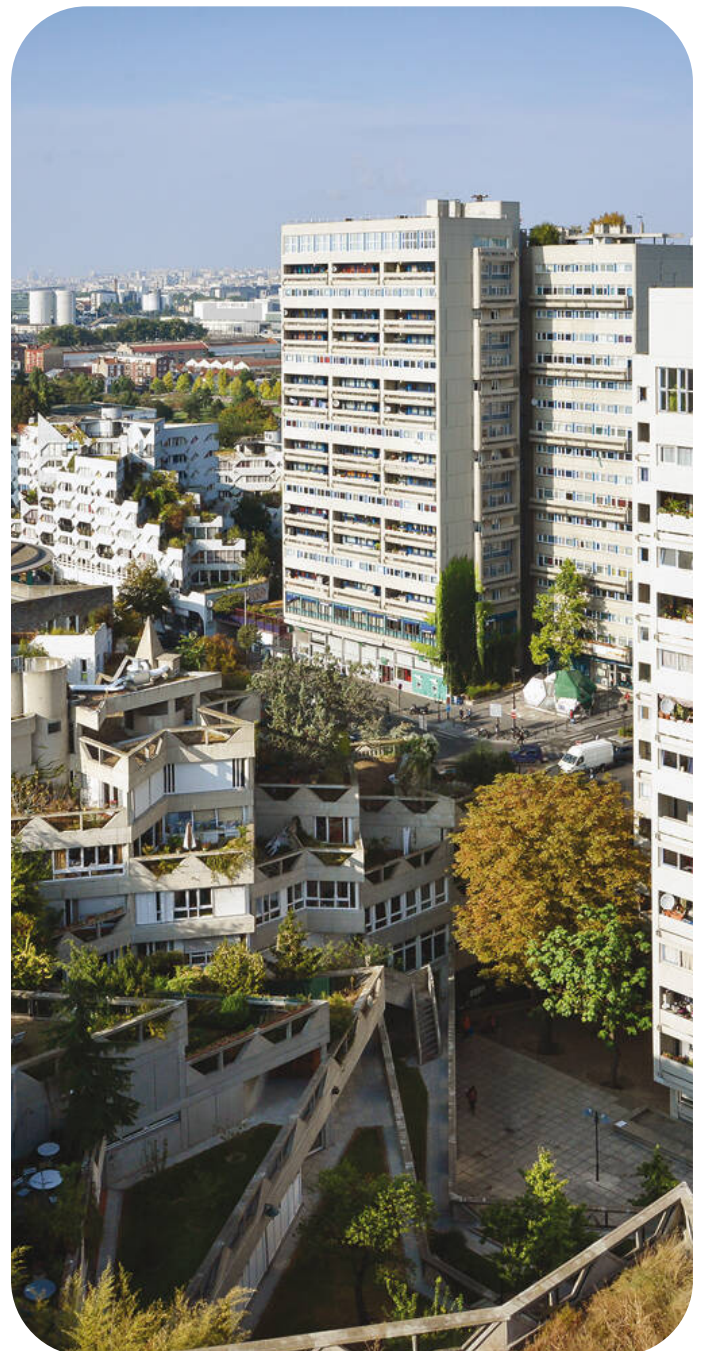
Du point de vue des structures du foncier, la difficulté vient de la nécessité trouver un acteur qui accepterait d'occuper des locaux, dégradés, à titre provisoire, et d'y engager néanmoins des dépenses pour les rénover. Elles ont notamment souligné en entretien le besoin de trouver rapidement des occupants pour éviter le squat et la perte de valeur du bien, mais aussi pour amortir les coûts de l'investissement par une indemnité d'occupation.

Toutefois, certains bailleurs semblent privilégier la vacance en pied d'immeuble, en visant une location plus rentable ou perçue comme moins lourde à gérer, plutôt qu'une location immédiate à des structures de l'ESS à un prix légèrement moins élevé.

Un enjeu spécifique aux opérations de portage foncier est celui des expulsions. Pour rappel, avant la rétrocession d'une zone aménagée à la collectivité avec laquelle une convention a été passée, l'opérateur foncier doit rendre les locaux disponibles et donc expulser les occupants. Plusieurs structures ont expliqué éprouver des difficultés avec des structures de l'ESS « trop » intégrées au territoire et qui n'auraient pas compris qu'il s'agissait d'une occupation transitoire, avec de ce fait des difficultés à récupérer le local occupé. Cela tient également d'une mauvaise connaissance des problématiques foncières par les structures de l'ESS.

Le recours à des occupations transitoires, tel qu'il existe dans les opérations de portage foncier du SAF 94 ou de l'EPPFIF, peut devenir une porte d'entrée vers la pérennité pour les structures de l'ESS. En effet, dans le cadre de projets d'aménagement de territoires, elles peuvent s'installer provisoirement afin de lancer leur projet et définir sur le plus long terme leur modèle économique, pour pouvoir ensuite s'installer durablement dans un autre espace prévu à cet effet ou dans le même espace. Cette possibilité renforce la nécessité de prendre en compte l'existence de l'ESS et de besoins territoriaux qui ne sont pas uniquement économiques en amont de la convention-cadre entre le porteur foncier et la collectivité.

Il est à noter que compte tenu du temps long des opérations foncières, des structures qui en ont les moyens peuvent se voir proposées l'achat de l'espace qu'elles occupent provisoirement auprès du porteur foncier.



• • • **Enfin, la coordination entre les différentes parties prenantes d'un projet foncier est essentielle pour permettre une intégration efficace et effective de l'ESS.**

Au sein d'un montage foncier, les rôles de chaque structure, définis selon un cadre juridique très précis, restent très obscurs pour les structures de l'ESS qui manquent déjà d'expertise sur le sujet.

Toutefois, il s'agit aussi d'un manque de coordination récurrent au sein des montages fonciers, avec des parties prenantes qui n'ont pas de liens entre elles, d'autant que certaines parties assument en même temps plusieurs fonctions. Cela constitue un problème important puisque l'ESS nécessite un accompagnement légèrement différent que celui que peuvent avoir des structures de l'économie classique. Les structures de l'ESS ont également un rapport à leur lieu unique, l'espace étant un espace « commun », destiné à former une communauté solidaire.

Les structures de l'ESS comme les structures foncières tendent ainsi à avoir des attentes irréalistes les unes des autres, une situation propice aux frustrations et aux conflits. Dans les faits, les structures s'installent dans les espaces qui leur sont proposés sans qu'il y ait une communication claire avec le bailleur. Les occupations deviennent instables lorsque les structures sont invitées à quitter des lieux qu'elles ont investies et alors qu'elles n'avaient pas une conscience claire des attentes des structures foncières.

Sur le long terme, ces situations compliquent également des réparations ou des mises aux normes. Une structure a par exemple évoqué un problème récurrent de fuites dans son bâtiment, avec des acteurs qui se renvoient la responsabilité de travaux faits séparément et qui ont des discours contradictoires : en plus de retarder des travaux, la mobilisation devient plus importante autant au sein de la structure que pour les différentes parties prenantes du montage, pour des problèmes qui pourraient être traités plus facilement.

Outre ces questions d'opacité des responsabilités, les structures recourent peu à des moyens de financement au niveau des collectivités pour payer des travaux, par manque de temps ou de possibilité de préparer et de négocier les requêtes de financement, par manque de connaissance aussi de l'existence de ces moyens. De plus, dans le cas d'occupations temporaires et précaires, les structures ne recourent pas tant aux travaux alors qu'elles sont dans des conditions difficiles. Les deux mondes de l'ESS et du foncier fonctionnent en vases clos, du fait de langages, de fonctionnements et d'attentes opposées. Il s'agit d'un manque d'acculturation, de moments de cadres communs de rencontre et de discussions, avec donc une situation qui ne peut se résoudre que dans le temps long et avec l'intermédiation des collectivités et de la CRESS. Ce constat fait également suite à ce qui avait pu être observé en Seine-Saint-Denis.

Les outils mobilisables sont encore méconnus. Le format de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) peut être intéressant pour créer une gouvernance démocratique. Au sein du conseil d'administration d'une SCIC peuvent figurer les collectivités mais aussi le bailleur, en plus d'accueillir salariés, salariées et bénéficiaires.

La participation des structures foncières et des collectivités à ces temps permettrait une meilleure coordination des acteurs tout en offrant à chacun une chance d'exprimer leurs attentes et leurs visions. Certaines collectivités comme Ivry-sur-Seine proposent également des comités de pilotage sur des questions foncières rassemblant tous les acteurs autour d'une même table. Enfin, le montage en SCIC peut devenir un levier pour obtenir des prêts bancaires.

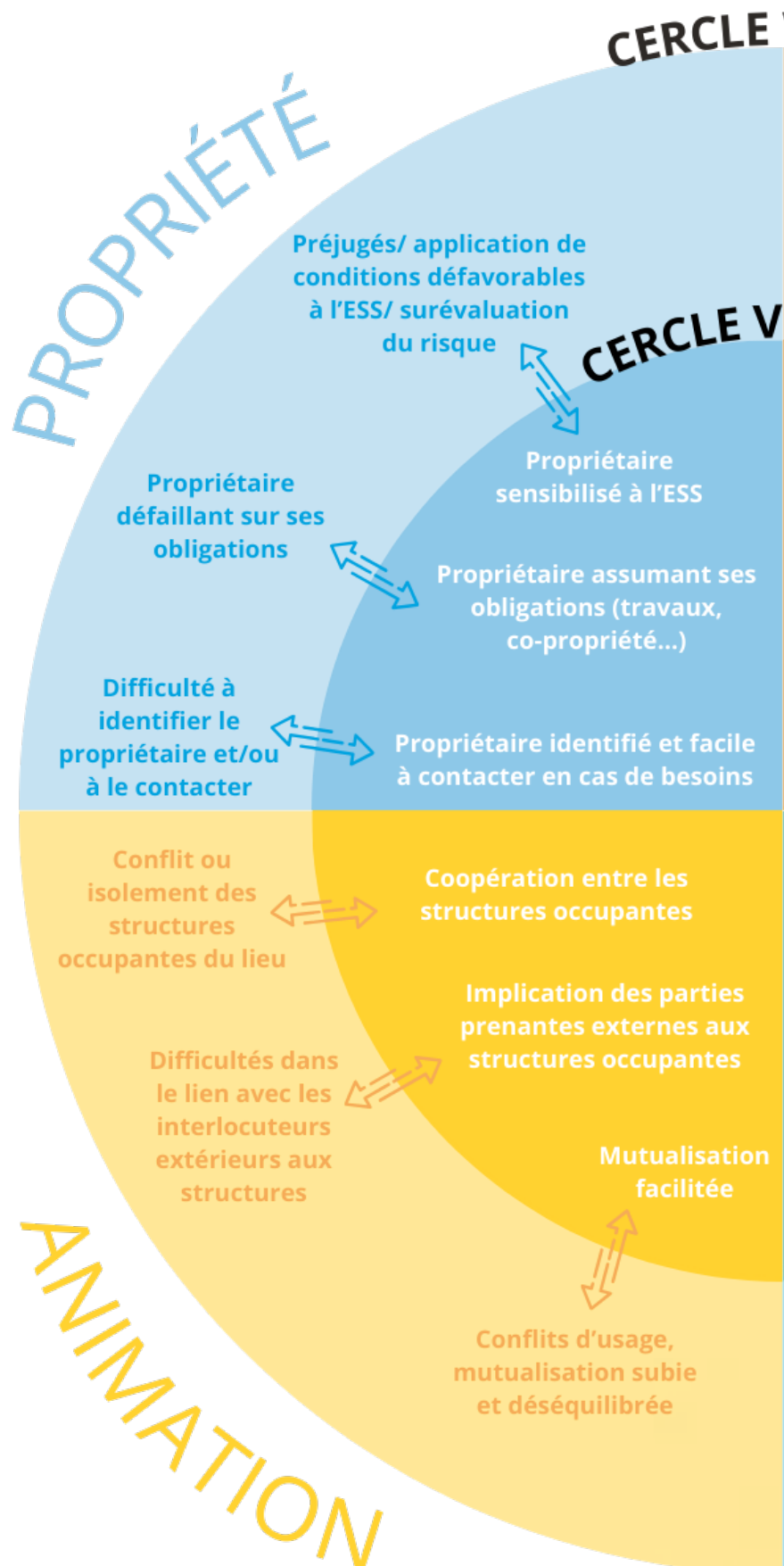
De plus, les opérateurs fonciers parapublics comme le SAF 94 ont des valeurs proches de l'ESS sont présentes par les mentions de l'« intérêt général » ou la construction de logements sociaux. Par conséquent, il est peut-être plus simple pour ces opérateurs, comparé à des acteurs privés, de prendre en compte l'ESS. Ils restent toutefois méconnus des structures de l'ESS.

Schéma : Problématiques par fonction dans les projets fonciers

Toutes les fonctions des projets fonciers peuvent adopter un fonctionnement plus ou moins adapté aux projets fonciers, indispensable à l'amélioration de l'accès des structures de l'ESS au foncier.

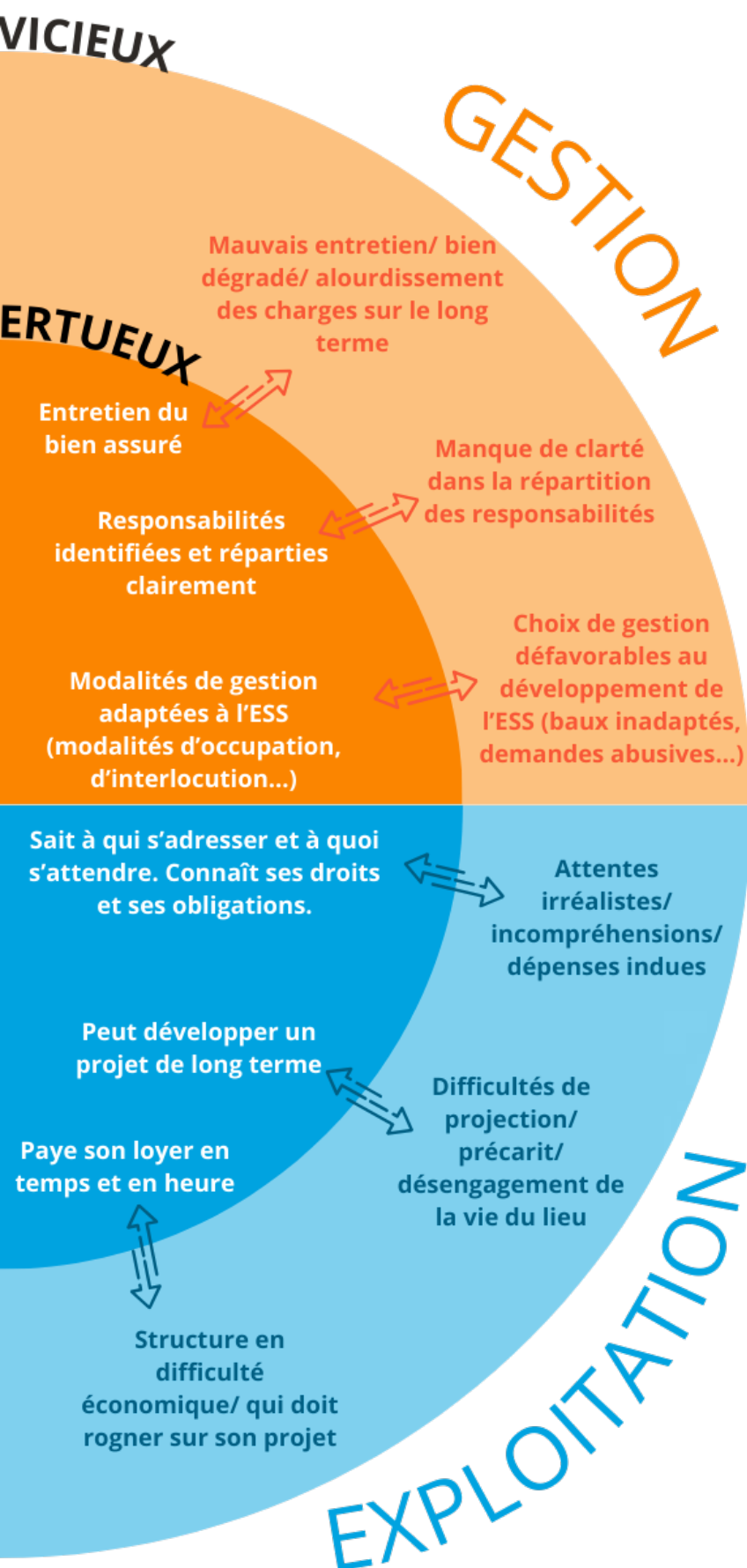
Guide de lecture :

Le cercle intérieur, ou cercle vertueux, représente comment peut se dérouler un fonctionnement optimal de l'interaction entre les acteurs-ices. Le cercle extérieur, ou cercle vicieux, représente les problématiques causées par un fonctionnement inadéquat. Les items sont répartis entre 4 quarts correspondant aux 4 fonctions principales des acteurs dans les projets fonciers : propriété, gestion, animation et exploitation.



Fonciers ESS

projets ESS. La coordination et les échanges entre les acteurs-ices en charge de ces fonctions est un élément



Recommandations principales :

- Identifier un « 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 ;
- Renforcer la connaissance et la compréhension des acteurs de l'immobilier et du foncier, en particulier les bailleurs sociaux, sur l'ESS, ainsi que la connaissance du foncier des acteurs de l'ESS ;
- 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.

Les collectivités pourraient être plus engagées dans la définition, la gestion et le soutien des projets fonciers des structures de l'ESS

• • • Les communes, et plus généralement l'ensemble des collectivités, gagneraient dans le cadre de leurs compétences à s'impliquer en faveur de l'intégration de l'ESS dans les projets fonciers et d'aménagement de territoire.

Les EPT ont des compétences en matière d'aménagement, mais dans les faits les communes ont une influence considérable sur les décisions en matière de projets d'aménagement. Pour le SAF 94, par exemple, un contrat-cadre va être signé avec la commune qui va non seulement financer à hauteur de 10% le projet mais aussi être responsable du projet en cas de problèmes. Ce financement constitue un levier pour inclure de l'action sociale, et donc des structures de l'ESS dans le projet foncier. Cela est d'autant plus vrai quand la commune est en mesure d'apporter sa connaissance des structures mais aussi et surtout un accompagnement en direction des structures du foncier et des structures de l'ESS.

La collectivité peut par exemple constituer un intermédiaire pour proposer des projets aux opérateurs fonciers qui recherchent des occupants temporaires. Elle constitue la porte d'entrée pour les structures foncières comme le SAF puisqu'elles aident la politique de département territorial de la ville. C'est la ville qui prend les décisions et assume la responsabilité du portage.

Le Département a, dans la pratique, une marge plus limitée que les villes sur l'implantation des structures de l'ESS, mais peut servir d'intermédiaire pour faciliter l'entrée de l'ESS dans des projets fonciers. Le Conseil départemental du Val-de-Marne, a par exemple conservé des liens avec les aménageurs (Sadev, GPA Orsa...), le SAF94, et les bailleurs sociaux. Il rend un avis sur les projets d'aménagement, contribue au renouvellement urbain et à la politique de la ville. Il dispose enfin de son propre «foncier», équipements publics et espaces départementaux dont une partie est mise à disposition de structures de l'ESS. Il s'agit par exemple de Val Bio - association de maraîchage biologique constituée en chantier d'insertion - sur l'espace départemental de la Plaine des Bordes à Chennevières-sur-Marne, ou de Cuisine Mode d'Emploi - école de formation en insertion pour la restauration collective, fondée par le chef Thierry Marx - dans un ancien collège de Champigny-sur-Marne. Les EPT quant à eux, disposent de plusieurs compétences utiles à l'implantation des structures de l'ESS : urbanisme (élaboration des PLUi), développement économique, immobilier d'entreprise (...).

De manière générale, le poids de l'intégration des structures sur l'ESS sur un territoire, de leur accompagnement et de leur accès au foncier revient sur les collectivités territoriales et surtout sur les villes.

Les villes ont un certain nombre d'outils à leur disposition dans le cadre du foncier.

Tout d'abord, elles ont une grande influence sur les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, dans lequel l'ESS peut faire partie des grandes orientations stratégiques et voir son intégration devenir un prérequis aux projets d'aménagements. Le droit de préemption des communes est également un levier qui pourrait profiter aux structures de l'ESS. Plusieurs facteurs rendent encore complexe cette intégration. La qualité des relations tissées localement facilite l'accès aux ressources, et peut aider à la recherche de locaux adaptés. D'autres mettent en avant une logique de « premier arrivé premier servi » dans le cas de foncier annoncé comme disponible par les mairies : il est souvent attribué aux structures de l'économie privée hors ESS. L'élément évoqué le plus souvent demeure toutefois le manque de portage politique par les villes, qui ne connaissent pas suffisamment les spécificités de l'ESS et/ou n'ont pas de ressources humaines, d'élu, dédiés à ce sujet. L'accompagnement des villes est pourtant fondamental dans l'aboutissement des projets ESS. Les communes connaissent les enjeux, les besoins et les acteurs-ices de leur territoire mieux que les autres niveaux de collectivités. En plus du soutien financier qu'elles peuvent apporter aux structures, elles leur permettent une certaine légitimation en les reliant à d'autres acteurs (fonciers ou non) et en les incluant dans des projets d'aménagement urbain. Il faudrait aussi réussir à sortir d'une vision uniquement financière : les retombées des structures de l'ESS s'expriment autrement qu'en termes uniquement financiers. Elles permettent également un « coût évité » pour les collectivités et les bailleurs puisqu'elles évitent un coût lié à du gardiennage et à de la vacance d'espace, mais aussi car elles apportent un investissement dans la qualité de vie des habitants, habitantes et dans les espaces communs de la ville. Certaines structures ont également une présence permanente dans un quartier qui peut contribuer à dénouer certaines situations -comme sur des points de deal de drogue.

Une étude d'impact réalisée par les Compagnons bâtisseurs d'Île-de-France, a par exemple montré que le fait d'aider les locataires dans les réparations et l'embellissement de leur logement social, contribuait à un meilleur taux de recouvrement des loyers par le bailleur (les locataires sont davantage enclins à payer leur loyer), ainsi qu'un meilleur entretien des logements et des espaces communs. La présence de l'association dans un immeuble génère ainsi pour le bailleur une augmentation des recettes d'une part et une réduction des dépenses d'entretien d'autre part.

Ces coûts évités doivent être pris en compte pour comparer le coût de l'implantation d'une structure ESS à celui d'une structure de l'économie classique ; il s'agit aussi d'une reconnaissance de la valeur d'usage du foncier par les structures, mais aussi de la qualité de leur projet social, écologique et/ou économique. Les Objectifs de Développement Durable (ODD) pourraient également être utilisés pour fournir un référentiel d'évaluation de l'impact des structures, et leur permettre de valoriser leur action.

Forte de ses constats à la suite de l'étude sur l'accès au foncier en Seine-Saint-Denis, la CRESS peut également jouer un rôle de facilitatrice que ce soit en amont pour la programmation et l'intégration de structures dans des projets fonciers que pour apporter sa connaissance du terrain lors de recherches d'occupants. Elle peut également faciliter l'accompagnement qui est nécessaire pour l'implantation de l'ESS.

C'est une question de reconnaissance plus globale et de participation des structures de l'ESS à la définition et au portage des politiques publiques locales. Les structures de l'ESS, puisqu'elles ont une connaissance fine des besoins et proposent des solutions innovantes, gagneraient à être considérées comme des actrices du territoire, comme des parties prenantes des projets au niveau territorial.

Les structures se revendiquant de l'ESS agissent dans la continuité ou en complémentarité des services publics, dans une logique d'intérêt général. Elles peuvent parfois jouer le rôle d'intermédiaire dans le cas de problématiques collectives. En ce sens, elles sont finalement des partenaires incontournables pour les collectivités et méritent donc toute leur place au sein d'une stratégie de développement territorial.

• • • Une difficulté à élaborer une stratégie sur le foncier comme sur l'ESS.

Plusieurs structures constatent une difficulté générale à formuler une stratégie globale sur l'ESS et le foncier, qui a des conséquences négatives sur leurs actions et sur leurs bénéficiaires. Elles estiment qu'il existe des marges de progression pour mieux accueillir leurs projets et amplifier leurs effets.

Les structures de l'ESS se caractérisent par une action sur le long terme, avec un ancrage fort sur le territoire, des emplois non délocalisables et une réponse apportée aux besoins d'un territoire précis. La prise en compte de cette notion de pérennité des actions est essentielle autant dans les choix d'attribution de locaux, les modalités d'occupation, que dans la réflexion sur une stratégie durable. Du point de vue des locaux, les collectivités ne connaissent souvent pas l'ensemble du foncier disponible sur leur territoire. Plusieurs structures ont évoqué des temps d'attente très longs et des propositions inadéquates de la part des communes qu'elles avaient contacté. Celles-ci expliquent toutefois qu'il est très difficile de leur côté d'avoir une base de données fiable de l'ensemble des biens et locaux vacants, que ce soit en termes de temps ou de ressources. Les structures interrogées se sentent en général désavantagées par rapport aux projets de l'économie privée classique, qui reçoivent d'après elles plus facilement des propositions foncières. Elles expliquent également qu'elles sont régulièrement sollicitées par les villes pour des projets socio-culturels, d'animation du territoire, mais qu'elles ne sont pas pensées comme des acteurs-ices nécessitant du foncier. Une recyclerie explique ainsi qu'elle n'est pas encore vue comme une infrastructure utile au territoire par sa commune mais seulement comme un moyen d'animation. Les projets urbains se forment en effet sur une logique d'équipements qui n'inclut souvent pas l'ESS à ce titre, que ce soit pour des centres de santé ou des recycleries.



L'enjeu de la stratégie est également issu d'un manque de moyen humains du côté des collectivités. Le manque de transversalité des politiques ESS couplé à une multiplication des contacts rend l'organisation des collectivités opaque et difficile pour les structures qui ne savent pas vers qui se tourner. Elles ont le sentiment que les services d'urbanisme et d'ESS sont généralement peu connectés et travaillent avec les structures sur des points différents alors qu'elles gagneraient à évoluer ensemble, tant les activités des structures de l'ESS sont liées à leur espace. Les situations de turn-over sont également vécues difficilement par les structures puisque cela génère du temps à prendre en plus pour recontextualiser les projets, se connaître et se faire confiance.

Un point de vigilance consiste à garder le principe d'initiative citoyenne des projets. Il s'agit en effet d'un facteur essentiel de la résilience des structures de l'ESS : étant fondées sur les besoins des populations, elles formulent un projet pour y répondre. Il a pu être observé que lorsque cette démarche est lancée par une collectivité seule, les projets peuvent ne pas être viables ou ne pas bénéficier des conditions adéquates pour se développer. Il est en revanche possible pour une collectivité de partager l'initiative du lancement d'un projet ESS avec les structures locales.

• • • Cet enjeu de stratégie doit être porté par les collectivités dans l'idée d'une plus grande coordination entre les différents échelons et les différents outils.

Un enjeu sous-jacent apparu dans les discussions avec les structures de l'ESS, mais aussi avec les différentes collectivités, est le jeu des compétences territoriales.

La ville a un rôle important sur l'aménagement du territoire et le développement économique (notamment sur l'implantation de structures, classiques comme ESS), tandis que les départements ont davantage une mission de supervision et de portage. Le cadre légal est lui-même assez complexe pour comprendre les interlocuteurs et les responsabilités de chaque échelon.

De nombreux outils existent mais souffrent d'un manque d'adhésion, de portage et de coordination. D'une part, il y a des outils communaux dont les villes peuvent se saisir. Le droit de préemption peut constituer un levier ;

il s'agit pour rappel de la capacité pour la collectivité d'être prioritaire sur un achat dans le cadre d'une rénovation urbaine dans une zone donnée. Un bien acquis par ce biais doit être utilisé pour l'intérêt général dans le respect de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, que ce soit pour des activités économiques ou pour devenir une réserve foncière. Ces biens peuvent ensuite être directement fléchés pour des structures de l'ESS.

D'autre part, les outils collectifs comme le Syndicat d'action foncière (SAF 94) et les foncières solidaires gagneraient à être plus mobilisés par les collectivités. Ils nécessitent une coordination des différents échelons territoriaux. Parfois la collectivité joue un rôle parapluie en sécurisant un espace pour une structure, soit à travers une location/sous-location / mise à disposition, soit en co-finançant une acquisition ou à travers une garantie auprès d'une banque ou d'un promoteur. Il s'agit d'une question non seulement juridique mais aussi technique, avec une sous-location par exemple, mais qui implique une bonne conception de l'articulation des différentes composantes foncières (gestion, exploitation, animation, etc.).

La question de la stratégie est aussi une question de territoires : le département est divisé entre un espace urbain proche de Paris et des centres de décisions, des milieux péri-urbains résidentiels, et des espaces ruraux plus éloignés. Ces deux derniers types d'espaces pourraient bénéficier d'un investissement plus approfondi sur les questions de foncier et d'ESS, qui pourrait contribuer à réduire les disparités entre des espaces très résidentiels et des espaces avec davantage d'activité économique.

Il s'agit aujourd'hui bien souvent d'un impensé des espaces pavillonnaires, ce qui pose des problématiques d'implantation des structures (celles-ci émergent en dehors de tout soutien public, elles sont également plus difficiles à identifier et peuvent se développer dans des espaces où elles n'étaient pas attendues.

Un autre levier du développement des structures de l'ESS dans les communes et les quartiers plus reculés est la densification du maillage des transports publics, qui lèverait, de la même façon que pour les structures classiques, des contraintes d'accessibilité rendant difficile d'atteindre un modèle économique viable. Il ne serait pas pertinent de délocaliser des structures pour les faire venir dans ces territoires, en revanche cela créerait un écosystème plus propice à la création d'activité pour répondre aux besoins.

En élaborant une vraie stratégie foncière pour l'ESS, les collectivités pourraient donc renforcer leur action sociale, écologique et économique sur leur territoire, avec des effets bénéfiques nombreux, autant financiers que sociaux : simplification des relations foncières, meilleure gestion urbaine, réduction des inégalités, amélioration du cadre de vie et valorisation de la participation des habitants, habitantes du territoire.



RECOMMANDATIONS PRINCIPALES

- Proposer un « comité de pilotage de l'ESS » qui rassemblerait des élus, des acteurs du foncier et des têtes de réseaux et structures de l'ESS ;
- 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 ;
- Faciliter le travail commun ESS/urbanisme au sein des collectivités pour faciliter l'interconnaissance et les enjeux ;
- 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 fond d'ingénierie;
- Mobiliser les outils publics fonciers existants;

LISTE DES STRUCTURES INTERROGÉES ET REMERCIEMENTS

Collectivités

- Département du Val-de-Marne
- EPT Paris Est Marne et Bois
- EPT Grand Paris Seine Bièvre
- EPT Grand Paris Sud-Est Avenir
- Métropole du Grand Paris
- Champigny-sur-Marne
- Fresnes
- Ivry-sur-Seine
- Sucy-en-Brie

Structures foncières

- Valophis
- SAF 94
- SADEV 94
- Foncière Centres-Villes Vivants
- Foncière solidaire Bellevilles
- SNL Prologues
- Surface+utile

Têtes de réseau

- DLA Val-de-Marne
- France Active Métropole
- RIAE 94
- REFER

Structures de l'ESS

- GES Sud-Est Avenir
- Epicerie coopérative Coop'cot
- Boissyclerie (Ligue de l'enseignement 94)
- H Tiers-lieux
- MJC Louis Lepage
- SCIC Fontenay-sous-bio / Bio Rigollots
- La Pagaille
- L'ACLEF
- AEF 94
- Au fil de l'eau
- Fresnes Services
- ESS CLUB

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-laccés-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-opportunite-pour-une-essisation-de-l-economie-decryptage-et-opportunites-autour-des> ;
- **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> ;
- **RTESS**, RepèreESS, « L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - Enjeux et leviers pour les collectivités locales », avril 2019 : <https://www.rtes.fr/l-access-au-foncier-des-acteurs-de-l-ess-enjeux-et-leviers-pour-les-collectivites-locales> ;
- **RTESS**, Points de RepèreESS, « 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 ;
- **RTESS**, 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 ;
- **RTESS**, Webinaire « Foncier & Economie sociale et solidaire », 7 juin 2024



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



Avec le soutien financier du
Département du Val-de-Marne

<https://www.valdemarne.fr/>



**Action soutenue
financièrement par :**



**BANQUE des
TERRITOIRES**

