

L'ACCÈS DES STRUCTURES ESS AU FONCIER EN SEINE-SAINT-DENIS

CONSTATS & RECOMMANDATIONS

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



cress

Chambre Régionale
de l'Économie Sociale
et Solidaire Île-de-France

seine-saint-denis
LE DÉPARTEMENT

Le Département met en œuvre depuis de nombreuses années une démarche volontariste de soutien au développement de l'économie sociale et solidaire en Seine-Saint-Denis. Véritable vivier d'emplois et porteuse d'innovation sociale, l'ESS permet aussi de promouvoir une économie plus sobre, sociale et locale pour notre territoire.

Mais si notre soutien à l'ESS est en augmentation constante et s'appuie sur plusieurs outils complémentaires (Appel à Agir IN Seine-Saint-Denis, développement des clauses sociales, soutien spécifique à l'insertion par l'activité économique, entrée au capital de SCIC, travail avec les têtes de réseaux), il existe encore aujourd'hui des inégalités dans l'implantation des structures. Le nombre d'acteurs, leur diversité et le dynamisme des écosystèmes varient beaucoup d'un territoire à l'autre et certains souffrent de carences.

Notre volonté de soutenir un développement continu, stable et durable des structures ESS tout en poursuivant un objectif de rééquilibrage territorial nécessite de se saisir de la question cruciale de leur accès au foncier. Afin de disposer d'une vision d'ensemble sur le sujet, prenant en compte également la réalité hétérogène des différents types de structures, nous avons fait appel à l'expertise de la Chambre Régionale de l'ESS.

Le diagnostic complet présenté par cette étude et les préconisations apportées nous permettent d'identifier plus précisément les besoins et intérêts de tous les acteurs concernés, entre lesquels un dialogue doit s'ouvrir pour proposer, ensemble, des solutions adaptées : structures ESS bien sûr, mais aussi acteurs de l'immobilier et institutions publiques. Engager ce travail partenarial ambitieux doit permettre aux politiques départementales de franchir une toute nouvelle étape, pour encore mieux accompagner et valoriser le développement de l'ESS, partout en Seine-Saint-Denis.

Au-delà de toutes les données que nous avons recueillies en entretien et en focus group, l'ensemble des acteurs interrogés a partagé le diagnostic selon lequel le foncier et l'immobilier était un enjeu central pour le développement des structures de l'ESS. Les structures de l'ESS elles-mêmes ont toutes souligné les difficultés diverses auxquelles elles faisaient face et le rôle fondamental de solutions stables et réalistes d'occupation d'espaces.

Il est évident qu'une réponse uniforme n'est pas adaptée à une forme d'économie aussi diverse et plurielle que l'ESS. Mais une logique commune peut être poursuivie : un objectif de développement de structures directement impliquées dans le bien-être de la population, son accès à la santé, à la culture, à l'éducation, la préservation de l'environnement, l'adaptation au changement climatique... Plus que d'autres, les structures ESS contribuent à ce que des territoires puissent faire face aux défis actuels, ce qui a une fois de plus été démontré lors de la crise sanitaire, au cours de laquelle de nombreuses structures de l'ESS se sont mobilisées pour répondre aux urgences sociales qui y ont éclaté.

Autant que d'autres formes d'économie, l'ESS devrait pouvoir accéder à la stabilité et à la reconnaissance de son caractère indispensable à la vie locale. Cette reconnaissance peut notamment passer par l'espace qu'elle peut occuper et l'adaptation à ses spécificités. Ce soutien n'est pas bénéfique qu'aux structures de l'ESS, mais contribue à atteindre de nombreux objectifs de politique publique.

Si la question de l'accès au foncier pour les structures de l'ESS est de nature économique, juridique et technique, elle est également de nature politique. Elle s'inscrit dans un contexte plus global de spéculations foncières et immobilières, et de concentration et d'appropriation privée du foncier entre les mains d'une quantité d'acteurs de plus en plus réduite, qui participent à accentuer les fractures sociales et spatiales.



MéliSSa Youssouf,
*Vice-présidente du Département
chargée de l'insertion, de l'économie
sociale et solidaire et des fonds
européens*



Youssef Achour,
Président de la CRESS Île-de-France

SOMMAIRE

4

INTRODUCTION

4

Contexte et périmètre de l'étude

4

Méthodologie

6

Foncier, immobilier et ESS, qui fait quoi ?

10

Enjeux de l'accès au foncier pour le développement de l'ESS

11

Enjeux de l'implantation d'activités ESS pour le développement local

12

CONSTATS

12

Un écosystème du foncier et de l'immobilier peu lisible

13

Des modalités d'occupation peu adaptées aux besoins des structures ESS

15

Un accès à des locaux dégradés

16

Des problématiques différentes selon les territoires

16

Profil des structures éprouvant des difficultés à accéder au foncier

17

Zoom sur les structures

d'insertion

18

Constats filière : Réemploi et économie circulaire

21

Constats filière : Santé, Social, médico-social

25

Constats filière : Alimentation accessible et durable et Agriculture urbaine

28

Constats filière : Culture et éducation populaire

31

Constats filière : Sport

32

AXES DE RECOMMANDATION

32

Résumé des recommandations

34

Axe 1 : Améliorer la compréhension mutuelle des acteurs de l'ESS et du foncier/immobilier

36

Axe 2 : Agir sur les modalités d'occupation

39

Axe 3 : Développer et renforcer les outils d'accompagnement et de financement

42

Axe 4 : Encourager et renforcer les coopérations

44

Axe 5 : Mieux identifier les opportunités

46

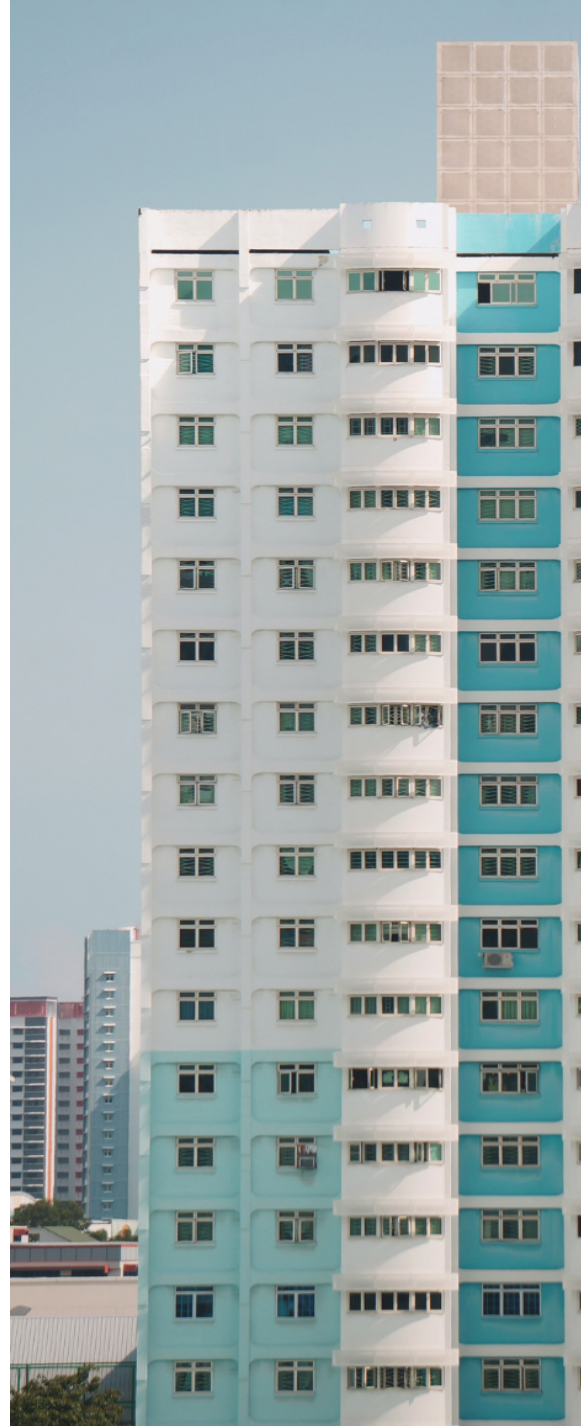
RESSOURCES POUR ALLER PLUS LOIN

46

Liste des abréviations

47

Liste des structures interrogées et remerciements



INTRODUCTION

.....Contexte et périmètre de l'étude

La question du foncier est l'une des plus pressantes pour l'implantation de structures ESS sur un territoire. Elle constitue un frein au développement de l'ESS dans de nombreuses collectivités. La Seine-Saint-Denis ne fait pas exception, se situant de surcroît dans une zone très urbaine où le foncier est de façon générale rare et cher, et de plus en plus cher.

Dans ce contexte, l'accès des structures ESS au foncier est difficile et les solutions qui leur sont proposées sont souvent insuffisantes ou inadaptées. Selon leur modèle économique et leur secteur d'activité, ces difficultés ne seront pas de même nature, mais on peut distinguer une inadaptation fréquente de la configuration des locaux, de leur prix ou de leurs modalités d'occupation par rapport aux besoins des structures. Les initiatives ESS sont très nombreuses dans le département, les besoins sont donc très variés, allant du petit local en pieds d'immeubles, à de vastes espaces de stockage, en passant par des laboratoires de cuisine.

Les politiques publiques développées ont permis de profiter d'opportunités, sans que cela corresponde à la majorité des projets ESS. Par exemple, les occupations temporaires sur des opérations d'urbanisme transitoire se sont multipliées. Si cette modalité d'occupation peut permettre de répondre aux problématiques de locaux que rencontrent les acteurs de l'ESS, cette solution n'est pas adaptée à la situation de toutes les structures. Les occupations temporaires sur des opérations d'urbanisme transitoire posent par définition un enjeu de pérennité des projets.

L'identification plus précise des besoins des structures et des problématiques qu'elles rencontrent, peut permettre de développer une politique publique s'appuyant sur des priorités en fonction des filières ou types de structures que souhaite encourager le Département. Le foncier est un enjeu qui repose par nature beaucoup entre les mains des collectivités locales. Celles-ci ont des compétences spécifiques sur l'aménagement et l'urbanisme qui leur confèrent des leviers puissants pour agir. Mais il s'agit également d'un enjeu complexe, impliquant de nombreux acteurs privés et publics, ce qui rend plus compliqué la mise en œuvre d'une stratégie d'ensemble.

Le développement de l'ESS est un objectif de plus en plus investi par les collectivités. Il répond en effet à plusieurs grandes questions contemporaines, comme le changement climatique ou les mutations du travail, et à des questions particulièrement prégnantes dans le département de la Seine-Saint-Denis, comme la pauvreté, la vie locale ou la santé. Les structures de l'ESS sont créatrices de nombreux emplois locaux (+3,6% en 2022), et développent des activités ayant pour la plupart un fort impact local, bien au-delà de la dimension économique.

Les territoires font face à des enjeux complexes en matière de foncier. Du fait de sa proximité avec la capitale, dans une zone très urbaine avec une forte densité économique, la Seine-Saint-Denis fait face à une forte concurrence des acteurs pour l'accès au foncier disponible. Celui-ci, globalement rare et cher, est non seulement difficile à trouver pour les structures de l'ESS mais est également un élément de frein à leur développement du fait du coût important qu'il représente pour elles.

De surcroît, la crise climatique conduit à une volonté de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, ce qui limite les solutions passant par la simple augmentation de l'offre de locaux. Les problématiques de construction se trouvent donc mêlées avec celles de la rénovation, de la démolition et de la mobilisation du foncier disponible.

Enfin, les pouvoirs locaux sont attentifs au maintien d'activités productives sur leur territoire, qui ont pu avoir tendance à perdre du terrain au cours des dernières décennies, au profit du logement notamment.

Il y a donc de fortes tensions sur la manière d'utiliser les espaces dans un contexte où le foncier se fait rare et cher. Une forte pression foncière pèse sur la région Ile-de-France. C'est d'autant plus vrai en Seine-Saint-Denis car le département subit des logiques de gentrification et de renouvellement urbain très importantes accentuées par l'accueil des JOP de Paris 2024.

Méthodologie

L'étude s'appuie sur un recueil d'informations réalisé auprès de plusieurs types d'acteurs :

- Des collectivités (EPT, certaines communes, Département) : des interlocuteurs clés ont été identifiés aux différentes échelles territoriales. Ils ont pu donner une vision des problématiques locales propres aux différents territoires du Département.
- Des réseaux ESS et des structures ressources de l'ESS qui ont une vision globale des enjeux rencontrés par les structures de l'ESS en matière de foncier.
- Des acteurs de l'aménagement et du logement tels que des bailleurs, des aménageurs et des promoteurs. Ces acteurs nous permettent d'identifier les actions déjà mises en place et les marges de manœuvre.

L'étude est complétée par des Focus Groups permettant de travailler sur le détail de l'accès au foncier des différentes filières de l'ESS selon leurs besoins spécifiques et d'identifier les pistes d'actions pour faciliter l'accès à des locaux dans des conditions qui favorisent le développement des activités. Les acteurs interrogés dans le cadre des entretiens individuels ne figurent pas dans les Focus Groups.

QU'EST-CE QUE L'ESS ?

L'économie sociale et solidaire, telle que définie par la loi du 31 juillet 2014, est un mode d'entreprendre dont l'approche se fonde sur un objet social, une gouvernance démocratique et une lucrativité limitée. Font partie de l'économie sociale et solidaire l'ensemble des associations, des coopératives, des mutuelles et des fondations, ainsi que les sociétés commerciales respectant les trois principes cités dans la loi.

Les structures de l'ESS sont très variées de par leur statut, leur secteur d'activité, leur phase de développement, leur nombre de salarié-e-s, leur objet social, les publics qu'elles ciblent. Leurs réalités sont très différentes les unes des autres. Elles se distinguent par leurs objectifs et leurs principes, qui font d'elles des structures ancrées sur leur territoire et répondant aux besoins des citoyen-ne-s.



LE FONCIER

Dans le langage de la promotion immobilière, le foncier désigne généralement le terrain qui sert de support à une construction immobilière c'est à dire un terrain non bâti. Les personnes travaillant dans ce secteur auront tendance à faire la distinction entre un bien foncier et un bien immobilier. Dans le langage courant, le mot « foncier » peut désigner à la fois un bien relatif à la propriété non-bâtie mais aussi à la propriété bâtie. Dans ce cadre, les immeubles, les bâtiments et les constructions sont considérés comme étant des biens fonciers. Dans le cadre de notre étude, nous parlons de foncier pour désigner à la fois des biens fonciers et immobiliers.

La Seine-Saint-Denis subit une pression foncière très importante bien que la situation ne soit pas homogène sur l'ensemble du territoire. Les établissements publics territoriaux (EPT) de Plaine Commune et d'Est Ensemble sont plus touchés par ce phénomène car ils sont plus proches de Paris, mieux desservis en transports en commun et donc plus attractifs. Par ailleurs, de nouvelles populations sont attirées sur le territoire en raison de la hausse des prix sur Paris qui rend l'accession à la propriété très difficile.



Foncier, immobilier et ESS, qui fait quoi ?

Les jeux d'acteurs sur les questions d'immobilier et de foncier sont complexes. Ils concernent à de multiples échelles des acteurs privés et des acteurs publics, et s'inscrivent dans un cadre légal relevant du droit public (compétences des collectivités locales, planification)

et du droit privé (contrats, droit du logement, droit commercial). On peut découper les acteurs impliqués en plusieurs catégories : les collectivités, les structures de l'immobilier et du foncier et les structures de l'ESS.

Les 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 les positionnant comme ayant un rôle plus important sur le sujet.

Les communes : 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.

Les EPT : 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 : dispose de la compétence sur l'ensemble des projets d'intérêt métropolitain.

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

Zoom sur 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 habitant-e-s comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitant-e-s.

Le plan local d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal (PLUi) 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 habitant-e-s, 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 et couvre le territoire de compétence de la collectivité ou de l'établissement concerné.

Une Zone à construire (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.

Dans le cadre de ces différents outils programmatiques et en fonction de leur compétence, les collectivités ont des leviers pour favoriser l'implantation de structures ESS car elles peuvent demander que l'attribution d'un espace au sein d'un projet soit dédié à certains types d'activités, notamment des structures ESS.

Les structures de l'immobilier et du foncier

L'aménageur : l'aménageur peut également être appelé : « promoteur aménageur », « promoteur foncier » ou « aménageur foncier ». Souvent confondu avec le promoteur immobilier, le métier de promoteur aménageur consiste à acheter des terrains en vue de les revendre une fois viabilisés. Son travail peut être découpé selon les phases suivantes :

1. Acquisition des terrains et études des possibilités de division dans le but de les lotir
2. Aménagement et viabilisation des terrains afin de les rendre constructibles
3. 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.

Le Promoteur (immobilier) : Son rôle est d'assurer le financement, la construction et la commercialisation d'immeubles, il 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 a 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.

Les bailleurs sociaux : issus du mouvement HLM, les bailleurs sociaux 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) (Offices publics de l'Habitat) 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 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.

Zoom sur les organismes de Fonciers Solidaires

Les sociétés coopératives HLM, ont porté la mise en place des Organismes de Foncier Solidaire en France, reconnus par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). La loi crée "l'organisme de foncier solidaire (OFS)", destiné à constituer un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location de ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyers ou de prix.

Les OFS sont des organismes créés 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. 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.

Les OFS sont agréés par le préfet de région. L'agrément pour exercer l'activité d'OFS (à titre principal ou accessoire) peut être délivré à des organismes sans but lucratif, des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ou à des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux.

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 moins de 2 millions € de chiffre d'affaire). Les décrets à venir devront éclaircir de nombreux points quant à leur modalités. Une problématique se posera pour les OFS, qui doivent nécessairement avoir comme mission principale le logement, et l'activité uniquement à titre accessoire.

Les bailleurs privés classiques

Les bailleurs du parc privé classique sont très divers. Il peut s'agir de particuliers, d'entreprises, de sociétés immobilières, ou d'autres structures de l'ESS. Lorsque ces acteurs ne sont pas sensibles à l'ESS, ils appliquent souvent des conditions assez défavorables aux structures 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).

Les foncières

Une foncière est un organisme ayant pour but d'acquérir et de gérer des biens fonciers et immobiliers. Elle trouve son modèle économique dans sa capacité à emprunter et à mobiliser des ressources, qu'elle équilibre par l'exploitation de son patrimoine. Ce dernier peut être à destination des particuliers ou des entreprises. Les foncières peuvent avoir un statut public (établissement public foncier) ou privé (société foncière, qui peut avoir un statut de société d'économie mixte, société commerciale, société coopérative d'intérêt collectif...). Les foncières ont un rôle important car elles constituent un outil pour agir sur le foncier et le rendre accessible.

Plusieurs foncières ont 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...).

IDF Invest

IDF invest est une foncière parapublique spécialisée dans l'immobilier d'activité en moyenne et grande couronne. Elle recherche dans ses opérations un triple impact en matière de performance financière, sociétale et environnementale. IDF invest accompagne les projets qui permettent de renforcer le développement économique et l'attractivité du territoire. Elle travaille par exemple sur des projets de réhabilitation de friches, ou sur la mise en place de structures qui permettent de remédier à l'absence de service à la population comme des maisons de santé par exemple.

Elle travaille également sur des projets de tiers lieux à vocation productive. Elle peut donc être un partenaire pour certaines structures de l'ESS, celles qui ont une vocation productive et/ou qui ont un modèle économique leur permettant de dégager un minimum de chiffre d'affaires. Elle pourra difficilement soutenir des structures qui ont des modèles économiques peu rentables.

Bellevilles

Bellevilles est une foncière dont l'activité est tournée vers les structures qui ont des projets responsables, inclusifs, mixtes, écologiques et à fort impact social. Elle achète des immeubles qu'elle va programmer et réhabiliter pour créer du logement et de l'activité. Elle accompagne ensuite des porteurs de projets qui ont une dynamique locale, citoyenne et entrepreneuriale et loue ses locaux et ses bâtiments à ces acteurs à un prix raisonnable afin de faciliter l'accès au logement et à l'activité. Elle intervient sur des territoires cibles que sont les centres-villes, les villes moyennes, les banlieues et les zones rurales.

Terre de Liens

L'action principale de Terre de Liens est l'acquisition de terres et de fermes afin de les sortir du marché spéculatif et d'assurer le maintien de leur vocation agricole. Les terres sont acquises par la mobilisation de l'épargne solidaire, des dons, des legs et des donations. Les fermes sont achetées par la Foncière Terre de Liens, une entreprise d'investissement solidaire, ou par la Fondation Terre de Liens, reconnue d'utilité publique. Des bénévoles assurent l'accompagnement des personnes en recherches de terre ainsi que le montage des dossiers. Après acquisition, Terre de Liens assure en tant que propriétaire son métier de bailleur : mise en location, interventions en cas de problème lié aux lieux loués, gestion du patrimoine. Au-delà de cette relation locataire-bailleur, un lien se crée dans la durée avec les fermiers et fermières, et des temps de rencontre sont organisés pour encourager les échanges ou partages d'expériences entre les personnes du réseau.

Villages Vivants

Villages Vivants est une foncière rurale et solidaire. Elle achète, rénove et loue des locaux pour installer des activités qui ont un impact positif sur leur territoire et ses habitants.e.s. Elle travaille en partenariat avec les collectivités qui souhaitent réinvestir certains lieux et des collectifs qui ont un projet immobilier. Les locaux sont acquis par des placements financiers engagés qu'elle propose pour les campagnes et villages.

EPFIF

L'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) est un opérateur public foncier (EPF), qui contribue à l'accroissement de l'offre de logements, au soutien du développement économique et à la lutte contre l'habitat indigne aux côtés des collectivités locales. Son intervention est gratuite (ni rémunération ni frais financiers). Il a vocation à réguler le marché immobilier en débloquent du foncier à prix maîtrisés sur l'Île-de-France. L'établissement public foncier est compétent sur la totalité de l'Île-de-France sur les territoires des communes avec lesquelles il a signé une Convention d'intervention foncière.

L'EPFIF a trois grandes missions : libérer du foncier constructible, contribuer au développement de l'offre de logement et réguler les prix du foncier. Le foncier est déjà très majoritairement bâti en IDF. Le rôle de l'EPFIF va donc être de recycler du foncier, par l'acquisition, le portage, le remembrement et la démolition des bâtiments afin de permettre la réalisation de nouveaux projets et de favoriser le renouvellement urbain. Elle a mis en place un fond friche afin de favoriser la transformation d'emprises foncières difficilement réutilisables par les opérateurs en raison des coûts techniques de dépollution et de démolition.

Son action permet de contribuer au développement de l'offre de logement en soutenant la création de logements sociaux, de logement intermédiaire et l'accession sociale à la propriété. Enfin, son action permet de réguler les prix du foncier car le foncier constructible dont elle a la charge, est cédé au prix de revient de l'opération (coût d'acquisition + frais de portage – recettes locatives) ce qui permet aux opérateurs désignés par la collectivité de pratiquer une politique de prix maîtrisés. Ce travail est effectué en partenariat avec les collectivités qui donnent une impulsion politique aux projets.

L'EPFIF dispose d'un des plus gros viviers de foncier en IDF. Cependant, son action est majoritairement axée autour du logement et il porte très peu d'activité. Le patrimoine porté par l'EPFIF pouvant accueillir des structures de l'ESS, notamment commerciales, est donc assez peu développé. Il a plus de marge de manœuvre sur le logement et il travaille notamment avec des structures d'hébergement d'urgence.

En partenariat avec certaines collectivités, il essaye de développer des projets d'occupations temporaires sur des opérations d'urbanisme transitoire où des locaux sont réservés à des structures de l'ESS notamment sur les questions de réemploi et d'économie circulaire. Il ne s'agit pas de son cœur de métier et ce type de projets sont encore relativement récents. Un certain nombre d'ajustements pourraient donc être faits afin de mieux prendre en compte les besoins et le fonctionnement des structures de l'ESS. Par ailleurs, les relations de l'EPFIF avec certains EPT pourraient être renforcées afin de permettre de réfléchir à de nouveaux projets sur certains territoires. Cela doit venir des EPT qui impulsent les demandes.

La Main, Foncièrement Culturelle

La Main, Foncièrement Culturelle est une coopérative d'intérêt collectif (SCIC). Il s'agit d'une interface partagée de recherche et d'action sur la copropriété des lieux culturels qui permet d'impliquer les usager-ère-s, leurs collectivités et les voisin-e-s et habitant-e-s. Elle rassemble les têtes de réseaux culturels comme Artfactories, Actes IF, FRAAP, Opale, UFISC ainsi que le réseau France Tiers-Lieux. Son objectif est la mise en place de solutions pratiques pour l'acquisition collective d'espaces culturels et artistiques en proposant la mise en commun des expériences.

Base Commune

Base Commune est une structure foncière et immobilière dont l'activité est tournée autour de l'acquisition de rez-de-chaussée, le conseil en stratégie de rez-de-chaussée et la commercialisation la gestion et l'animation de rez-de-chaussée. Elle permet une diversification des rez-de-chaussée en favorisant l'implantation d'activités à impact social, de services et de structures artistiques et culturelles. Elle accompagne les porteurs de projets par des mises en réseau avec ses structures partenaires. Elle propose des loyers accessibles en appliquant des loyers décotés pendant les deux premières années d'installation des structures. Cette décote pourra être maintenue pour certaines activités qui dégagent peu de chiffre d'affaires, notamment celles liées à la culture. Le loyer des structures dont l'activité permet de dégager plus de chiffre d'affaires sera augmenté progressivement.

Les structures de l'ESS

Les structures ESS cherchent des espaces pour déployer leurs activités, mais peuvent aussi construire, gérer, être propriétaires de leurs locaux. C'est le cas de plusieurs associations anciennes de taille importante, œuvrant notamment dans le champs de l'action sociale, mais aussi de fondations et de mutuelles qui ont pu développer un patrimoine immobilier et ont parfois créé des structures spécifiquement dans cette optique. Il est également à noter que plusieurs espaces ont pu être occupés par des groupements de structures ESS, qui les mutualisent ou construisent des coopérations.).



ANRU

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a été créée en 2003. Elle finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux afin de mettre en œuvre des projets de rénovation dans les quartiers les plus vulnérables. L'objectif est de transformer ces quartiers en profondeur, en intervenant sur l'habitat, en les désenclavant et en favorisant la mixité sociale. Son périmètre est national. Pour parvenir à cet objectif de taille, l'ANRU a jusque-là bénéficié de deux cadres : le Programme Nationale de Rénovation Urbaine (PNRU) et le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU).

Le PNRU prévoit un effort national de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Cet effort porte sur les logements, les équipements publics et les aménagements urbains. Le NPNRU prend la suite du PNRU. Ses objectifs sont les suivants : augmenter la diversité de l'habitat, adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées, favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique, renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitant.e.s, viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers, réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et en anticipant les évolutions et mutations futures.

Dans le cadre du PNRU un cinquième des opérations intégraient la dimension économique alors que dans le cadre du NPNRU la moitié des opérations intègrent cette dimension. Le développement économique des quartiers cibles n'était pas l'objectif principal du premier programme qui cherchait d'abord à rénover des quartiers en souffrance. La dimension développement économique est devenue un enjeu majeur du second programme qui a pris en compte l'importance du taux de chômage dans certains quartiers et la volonté de certain.e.s habitant.e.s de ces territoires de vouloir développer leur entreprise. Des actions spécifiques dans le second programme sont donc mises en place dans le NPNRU, afin de favoriser le développement économique, la création d'emploi et l'accès à l'emploi.

Pour mesurer l'impact des actions mises en place en faveur du développement économique, l'ANRU regarde deux variables : l'amélioration du taux d'équipement en commerces et les emplois créés sur le territoire. La première variable touche à la question du maintien des commerces de proximité qui est un véritable enjeu dans certains quartiers. Globalement, l'ANRU a pu constater un impact positif de ces actions sur cette question. Elle a en revanche plus de difficulté à avoir un impact positif sur l'emploi pour les habitant.e.s des quartiers cibles, où les externalités positives espérées ne sont pas toujours à la hauteur des objectifs fixés.

Le NPNRU est le programme principal porté par l'ANRU mais elle en porte d'autres notamment des Programmes d'Investissement d'Avenir (PIA) parmi lesquels on retrouve :

- « Villes durables et solidaires » qui vise notamment la haute performance environnementale pour le renouvellement urbain
- « ANRU+ » dont l'objectif est de développer l'innovation sur les territoires
- L'appel à projets « Quartiers Fertiles » qui vise à développer l'agriculture urbaine dans les quartiers
- Le fond de co-investissement qui permet à l'ANRU d'agir dans toutes les typologies d'actifs immobiliers à l'exception du logement social notamment dans des tiers-lieux, des locaux artisanaux ou des maisons de santé pluri-disciplinaires

Ces programmes visent à permettre une orientation spécifique des actions menées sur les territoires.

Aux vues de son périmètre d'action L'ANRU est un acteur majeur du renouvellement urbain. Le développement économique est un enjeu fortement pris en compte dans le NPNRU. Les enjeux environnementaux et sociaux sont également pris en compte dans différents programmes et actions menées par l'agence. Les structures de l'ESS peuvent donc être des partenaires de l'ANRU car elles sont des acteurs du développement économique des territoires qui permettent de créer des emplois locaux non délocalisables, elles mènent des actions innovantes en faveur de la transition écologique et énergétique, elles permettent de répondre aux besoins des habitant.e.s des territoires les plus en difficultés lorsqu'elles sont dans le secteur du social et du médico-social.

Enjeux de l'accès au foncier pour le développement de l'ESS

Comme pour toute entreprise, le foncier est un élément important pour la pérennité et la stabilité du projet des structures ESS. Cela constitue un facteur majeur de développement, puisque l'accès à un espace de façon stable et durable permet de mener des projets de long terme, d'accéder à des financements (notamment des prêts bancaires) et de consacrer ses ressources à son objet social et non à la recherche de locaux.

Les modèles économiques des structures de l'ESS sont variés, et leur capacité à assumer des loyers importants diffère grandement d'une structure à l'autre et d'un secteur d'activité à l'autre. Elles font en revanche presque toutes face à une incompréhension de leur modèle économique et à une méfiance quant à leur capacité à assumer un loyer sur le long terme. En somme, sur le marché locatif les structures ESS ne sont pas considérées comme des entreprises comme les autres, et se voient proposer des conditions plus contraignantes par rapport à celles proposées aux entreprises classiques.

D'un autre côté, les structures ESS assurent des missions d'intérêt général qui peuvent être soutenues, directement ou indirectement par les collectivités et les acteurs publics. Mais nous avons pu observer des disparités importantes selon les territoires, selon les priorités et les réticences d'exécutifs locaux. Le soutien public est indispensable pour certains types d'activités, qui s'adressent à des publics précaires et assurent des fonctions structurellement non-rentables. L'un des leviers de ce soutien peut être l'accès au foncier.

L'enjeu ne porte pas uniquement sur le coût pour les structures de leurs locaux ou de leurs espaces. Il s'agit d'un aspect important pour certains secteurs d'activité et d'un élément souvent bloquant, mais d'autres paramètres peuvent également compter pour appuyer le développement des structures de l'ESS au moyen de leur accès au foncier. Le recours à des modalités d'occupation de long terme ou plus protectrices de leur projet est aussi un levier qui peut être activé.

Cela pose la question des solutions qui leur sont proposées actuellement, comme l'accès à des locaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme transitoire.

Cette modalité, intéressante lorsqu'elle est réellement choisie par la structure et qu'elle correspond à son projet, est trop souvent un recours par défaut dont les conditions sont autant d'obstacles de moyen et long terme pour des structures qui y trouvent une solution de court terme. Par nature, les opérations d'urbanisme transitoire sont temporaires et posent donc la question de la pérennité des structures qui y participent.

Cela illustre les pratiques des structures ESS, qui se rabattent très souvent sur des options non optimales pour leur projet faute d'offre adaptée, de soutien suffisant ou de volonté de les accueillir. Il est bon de rappeler que contrairement aux idées reçues, l'économie classique est davantage soutenue par des dispositifs et des fonds publics que ne l'est l'ESS1, d'autant que l'ESS est généralement financée en contrepartie d'actions pour les territoires, alors que la plupart des aides aux entreprises classiques sont sans contrepartie.

Le foncier est donc une brique essentielle pour la pérennité des projets ESS. Il est un levier de soutien à leur développement et un levier pour faciliter leur ancrage sur un territoire, maximiser leur engagement local, et permettre de reconnaître leur caractère citoyen. Un meilleur accès au foncier pour les structures de l'ESS renforcerait leur capacité à se projeter sur le long terme, à réduire la précarité des personnes salariées des structures, et à améliorer indirectement l'accès à des financements auxquels elles n'ont que peu recours (notamment les prêts bancaires).

Cela permettrait également d'atteindre plusieurs objectifs structurants des politiques publiques : les structures ESS sont essentielles à plusieurs secteurs d'activité comme le réemploi, l'agriculture urbaine, la culture, le sport, la santé, l'éducation populaire... Chacun de ces secteurs d'activité a des problématiques spécifiques d'accès, que cette étude permet d'esquisser. Une politique visant à faciliter l'accès des structures ESS au foncier se doit de développer une approche prenant en compte la diversité des modèles et des projets.



Enjeux de l'implantation d'activités ESS pour le développement local

.....

Favoriser l'accès au foncier des structures de l'ESS aurait des effets au-delà de leur développement. En effet, les structures ESS contribuent largement à atteindre de nombreux objectifs de politique publique, sur des champs très variés. Les difficultés liées au foncier qu'elles éprouvent aujourd'hui constituent des obstacles à la réalisation de missions dont les externalités positives sur le développement local sont indéniables.

Ces structures se sont historiquement créées là où l'Etat et le secteur privé ne parvenaient pas à répondre aux besoins d'une population. L'ancrage territorial des structures de l'ESS en fait des actrices locales incontournables. Les difficultés d'accès au foncier ralentissent les dynamiques enclenchées en détournant des ressources. Les structures ESS perdent énormément de temps à trouver des locaux adaptés et durables, un temps qu'elles pourraient consacrer plus efficacement à leur objet social.

La précarité répandue des baux qu'elles contractent les contraignent dans les projections qu'elles peuvent avoir pour leur projet. Il n'est pas rare qu'une structure ne sache pas d'une année sur l'autre si elle devra quitter l'espace qu'elle occupe. La libération ou le relâchement de ces contraintes aurait sans aucun doute un effet positif sur l'impact de ces structures au niveau local.

Les structures ESS créent des emplois durables et non délocalisables sur les territoires qu'elles investissent. En Seine-Saint-Denis, c'est notamment le cas des quartiers prioritaires de la politique de la ville, dans lesquels les structures ESS sont très implantées. Dans ce cadre comme dans celui de l'action cœur de ville, le développement des structures ESS contribue grandement à l'atteinte des objectifs fixés. Leur accès au foncier dans des conditions favorables est un levier important pour faciliter leur implantation et leur pérennité.

Leurs principes de gouvernance démocratique permettent aux parties prenantes de ces structures (salarié-e-s, bénévoles, administrateur-ice-s, collectivités,

usager-ère-s ou habitant-e-s en fonction des statuts) d'avoir un regard sur l'activité et les décisions qui y sont prises. A ce titre, elles répondent à un besoin de coopération et de lien, au-delà de l'activité économique qu'elles créent.

Plusieurs entretiens ont permis de relever une évolution des politiques d'aménagement. Les collectivités sont plus frileuses à accueillir du tertiaire car il laisse un héritage de bureaux de locaux présentant un risque d'être inoccupés, ce qui s'est aggravé depuis la crise sanitaire en raison du développement du télétravail. Cela peut poser une problématique de locaux tertiaires vacants avec des difficultés sur la manière de leur trouver une nouvelle destination. L'ESS peut à ce titre représenter une solution, à condition que la spécificité des structures soient prises en compte.

Par ailleurs, les collectivités cherchent également à maintenir des activités industrielles et productives sur leur territoire et à maintenir ou réimplanter des commerces de proximité. Cette évolution des politiques d'aménagement du territoire s'inscrit dans un contexte de disparition des commerces et des services de proximité dans certaines villes moyennes, et une problématique importante de déserts médicaux sur certains territoires. Dans ce contexte, les structures de l'ESS ont un rôle très important à jouer pour le développement local.

.....Un écosystème du foncier et de l'immobilier peu lisible

Les structures de l'ESS ayant des problématiques de foncier se trouvent confrontées à un écosystème du foncier et de l'immobilier complexe et peu lisible. Une multitude d'acteurs y prennent part, avec leur langage et leurs temporalités. Collectivités, bailleurs privés, publics, sociaux, promoteurs, aménageurs, foncières, ont tous leurs logiques et leurs modes de fonctionnement qui est parfois difficile pour les structures de l'ESS à appréhender.

Ce manque de lisibilité va de pair avec une technicité élevée des questions de foncier et d'immobilier. Cela conduit les structures ESS à avoir besoin de mobiliser des compétences dont elles ne disposent pas en interne, et qu'elles n'ont pas les moyens de mobiliser pour la plupart. Cela produit de leur part des attentes parfois irréalistes, sources de conflit lorsqu'elles se heurtent à des décisions qu'elles ne comprennent pas.

Du côté des acteurs de l'immobilier et du foncier, la plupart des entretiens que nous avons menés révèlent un besoin de formation et de sensibilisation aux modèles de l'ESS. Les acteurs peinent à saisir les problématiques spécifiques des structures ESS, et leur proposent des solutions inadaptées, voire nocives à leur développement. Les besoins des structures sont également vus de façon trop stéréotypée (besoin de locaux en pied d'immeuble pour petite structure associative), alors que les structures ESS ont des besoins très divers. Elles peuvent par exemple avoir besoin de logements pour leurs activités (hébergement d'urgence), ce qui n'est pas toujours identifié par leurs interlocuteurs.

Il nous a par ailleurs semblé très évident lors de nos entretiens que les acteurs du foncier et de l'immobilier éprouvent des difficultés à se coordonner, d'autant plus lorsqu'il est question de politiques spécifiques à l'ESS. Cela a trait à leur multiplicité (différents niveaux de collectivité, bailleurs, aménageurs, promoteurs, structures de l'ESS, structures classiques...), ainsi qu'à la complexité des projets.

Malgré des activités très codifiées et comportant un haut niveau de technicité, l'information peine parfois à circuler. Nos entretiens ont plusieurs fois été l'occasion pour ces acteurs

d'exprimer une frustration sur un ou plusieurs projets pour lesquels des occasions ont été manquées en raison d'un manque d'information ou de coordination. Cette problématique dépasse évidemment le cadre du soutien à l'ESS, mais elle fait partie des freins que nous identifions pour débloquer des opportunités d'accès au foncier pour les structures de l'ESS.

Les collectivités assurent souvent un rôle d'interface entre les structures de l'ESS et les acteurs de l'immobilier et du foncier. Elles sont, de par leurs compétences, dans une position qui leur permet d'imposer dans un certain nombre de cas des exigences sur les projets d'aménagement ou de construction. Mais il se pose également des problématiques de temporalité, les perspectives de nouveaux espaces étant plutôt des perspectives de long terme, ce qui crée une incertitude sur les structures pouvant les occuper, pour lesquelles le foncier est un enjeu de pérennité à court terme.

En tant qu'interlocutrices des structures ESS, les collectivités peinent également à les accompagner sur le volet foncier et immobilier. Les services spécialisés sur l'ESS, même lorsqu'ils ont une vocation transversale, n'ont pas toujours la possibilité de mobiliser les services spécialisés sur le foncier et l'immobilier. Ces derniers sont insuffisamment sensibilisés aux modèles des structures de l'ESS et ont les mêmes problématiques de communication avec les structures que les autres acteurs du foncier et de l'immobilier. Il est évident que plus l'objectif de développement de l'ESS est inscrit et porté comme un objectif politique par la collectivité, plus les services sont enclins à engager des actions volontaristes sur ce sujet.

Au-delà de la compréhension de leurs besoins à l'interne des collectivités, beaucoup de structures de l'ESS peinent à s'orienter au sein du mille-feuille territorial. Elles ne savent pas toujours vers quel échelon se tourner (ville, EPT, département, région) et auprès de quels services de la collectivité se diriger. En fonction des projets, plusieurs services de plusieurs collectivités peuvent être concernés. Cela demande du temps dont les structures manquent parfois au regard de l'urgence de leur situation ou des publics qu'elles accompagnent.



.....Des modalités d'occupation peu adaptées aux besoins des structures ESS

Les structures que nous avons pu interroger ont dans leur immense majorité exprimé un besoin de stabilité et de projection peu compatible avec les modalités d'occupation de leurs espaces actuels. Pour nombre d'entre elles, titulaires de baux précaires ou de conventions d'occupation temporaire, l'accès à des baux de plus longue durée n'est pas rendu difficile uniquement par un manque de moyens. Il est également compliqué par une frilosité des différents acteurs, qui les conduit à leur proposer des conditions moins favorables qu'aux structures classiques.

Les modèles économiques des structures de l'ESS leur permettent plus ou moins d'assumer des loyers importants. Pour un certain nombre d'entre elles, qui ont une activité qui engendre des recettes régulières, il est tout à fait possible d'envisager une location au prix du marché. Pour d'autres, le modèle économique nécessite un soutien à l'intérêt général, qui peut passer par l'absence de loyer, un loyer inférieur au prix du marché, ou un soutien via la subvention. Dans ce cas le foncier est un levier parmi d'autres permettant d'équilibrer le modèle économique.

Le travail d'entretien et de focus group mené lors de cette étude nous permet d'affirmer qu'il existe une inadéquation des modalités d'occupation avec les besoins des structures. Certaines d'entre elles acceptent des occupations temporaires faute d'autres solutions alors que cela peut mettre en danger leur pérennité, d'autres acceptent des conditions très défavorables, le pire cas étant des structures de l'hébergement d'urgence assumant des loyers 4 fois supérieurs aux prix du marché (les bailleurs concernés se basant sur les financements à la nuitée reçus par les structures de la part de l'Etat en la matière).

Il n'y a pas de modalité d'occupation qui convienne à l'ensemble des modèles économiques de l'ESS. Il est important d'adapter les modalités au projet porté par la structure et à ses contraintes. Chaque modalité d'occupation peut avoir des avantages et des inconvénients pour le développement des structures ESS selon leur modèle :

Les conventions de mise à disposition (CMD) : Elles permettent 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 est indéterminée et 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.

Les conventions d'occupation précaire (COP) : Elles permettent de conférer un droit d'occupation d'un local moyennant le versement d'une participation forfaitaire dont le montant doit être modique. Elles doivent être motivées par des circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté des parties qui fragilisent l'occupation des locaux comme par exemple l'occupation d'un bâtiment voué à être démolé. Sa durée n'est donc pas préétablie 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 de courtes durée ou baux dérogatoires : Ce type de bail concerne des locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce et 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. Ces baux ne sont pas soumis aux règles applicables aux baux commerciaux, le preneur ne bénéficie donc pas d'un droit au renouvellement et 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.

Les baux commerciaux classiques (3-6-9) : Il s'agit de contrat de location d'un local dans lequel est exercée une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Ils ont une durée de 9 ans, mais le locataire a la possibilité de le résilier à chaque échéance triennale en respectant un délai de préavis de 6 mois. Le bail est donc conclu pour 3, 6 ou 9 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 droit au locataire 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 : Ce type de bail 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, c'est la raison pour laquelle il est plus rare de le retrouver parmi les modalités d'occupation des structures de l'ESS. On peut le retrouver dans le cadre de maison de santé par exemple qui ont 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 6 ans minimum 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 6 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 6 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 3 ans comme pour un bail commercial.

Les baux emphytéotiques : il s'agit d'un contrat de longue durée portant sur un immeuble et / ou 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 qui est donc très recherchée par les structures mais qu'elles ont de plus en plus de difficultés 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 donc très adaptée à des projets très ancrés sur leur territoire.

L'accession à la propriété : c'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 IDF 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. Plusieurs structures interrogées dans le cadre des entretiens, réfléchissent à la possibilité de devenir propriétaires via la création d'une foncière solidaire et certaines sont en train de concrétiser leur projet. Celles qui sont parvenues à concrétiser ce projet ont été accompagnées par une personne qui avait des compétences pointues à la fois sur les questions foncières et d'ESS et elles ont bénéficié d'un soutien de la ville sur laquelle le projet s'est monté. Il apparaît qu'un certain nombre de structures que nous avons interrogées, qui éprouvaient des difficultés à trouver une solution stable et durable compatible avec leur modèle économique, acceptaient en définitive des conditions plus défavorables que

le remboursement d'un prêt pour l'achat de leurs locaux. 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.

L'occupation temporaire sur des opérations d'urbanisme transitoire : 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 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 adaptés à leurs besoins.

Le constat général concernant les modalités d'occupation est que les structures de l'ESS se voient proposer très souvent des modalités inadaptées. La rareté du foncier est un facteur commun à l'ensemble des entreprises, mais les structures de l'ESS en souffrent d'autant plus qu'elles font l'objet de préjugés sur leur capacité à assumer un loyer. Il y a par conséquent un enjeu particulier aux structures de l'ESS à rassurer les bailleurs pour qu'elles puissent bénéficier d'un égal accès à des modalités plus adaptées.

Il est également à noter que le facteur du prix des locaux, s'il est évidemment une donnée importante dans les contraintes des structures ESS, peut dans de nombreux cas être moins important que le facteur de la pérennité ou de la sécurité des baux. Il s'agit donc d'un levier à ne pas négliger, car il est plus facile à activer pour certains acteurs.

SCIC

Les Sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) sont des coopératives prenant la forme de sociétés commerciales (SA, SAS, SARL) qui ont pour particularité de permettre l'implication de leurs parties prenantes dans leur gouvernance. Elles permettent également aux collectivités de participer pleinement à leur gouvernance en tant que sociétaires, dans la limite d'une participation de 50% du capital. Ces structures sont idéales pour gérer le multi-partenariat dans un cadre qui permet aux parties prenantes de participer aux décisions.

Il existe des exemples de SCIC ayant pu accéder à la propriété en utilisant le levier d'une participation au capital des collectivités pour faciliter leur accès aux prêts bancaires. En revanche, il est généralement conseillé aux structures de créer une société séparée pour gérer des actifs immobiliers, afin de séparer juridiquement et économiquement l'activité de la SCIC de la gestion de ses projets immobiliers. Les financeurs sont en effet rassurés par ce type de montage et peuvent se montrer réticents à soutenir directement les SCIC, dont le modèle est encore récent et méconnu de leur part. Cela conduit les structures ESS à privilégier dans la pratique le modèle de SCIC pour la gestion et l'animation d'un lieu plutôt que sur son acquisition⁴.

.....Un accès à des locaux dégradés

Les structures de l'ESS ont des modèles économiques complexes qui ne sont pas toujours lisibles pour des acteurs non sensibilisés. Pour un certain nombre d'entre elles, leur lucrativité limitée rend particulièrement difficile le fait de devenir propriétaire de leurs locaux ou de louer des locaux au prix du marché, non pas seulement en raison d'un modèle plus fragile mais aussi, dans une large mesure, en raison des craintes des bailleurs et des banques.

Les structures ESS sont par conséquent souvent contraintes d'accepter des espaces inadaptés faute d'autre solution. Elles prennent des locaux dégradés car elles n'ont pas de marge de manœuvre pour les refuser. Il s'agit d'un frein d'autant plus important pour leur développement qu'au-delà de conditions de travail dégradées, cela engendre également des coûts parfois importants pour réaliser des travaux, qu'elles ne peuvent pas amortir sur la durée.

Les caractéristiques des locaux ou du foncier recherchés par les structures ESS varient beaucoup selon le secteur d'activité ou le stade de développement. Ces caractéristiques recherchées ont trait à la surface, à la destination et à la pérennité de l'espace. Les considérations d'usure ou d'isolation sont également importantes. Les structures ESS n'ont cependant pas autant de flexibilité que beaucoup de structures classiques, en raison de leur ancrage au territoire, avec des structures de l'ESS qui s'ouvrent sur leur quartier ou sur leur ville. Pour cette raison elles sont probablement moins mobiles que les structures classiques, dont le projet n'est la plupart du temps pas lié à leur territoire.

Les structures accèdent assez fréquemment à des locaux qui sont en mauvais état et qui sont mal isolés. Certaines structures qualifient leurs locaux de passoires thermiques et elles peuvent rencontrer des difficultés à obtenir des financements afin d'engager des travaux d'isolation. Cela pose des problèmes en matière de sobriété énergétique et de qualité de vie au travail pour les salariés et bénévoles des structures. De plus, avec le contexte d'augmentation des prix de l'énergie, cette charge financière est de plus en plus importante.

Dans le cas des opérations d'urbanisme transitoire, les structures doivent souvent investir des sommes considérables pour remettre en état les locaux auxquels elles accèdent, ce qui conduit à des coûts d'aménagement très importants alors même que les conventionnements sont parfois établis sur des durées très courtes (souvent 2-3 ans) qui ne permettent pas aux structures d'amortir le coût des travaux engagés.

Cela est d'autant plus problématique que les structures de l'ESS se veulent généralement ouvertes sur leur quartier, et qu'un nombre important d'entre elles portent des activités de sensibilisation et d'éducation. Dans ce contexte, les travaux sont souvent nécessaires afin que les locaux respectent les normes ERP. Si les opérations d'urbanisme transitoire peuvent permettre un accès à des locaux bien en dessous des prix du marché, cela peut donc se traduire par des dépenses supplémentaires au détriment du développement des structures, voire de leur pérennité.

Il peut également être une idée tentante de proposer aux structures ESS d'occuper des espaces qui peinent à trouver preneur. On peut à ce titre penser aux centres commerciaux désertés par les structures classiques, ou les espaces de bureaux inoccupés. Si ce type de solution peut être séduisant au premier abord, il consiste tout de même à proposer aux structures ESS les espaces dont personne ne veut, qui sont dans cette situation à cause d'un manque de visibilité pour le public, d'un prix trop élevé, ou d'un enclavement trop important. Des opportunités peuvent évidemment être trouvées par ce levier, mais une attention particulière doit être portée aux modalités d'occupation et aux loyers pratiqués, qui doivent prendre en compte les contraintes supplémentaires éventuelles pour les structures.



Zoom sur les établissements recevants du public (ERP)

Les établissements recevant du public sont des bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Ils doivent répondre à des exigences et des normes particulières afin d'assurer la sécurité des personnes accueillies dans le lieu. Les ERP sont classés par catégorie et par type afin d'appliquer le règlement de sécurité incendie adaptés aux structures. C'est le maître d'ouvrage, c'est à dire la personne publique ou privée pour le compte de laquelle des travaux ou un ouvrage immobilier sont réalisés, qui propose un classement qui sera ensuite validé par la commission départementale de sécurité. Les ERP sont également classés en 5 catégories différentes en fonction de leur capacité d'accueil. L'établissement doit également respecter des règles d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. Une autorisation d'ouverture au public doit être demandée au maire par l'exploitant de l'établissement recevant du public.

.....Des problématiques différentes selon les territoires

La concentration des structures de l'ESS sur certains territoires de la Seine-Saint-Denis est liée à l'histoire du département. Certains EPT et certaines villes ont développé des politiques publiques d'accompagnement des structures de l'ESS très anciennes et volontaristes qui ont favorisé leur implantation. Ils ont une bonne connaissance des structures ESS de leur territoire, de leur fonctionnement, de leurs enjeux et de leurs difficultés.

D'autres collectivités ne font pas ou peu de distinction, entre structures de l'ESS et structure de l'économie lucrative classique, dans leur politique d'accompagnement. Le soutien aux structures y est plus inégal, moins coordonné, et davantage concentré sur l'échelon de la commune, qui dispose de moins de moyens pour le mettre en œuvre.

Du côté des structures, plusieurs paramètres déterminent leur territoire d'implantation. Tout d'abord leur projet, qui peut s'inscrire directement sur une zone donnée (un quartier, une ville...) ou au contraire s'adresser à un public plus large. L'écosystème local, qui permet de tisser des coopérations et de trouver des partenaires est également important. Mais comme les structures classiques, la proximité avec des transports, le prix du foncier ou des locaux et la proximité des infrastructures est aussi un élément déterminant pour certaines.

La combinaison de ces paramètres explique que certains territoires, bien qu'ils disposent d'espaces disponibles et moins chers, ne sont pas vécus comme des solutions viables pour des structures en recherche de locaux ou de foncier. Sans surprise, les territoires concernés sont les deux EPT les plus éloignés de la capitale et les moins bien dotés en infrastructure de transport en commun.

Il est à noter que des politiques d'équilibrage territorial ont déjà été mises en place, pour inciter les structures à s'implanter dans les territoires identifiés comme des « zones blanches ». Mais l'ESS étant une économie très ancrée sur les territoires, il est parfois difficile pour les structures de partir de leur territoire de création.

Enfin les structures de l'ESS s'implantent souvent dans des quartiers ou des zones désertés par les structures de l'économie classique. Cela est rendu possible par leur capacité à ne pas chercher la rentabilité en tant qu'objectif premier, mais est aussi contraint par leurs marges de manœuvre parfois trop faibles pour accéder à des locaux au prix du marché dans des centres déjà dynamiques. Sur le long terme, on observe en revanche que lorsqu'un quartier gagne en attractivité, les structures peuvent rencontrer des difficultés à rester dans leurs locaux, alors mêmes qu'elles sont l'un des leviers qui ont permis au quartier de devenir attractif. Cela pose l'enjeu de la reconnaissance de leur apport à la ville.

Il est également à noter qu'un certain nombre de territoires cherchent à reprendre la main sur leur foncier, afin d'avoir des espaces disponibles leur permettant de piloter des projets spécifiques. Cela peut débloquent des opportunités pour les structures ESS, mais il sera important que les territoires mettant en place cette démarche mènent une réflexion sur les modalités selon lesquelles elles mettront à disposition les espaces ainsi rendus disponibles.

.....Profil des structures éprouvant des difficultés à accéder au foncier

Si l'accès au foncier peut s'avérer difficile pour les entreprises de l'économie lucrative classique, les structures de l'ESS rencontrent des difficultés spécifiques qui viennent s'y ajouter. Bien que la situation des structures varie en fonction de leur taille, de leur modèle économique, de leur ancienneté, elles rencontrent quasiment toutes des difficultés pour trouver des locaux.

À partir des entretiens et focus groups que nous avons réalisés, nous pouvons établir une liste de profils type de structures qui éprouvent des difficultés à accéder au foncier :

La structure en émergence :

L'émergence est un stade de développement des structures lors duquel elles peinent souvent à trouver des locaux adaptés à leur situation économique, qui n'est pas encore stabilisée. Des dispositifs existent, tel que le programme émergence animé par France Active, ou les pépinières et incubateurs (parfois spécialisés sur les structures de l'ESS). Ces structures ont besoin de locaux qui leur permettent de tester et développer leurs activités. Les baux de courte durée ou précaires sont donc envisageables pour beaucoup d'entre elles, même si la question de locaux plus stables et durables peut se poser très rapidement dès que leur modèle se consolide.

La structure en développement :

Une structure récente est amenée à consolider son modèle et à se développer, ce qui entraîne très souvent une croissance de ses emplois et donc un besoin de davantage d'espace. Dans un contexte contraint, cela les conduit très souvent à reporter un déménagement ou un agrandissement au détriment des conditions de travail de leurs salarié-e-s, faute d'offre abordable ou adaptée. Ces structures ont aussi besoin de se projeter, elles recherchent donc plutôt des baux de longue durée, qui leur permettent d'avoir des perspectives stables et de se concentrer sur d'autres aspects de leur développement.

La structure « nomade involontaire » :

Nos entretiens ont mis en valeur une fréquence importante de structures ESS devant quitter leurs locaux pour en occuper de nouveaux de façon répétée. La structure est alors « déracinée » de son territoire d'action, et doit consacrer beaucoup de ressources à l'investissement et à la recherche de nouveaux locaux. Cela est dû au nombre important de baux précaires pratiqués pour les structures de l'ESS, et pourrait être limité par des garanties rassurant les bailleurs.

La structure « développeuse de quartier » :

Les structures ESS, par choix ou par contrainte, s'implantent souvent dans des quartiers peu attractifs, où elles trouvent des loyers moins chers et des espaces plus adaptés. Sur le long terme, leur action conduit souvent à un regain d'attractivité du quartier, qui entraîne une hausse des prix des loyers et un effet d'éviction au profit de structures de l'économie classique. Ces structures se retrouvent alors à devoir assumer des loyers plus élevés, trouver de nouveaux locaux potentiellement moins adaptés, ou simplement devoir quitter le quartier dans lequel elles se sont développées (ce qui n'est pas toujours possible, les projets étant souvent intimement liés au territoire). Cela pose un enjeu de protection et de reconnaissance de ces structures et de leurs projets, utiles localement.

La structure sans moyens financiers :

Certaines structures ne peuvent pas assumer un loyer au prix du marché. Cela ne signifie pas que leur modèle économique n'est pas viable, mais que la nature de leurs activités et de leur public les rend structurellement non-rentables. Elles assurent alors des missions d'intérêt général, qui peuvent être du domaine de la santé, de la culture, de l'action sociale... Ces structures ont davantage besoin que d'autres de soutien financier pour financer leurs actions. Cela peut passer par le foncier, par le biais de mises à disposition ou de loyers très modérés. Cela peut également passer par la subvention. Dans tous les cas le calcul économique sur l'angle foncier imposera à un acteur de prendre en charge les coûts, que ce soit le bailleur ou la collectivité. En retour, les actions déployées par ces structures ont des effets notables sur la vie locale et le bien-être des habitant-e-s, des aspects peu mesurables mais qui génèrent de nombreuses externalités positives.



Zoom sur les structures d'insertion

Les structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) ont pour objectif de fournir un accompagnement renforcé aux personnes les plus éloignées de l'emploi, en raison de difficultés sociales et professionnelles particulières (âge, état de santé, précarité), afin de faciliter leur insertion professionnelle. Elles signent des conventions avec l'État qui leur permettent d'accueillir et d'accompagner ces travailleurs. Il existe plusieurs types de SIAE, on retrouve principalement les ateliers et chantiers d'insertion (ACI), les associations intermédiaires (AI), les entreprises d'insertions (EI) et les entreprises temporaires de travail d'insertion (ETTI). On peut les retrouver dans des secteurs très variés tels que l'hôtellerie, la gestion des déchets, le transport, la logistique, l'entretien d'espaces naturels et d'espaces verts, la restauration, le BTP. Les structures du réemploi et de l'économie circulaire comme les ressourceries et recycleries sont très fréquemment des SIAE.

Les SIAE ont des enjeux spécifiques en matière de foncier. Leur activité économique se développe et elles sont de plus en plus poussées par les politiques publiques à accueillir plus de personnels en insertion. Cette phase de changement d'échelle de leur activité conduit nécessairement les structures à avoir besoin de locaux d'une superficie plus importante, en particulier si elles ont des activités industrielles.

Les structures se retrouvent fréquemment en difficulté car peu de locaux suffisamment grands et abordables sont disponibles sur leur territoire de naissance. Par ailleurs, elles sont poussées vers les "zones blanches", c'est-à-dire les territoires désertés par les structures de l'ESS, en raison de la structuration de certaines politiques publiques en matière d'insertion. La Direction régionale interdépartementale de l'économie de l'emploi, du travail et des solidarités (DRIET), notamment, encourage les conventionnements IAE dans ces zones blanches afin de favoriser l'implantation de ce type de structures.

Si l'on peut se réjouir du fait que certains territoires se saisissent des problématiques d'insertion et cherchent à développer l'ESS, cela peut être source de problématiques lourdes pour les structures. Il est très difficile pour ce type de structures d'envisager un déménagement ou des changements de locaux car leur réseau partenarial et leur dynamique sont très ancrées sur leur territoire. Un déménagement est souvent synonyme d'une perte des réseaux tissés depuis de nombreuses années.

De plus, il y a un risque, remonté par les EPT, de voir partir des structures créatrices d'emploi sur leur territoire. Elles conservent généralement leur siège dans l'EPT dans lequel elles sont nées mais ouvrent leurs activités industrielles en dehors de cet EPT qui perd donc un potentiel vivier d'emplois peu qualifiés pour les publics très éloignés de l'emploi. Cela pose une problématique de répartition territoriale des emplois non-qualifiés, qui se concentrent sur certains territoires.

Enfin, comme nous l'avons indiqué dans la partie dédiée aux constats sur la filière du réemploi et de l'économie circulaire, les publics accompagnés par les SIAE ont des situations sociales, économiques, professionnelles et sanitaires difficiles. Ce sont donc des publics qui ont besoin de stabilité. Si les structures devaient être amenées à accepter des occupations temporaires faute de locaux et donc à devoir déménager fréquemment leur activité, cela aurait un impact négatif sur la qualité des parcours d'accompagnement.

Ces enjeux doivent être pris en considération par les EPT, afin de favoriser l'implantation et le développement de l'activité de ces structures dans les meilleures conditions possibles. Les collectivités qui cherchent à développer l'ESS sur leur territoire doivent faire en sorte de favoriser le développement d'un tissu ESS, la coopération et les partenariats afin que les structures ne se retrouvent pas complètement isolées. Les SIAE de Seine-Saint-Denis bénéficient d'un réseau organisé, Inser'eco 93, qui constitue une ressource importante et sur lequel les collectivités peuvent s'appuyer pour élaborer et accompagner leurs politiques publiques.

.....Constats filière : Réemploi et économie circulaire

Présentation de la filière

Le réemploi et l'économie circulaire est une filière particulièrement stratégique pour les collectivités qui font face à la question épineuse de la réduction et de la gestion des déchets sur leur territoire. L'activité des structures du réemploi et de l'économie circulaire apporte une réponse à cette problématique car elle permet de limiter la surconsommation et d'allonger la durée de vie des objets et des matériaux par le réemploi et la réutilisation. Ces structures peuvent en effet réaliser de nombreuses opérations : collectes, réparation, réutilisation, réemploi, upcycling et sensibilisation des publics (grand public et professionnels).

Par ailleurs, ces structures sont très souvent des structures d'insertion qui permettent d'accompagner des publics éloignés

de l'emploi vers le retour sur le marché du travail. Etant très implantées sur les territoires, ces structures permettent également de créer des emplois non délocalisables. Les structures du réemploi et de l'économie circulaire sont très variées et chacune a ses spécificités. On retrouve parmi elles, les ressourceries, les recycleries, les Repair Café, de grands réseaux d'acteurs comme le mouvement Emmaüs ou le réseau Envie. Elles font néanmoins face à des enjeux relativement similaires en matière de foncier : elles ont notamment des besoins d'espaces de stockage et de locaux de grande superficie.

RESSOURCERIES

Les ressourceries sont des lieux de collecte, de réemploi et de revente d'objets de seconde main. La collecte peut s'effectuer directement au sein de la ressourcerie qui dispose généralement d'un point d'apport accessible au grand public, par des collectes en porte-à-porte chez l'habitant ou en entreprise, ou encore au sein des déchèteries, et ce notamment via les caissons dédiés au réemploi. Elles sont labélisées en fonction d'un cahier des charges qui impose d'effectuer une collecte visant à accepter presque tous les flux.

Leur activité permet de réemployer des objets et des matériaux, c'est-à-dire de les récupérer avant qu'ils ne soient jetés pour leur donner une nouvelle utilisation. Ces objets sont ensuite revendus dans les boutiques solidaires des ressourceries à des prix qui sont en dessous des prix du marché. Au-delà des activités de collecte, de réemploi et de revente, les ressourceries portent généralement des ateliers de sensibilisation du grand public sur la réduction des déchets. Certaines d'entre elles proposent notamment des ateliers de transmission de savoir-faire artisanaux qui permettent de réparer certains objets collectés ou de les détourner pour en faire un autre objet et d'éviter que certains matériaux ne soient jetés.

Présentation des structures du Focus Group

Structure	Activité	Territoire	Modalité(s) d'occupation
Envie et Autonomie	Réemploi matériel médical	Tremblay-En-France - Terres d'Envol	Bailleur privé classique, achat des locaux
Atelier R-Are	Réemploi bâtiment	Stains - Plaine Commune	COP de 3 ans
Réa-Vie	Réemploi BTP	La Courneuve - Plaine Commune	COP
Noisy-Liens	Ressourcerie vêtement	Noisy Le Grand - Grand Paris Grand Est	Bail commercial classique 3/6/9 et prêt d'espaces de stockage par la mairie
La Collecterie	Ressourcerie généraliste	Montreuil - Est Ensemble	Bail commercial classique 3/6/9 et prêt d'espaces de stockage par la mairie

Envie autonomie

Envie Autonomie est une nouvelle activité du réseau Envie. Créé en 1984 avec l'ouverture de la première structure Envie à Strasbourg, ce réseau a pour objectif l'insertion professionnelle de personnes éloignées de l'emploi par des activités centrées sur la réutilisation d'appareils électroménagers. Lancée en 2015, Envie Autonomie est une initiative du réseau qui vise à développer une filière nationale d'économie circulaire spécialisée sur les dispositifs médicaux. Il s'agit d'une tête de réseau montée en SCIC avec un fonctionnement en région. Elle couvre toute la chaîne de valeur. Elle récupère du matériel médical, qu'elle remet en état d'usage pour le revendre à bas prix. Elle fait également de la réparation de matériel médical afin d'en prolonger la durée de vie. Elle dirige vers les bonnes filières de recyclage le matériel qui n'aurait pas pu être remis en état d'usage. Elle permet à des personnes sans couverture sociale, d'accéder à du matériel médical à des prix inférieurs à ceux du marché classique, et elle permet également de baisser le coût de certains matériels qui sont mal pris en charge par les mécanismes de couvertures sociales.

Atelier R-Are

La structure fait partie du Pôle territorial de coopération économique (PTCE) Construire Solidaire qui s'inscrit dans un projet d'urbanisme transitoire à Romainville dont les objectifs sont de créer un site démonstrateur du Réemploi et des matériaux bois, terre et paille, de participer au renforcement et/ou à la création des filières en développant des formations et de sensibiliser les citoyen.ne.s et les habitant.e.s du quartier à l'économie circulaire. L'activité d'Atelier R-Are est centrée autour du projet « Fenêtres Détournées » dont l'objectif est la réutilisation des fenêtres bois en fin de vie pour proposer des alternatives à leur enfouissement. L'ensemble du cycle de revalorisation des fenêtres est pris en charge par la structure qui travaille avec des personnes éloignées de l'emploi en collaboration étroite avec des chantiers d'insertion du mouvement Emmaüs ainsi que d'autres structures de l'ESS.

RéaVie

Créée en avril 2017, RéaVie est spécialisée dans le réemploi des déchets du BTP, elle effectue des opérations de curage, dispose d'une plateforme solidaire avec de la remise en état, du reconditionnement, et de la vente. Elle est fondée sur trois piliers : développer le réemploi de matériaux du bâtiment afin de réduire les déchets du secteur et de contribuer à la mise en place d'une économie circulaire, former des personnes en insertion professionnelle aux métiers du réemploi et du bâtiment et sensibiliser le grand public aux problématiques liées à la gestion des déchets par des ateliers participatifs.

Noisy-Liens

Noisy-Liens est une ressourcerie et une boutique solidaire spécialisée sur les vêtements qu'elle revend à prix accessibles par un dispositif de bons d'achat qui permet aux personnes plus aisées de pouvoir financer l'achat de vêtements pour des personnes modestes. Elle dispose d'un espace appelé « dress code emploi » dont la vocation est de fournir des vêtements et des conseils vestimentaires à des personnes éloignées de l'emploi dans le cadre d'ateliers participatifs.

La Collecterie

La Collecterie est une ressourcerie solidaire multi-flux qui dispose d'un point d'apport et de deux boutiques solidaires. C'est un Atelier Chantier d'Insertion (ACI), son activité sert donc de support à l'insertion de personnes éloignées de l'emploi. Elle dispose d'un pôle artisanat spécialisé dans les activités de réparation, de rénovation et d'upcycling des déchets d'éléments d'ameublement et textiles, ateliers centrés sur la menuiserie, la tapisserie et la couture. Elles proposent également des ateliers Récup' afin de transmettre des techniques de revalorisation au grand public.

Enjeux spécifiques de la filière

Les structures de l'économie circulaire et du réemploi ont des activités variées. Elles sont souvent de tailles moyennes. Elles peuvent parfois parvenir à avoir un modèle économique qui leur permet d'assumer des loyers au prix du marché. L'une des grandes difficultés de ces structures en matière de foncier est qu'elles ont un besoin d'espace considérable, qu'elles accueillent souvent du public et qu'elles ont un degré de mobilité assez faible.

L'activité des structures du réemploi et de l'économie circulaire commence par la collecte d'objets et de matériaux. Elles disposent généralement de point d'apport où les habitant.e.s d'un quartier viennent déposer les objets dont ils n'ont plus besoin ou bien qui sont abîmés ou cassés. La collecte peut également se réaliser en porte-à-porte chez l'habitant.e, en entreprise ou encore dans les déchèteries par le biais de caissons spécifiques dédiés au réemploi. Certaines signent parfois des conventions avec des éco-organismes notamment ceux dédiés aux filières meubles, équipements électriques et électroniques ou textiles afin d'assurer une valorisation optimale des flux de déchets.

Les flux collectés sont généralement très importants, les structures de cette filière ont donc besoin d'espaces considérables notamment pour le stockage des objets et matériaux collectés. Cette problématique de superficie rend difficile l'accès à des locaux car il est de plus en plus complexe pour ces structures de trouver des espaces suffisamment grands pour accueillir leur activité. Les ateliers de certaines structures doivent obéir à des exigences de conformité particulières qui font que le brut collecté ne peut pas rencontrer le propre, c'est notamment le cas des ateliers d'Envie et Autonomie. Ces exigences amplifient

le besoin d'espace. Ces besoins d'espace grandissant avec la taille de la structure, ils constituent un frein voire une limite à leur développement.

Une fois la collecte effectuée, les structures doivent travailler au tri et au reconditionnement des matériaux. En fonction du type de flux collectés par la structure, les matériaux et objets collectés peuvent être extrêmement lourds et des outils de levage sont nécessaires pour permettre le reconditionnement de ces matériaux. C'est par exemple le cas des structures spécialisées dans le réemploi des déchets d'équipements électriques et électroniques et des matériaux issus du BTP. Ces outils représentent un coût très important pour les structures et une fois installés ils sont difficilement transportables dans un autre atelier, ce qui représente une difficulté majeure si la structure doit déménager. Le travail de tri et de reconditionnement demande une main d'œuvre importante.

Cette main d'œuvre est souvent constituée de personnes en insertion car les structures de cette filière sont très fréquemment des SIAE. Ces personnes ont des situations sociales, économiques, professionnelles et sanitaires difficiles. Les publics accompagnés par les SIAE sont variés, on peut retrouver des familles monoparentales, des personnes qui ont traversé de graves problèmes de santé physique et/ou mentale, des personnes qui ont des problèmes liés à l'addiction, des personnes placées sous-main de justice, des demandeurs d'asile.

Ces personnes ont besoin de stabilité. Pour ce type de structures, déménager son activité dans d'autres locaux impacte la qualité des parcours d'accompagnement qu'elles proposent à leurs

publics, elles ont donc un véritable besoin de sédentarité. Leur moindre accès à la mobilité impose également une accessibilité plus facile en transports en commun, ou proche de leur lieu de résidence. Les personnes accompagnées ont souvent un degré de mobilité réduit et rares sont celles et ceux qui disposent d'une voiture. Cela implique que les structures cherchent à se développer dans des locaux à proximité de transport en commun ou proche du lieu de résidence des publics accompagnés.

Une fois que les matériaux sont triés, reconditionnés, upcyclés, les structures de cette filière les revendent à prix solidaires, c'est-à-dire à des prix inférieurs aux prix du marché. Elles ont donc également besoin de surface de vente. Les activités de collecte, de réemploi et de vente peuvent se situer dans un seul et unique espace, c'est le cas par exemple de Noisy-Liens. D'autres structures auront des espaces de vente qui seront distincts des espaces de collecte et d'upcycling, c'est le cas de la Collecterie qui a un espace d'apport, de collecte et de vente et qui a ouvert en plus de cet espace, deux boutiques. Envie et Autonomie dispose de 17 magasins de vente de matériel médical reconditionné dans plusieurs régions.

En fonction du modèle économique des structures, certaines sont tout à fait capables d'assumer un loyer classique avec un bail commercial 3-6-9 ce qui est le cas des deux structures précédemment citées. L'enjeu sera alors de trouver un espace de vente qui réponde aux besoins de la structure. Certaines vont souhaiter que le ou les espaces de vente restent implantés dans le quartier de collecte et d'apport (c'est par exemple le cas de La Collecterie) d'autres comme Envie et Autonomie cherchent à planter leur activité dans de nouveaux territoires.

Certaines structures réalisent des activités de sensibilisation du public au réemploi, au 0 déchet, et elles peuvent également porter des ateliers d'upcycling qui permettent de transmettre des savoir-faire artisanaux. Dans ce contexte, elles ont besoin que leurs locaux respectent les normes ERP afin de pouvoir accueillir du public. Cette problématique est souvent un enjeu pour les structures de l'ESS en général et pour les structures de cette filière en particulier, car elles se voient souvent proposer des locaux particulièrement dégradés.

Il leur arrive fréquemment de devoir rénover des locaux à leur charge alors que certaines ont des modèles économiques fragiles. Elles participent donc à la rénovation de biens immobiliers dont elles ne sont pas propriétaires et réalisent parfois même des travaux qui seraient de la responsabilité du propriétaire. Si cette situation peut être vécue comme une injustice, les structures ne regrettent pas de rénover des locaux afin d'améliorer les conditions de travail de leurs salarié.e.s et bénévoles et de développer leur activité économique.

En revanche la situation est plus mal vécue pour des structures qui sont sur des modalités d'occupation précaire et de courte durée. Elles se retrouvent obligées d'effectuer de lourds travaux alors même qu'elles disposent de convention dont les durées sont très courtes par rapport au niveau d'investissement engagé. Par ailleurs, ces structures s'installent souvent dans des quartiers peu attractifs, où elles trouvent des loyers moins chers et des espaces plus adaptés. Sur le long terme, certaine structure acquiert un rayonnement important sur leur quartier d'implantation et leur action conduit souvent à un regain d'attractivité du quartier.

Leurs actions peuvent donc parfois conduire, malgré elles, à des phénomènes de gentrification qui s'accompagne d'une hausse des prix des loyers et d'un effet d'éviction de ces structures au profit de structures de l'économie classique. Ces problématiques posent des enjeux de valorisation du travail effectué par ces structures qui participent à la rénovation de biens immobiliers et à l'attractivité des quartiers dans lesquels elles s'implantent.

Les caractéristiques des locaux en matière de superficie et d'équipement posent des questions sur la manière dont les collectivités gèrent la planification de leur foncier. En effet, les structures ont de grandes difficultés à trouver des locaux adaptés à leurs besoins et certaines sont amenées à déménager fréquemment alors même que la nature de leur activité fait qu'elles ont un degré de mobilité très faible. Les collectivités qui veulent s'engager sur les questions liées à l'économie circulaire, le réemploi et la gestion des déchets, doivent réfléchir à la manière de réserver ou de prévoir des espaces permettant d'accueillir ce type d'activités. Cela pose des enjeux en matière de planification foncière sur un territoire.

Rappel des enjeux

- Besoin d'espaces de stockage
- Besoin de locaux de grande superficie
- Besoin d'espaces de vente
- Besoin de locaux permettant d'accueillir du public
- Besoin de prise en compte de la valorisation des biens immobiliers réalisés par les structures et du rôle des structures dans le regain d'attractivité de certains quartiers
- Enjeu de planification locale du foncier
- Problématique de pérennité des implantations

.....Constats filière : Santé, Social, médico-social

Présentation de la filière

Ce Focus Group regroupe des structures dont les activités sont tournées autour de la prise en charge médicale de certaines pathologies, de l'accueil et de l'accompagnement de personnes handicapées, dépendantes ou en situation d'exclusion sociale. Les établissements de ces secteurs ont des champs d'intervention très variés tel que la petite enfance, l'aide sociale à l'enfance, l'enfance handicapée, la protection judiciaire de la jeunesse, le handicap mental ou physique des adultes, le polyhandicap, la prise en charge des personnes âgées, celle des personnes sans domicile ou encore le traitement des addictions.

Ces structures peuvent relever du secteur public, du privé hors ESS et de l'ESS. Les acteurs de l'ESS sont présents dans ce secteur via les centres médicaux et dentaires, les établissements d'hospitalisation, les structures de soins de suite et de réadaptation, les services d'hospitalisation à domicile, les structures d'accompagnement avec ou sans hébergement tel que les instituts médico-éducatif (IME), les instituts médico-pédagogiques (IMP), les centres d'action médico-social précoce (CAMSP), les centres médico-psycho-pédagogiques (CMPP), les instituts thérapeutiques éducatifs et pédagogiques (ITEP), les services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH), les foyers de vie, les maisons d'accueil spécialisé (MAS), les foyers d'accueil médicalisés (FAM) ou les accueils de jour.

L'ESS est également présente dans le secteur de la petite enfance avec des statuts variés via des crèches mutualistes, coopératives ou associatives. L'ESS est donc particulièrement présente dans ce secteur, le métier d'aide à domicile est par exemple, l'un des plus répandus au sein de l'ESS. Avec 93% de femmes c'est l'un des métiers les moins mixtes de l'ESS.

Ce secteur est particulièrement en tension. En effet, il souffre d'un déficit de renouvellement des professionnels de santé qui partent à la retraite et qui ne sont pas suffisamment remplacés. Par ailleurs, le secteur pâtit également d'un manque

d'attractivité lié à une dégradation des conditions de travail qui s'opèrent depuis plusieurs années ainsi que d'un niveau de salaire relativement bas sur certains métiers, notamment les métiers féminisés comme ceux d'aide à domicile ou d'infirmière. Le secteur est plus spécifiquement en tension en Seine-Saint-Denis qui est à la fois l'un des départements les plus peuplés de la région et celui avec l'une des offres de professionnel-le-s de santé par habitant.e.s les plus faibles. Le département ne compte en effet que 6,7 praticien-ne-s pour 10 000 habitant.e.s et l'offre en médecins spécialistes libéraux y est quatre fois plus faible qu'à Paris⁵. Ces difficultés d'accès au soin avaient été particulièrement visibles lors de la crise sanitaire car le département avait également enregistré le plus haut taux de surmortalité lié au COVID en Île-de-France⁶.

La délimitation de ce Focus Group tient au fait que les structures de la santé, du social et du médico-social font face aux mêmes types de difficultés sectorielles relatives aux conditions de travail, qui sont de plus en plus dégradées et à un manque de considération et de valorisation de certains métiers de ce secteur. C'est la filière qui semble être la plus en souffrance et elle est marquée par une actualité difficile. Le secteur du grand âge a été secoué par le scandale des EPHAD Orpéa, celui de la petite enfance par le rapport "Qualité de l'accueil et prévention de la maltraitance dans les crèches" de l'Inspection générale des Affaires sociales sur le secteur de la petite enfance, celui de l'accueil de demandeurs d'asile par la démission de Yannick Morez, maire de Saint-Brévin-Les-Pins, après une campagne de violence menée par l'extrême droite en raison d'un projet d'extension d'un centre d'accueil de demandeurs d'asile.

Si les difficultés d'accès au foncier peuvent varier en fonction de l'ancienneté d'existence des structures et de leurs activités, il apparaît globalement que ces structures ont des difficultés d'accès au foncier en raison de la nature de leurs activités et des publics qu'elles accompagnent.

Présentation des structures du Focus Group

Structure	Activité	Territoire	Modalité(s) d'occupation
Agapi	Crèche coopérative	Est Ensemble / Grand Paris Grand Est	Convention de mise à disposition et propriété
Abri 93	Réinsertion sociale, accès au logement, retour à l'emploi	Grand Paris Grand Est / Terres d'Envol	Propriété 50% du parc, occupation temporaire, location
EMP Henri Wallon	Externat Médico-Éducatif	Stains / Plaine Commune	Propriété du bâtiment, bail emphytéotique pour le terrain

EMP Henri Wallon

L'externat Médico-Pédagogique (EMP) Henri Wallon fait partie de l'association Leila. Créée en 1963, l'association gère quatre établissements et services pour adultes et enfants en situation de handicap mental et/ou psychique parmi lesquels un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), un foyer d'hébergement pour travailleurs et un Service d'Accueil de Jour (SAJ) sur le site Les Trois Rivières, et l'Externat Médico-Pédagogique Henri Wallon de Stains. L'EMP reçoit des enfants et des jeunes de 6 à 20 ans souffrant de déficience intellectuelle légère avec troubles associés. Il leur apporte un accompagnement adapté à leur besoin qui comprend une surveillance médicale régulière et générale, une surveillance de la déficience et des situations de handicap, l'enseignement et le soutien pour l'acquisition des connaissances et l'accès à un niveau culturel optimal, ainsi que des actions tendant à développer la personnalité, la communication et la socialisation.

AGAPI

Créée en 2007, Agapi est une coopérative créatrice de crèches écologiques et solidaires sur le territoire francilien dont 9 sont implantées en Seine-Saint-Denis. Son activité est centrée sur la création et la structuration en propre de crèches, l'exploitation et la gestion de crèches ainsi que la gestion de crèches concédées par des structures existantes. La structure a également développé une branche de formation à l'échelle nationale depuis 2018, afin de former les professionnels de la petite enfance. Montée en SCIC, elle s'inscrit dans une démarche démocratique qui permet d'associer les salariés et les parents aux principales décisions et orientations de la structure. Son projet pédagogique est tourné vers la découverte de la nature et au développement durable. Elle s'inscrit également dans une démarche d'inclusion par l'accueil et la prise en charge d'enfants en situation de handicap.

Abri 93

Le groupement ABRI est né en 2011 de la réunion de deux associations « loi 1901 » que sont l'Hôtel social et la main tendue. L'HÔTEL SOCIAL est une association créée en 1985 par six associations fondatrices (Communauté Emmaüs de Neuilly Plaisance, Communauté Emmaüs de Neuilly-sur-Marne, PACT ARIM 93, Secours Catholique, Société Saint-Vincent de Paul, Les Petits Frères des Pauvres) pour héberger ceux que l'on nommait les « travailleurs pauvres » qui ne pouvaient plus se loger. Son objectif principal est de lutter contre l'exclusion liée à l'absence ou la perte de logement, à l'habitat indigne et à l'errance. Son action est circonscrite au département de la Seine-Saint-Denis. L'association LA MAIN TENDUE, fondée en 1945, a pour vocation essentielle d'apporter à des personnes en difficulté, une prise en charge et un accompagnement professionnel. Ses missions sont d'accueillir, de soigner et d'accompagner, celles et ceux qui la consultent en raison de difficultés d'ordre social, médical, psychologique ou économique. Son action est préventive, palliative et curative. Le groupement Abri 93 gère des Centres de stabilisation d'urgence (CSU) et des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Son activité est tournée vers quatre actions qui consistent à sortir de la rue des personnes en situation de grande précarité, les héberger, les reloger et les soigner.

Enjeux spécifiques de la filière

Comme les structures des autres filières, les structures du médico-social rencontrent des difficultés d'accès à des locaux et au foncier. Il est probable qu'elles soient plus souvent propriétaires de leurs locaux par rapport aux structures des autres filières, car la filière est composée d'un certain nombre de structures institutionnalisées depuis plusieurs dizaines d'années qui ont réussi à acheter des locaux à une époque où les prix de l'immobilier étaient plus abordables. Elles disposent donc d'un patrimoine plus ancien.

Les grosses structures qui gèrent plusieurs lieux, comme Abri 93 ou Agapi ont tendance à combiner les modalités d'occupation. Parmi ces modalités on retrouve : l'acquisition directe lorsque cela est possible, la mise à disposition à titre gratuit, des baux locatifs hôteliers, la location par le biais de bailleurs sociaux et privés. Au vu des difficultés rencontrées par les structures du focus group en matière d'accès à des locaux elles ont manifesté un fort intérêt pour la création d'une foncière d'investissements dédiées à leur secteur, notamment dans les zones où la prise en charge de certains publics est en tension. La fondation des femmes a justement un projet de création de foncière afin de pouvoir répondre aux besoins des associations qu'elle soutient. Le nombre de structures qui accompagnent les femmes victimes de violence est insuffisant par rapport aux besoins, et le foncier est un des freins majeurs à la création de ce type de structures.

Les structures de cette filière sont moins intégrées dans les réseaux ESS généralistes que les structures appartenant aux filières du réemploi, de l'alimentation durable, et de la culture. Elles se concentrent davantage sur la coopération interne à leur filière. La nature de leurs activités peut conduire à un certain isolement des structures qui ont peu de temps à consacrer pour de la mise en réseau ou de la coopération entre structures, une situation que les structures regrettent.

Elles souhaiteraient avoir des espaces leur permettant d'amplifier la coopération et les synergies avec les acteurs partenaires avec lesquelles elles ont de bonnes relations notamment

certaines bailleurs sociaux comme Emmaüs Habitat ou Batigère, avec certaines banques et financeurs comme la Caisse des Dépôts, la BPI, la Nef, et plus globalement avec les structures de leur secteur. Certaines souhaiteraient également bénéficier d'accompagnement spécifique à la réponse à des marchés en groupement, un sujet qui est de plus en plus pris en compte par les réseaux de l'ESS afin de leur dégager des opportunités économiques.

Les difficultés rencontrées par les structures du Focus Group sont majoritairement liées à la nature des activités qu'elles portent en particulier si les publics qu'elles accompagnent sont stigmatisés (personnes sans domicile fixe, demandeur.euse.s d'asile, usager.e.s de drogue ...). Elles peinent à trouver chez certaines collectivités un soutien politique dont elles ont pourtant cruellement besoin pour pouvoir s'installer sur un territoire, et ce manque de soutien politique semble s'aggraver avec le temps. C'est un enjeu auquel font beaucoup moins face les structures du réemploi et de l'agriculture urbaine qui trouvent plus facilement les soutiens politiques leur permettant d'accéder à des locaux.

Cette opposition à l'implantation de certaines activités peut émaner des mairies, mais également des habitant.e.s d'un quartier qui peuvent déposer un recours des tiers. Ce recours peut être déposé par toute personne qui estime que la future construction lui porte préjudice. C'est une situation à laquelle a dû faire face Agapi car des voisins considéraient que l'installation d'une crèche proche de chez eux allait causer des nuisances sonores. Le recours des tiers est très encadré et afin qu'il soit valide, la personne qui le dépose doit expliquer de manière précise en quoi la construction envisagée ne répond pas à la réglementation. S'il arrive fréquemment que ces recours échouent, ils entraînent tout de même des retards d'ouverture et de potentiels surcoûts pour les structures. Les structures se retrouvent face au syndrome « Not in my backyard », qui désigne l'attitude qui consiste à approuver un projet pourvu qu'il se fasse ailleurs, ou à refuser certains projets qui s'implantent à

proximité de son lieu de résidence.

Certaines structures qui ont déjà des locaux, ne parviennent pas à absorber l'ensemble des demandes de leur territoire et auraient besoin d'espace supplémentaire afin d'accueillir plus de public. Elles peuvent rencontrer des difficultés à obtenir des espaces supplémentaires auprès des collectivités. Cela est particulièrement vrai pour les structures d'accueil et d'accompagnement d'enfants souffrant de certains types de handicap, si bien que certaines familles décident de se rapprocher d'autres pays afin de trouver des structures capables d'apporter un accompagnement à leurs enfants, notamment en Suisse ou en Belgique.

Lorsque les enfants parviennent à trouver une place dans une structure, ils sont sensés pouvoir à partir d'un certain âge, changer d'établissement afin d'avoir un accompagnement adapté à leur tranche d'âge, mais ils vieillissent souvent dans la première qui les a accueillis. L'EMP Henri Wallon qui n'est censé pouvoir accueillir que des enfants âgés de 8 à 14 ans, avec des dérogations possibles jusqu'à 16 ans, se retrouve avec un tiers des enfants et adolescents accompagnés qui sont âgés de plus de 16 ans faute de places disponibles dans d'autres établissements.



Rappel des enjeux

- Une filière en souffrance avec des conditions de travail dégradées
- Des difficultés d'accès au foncier liées à la nature de leur activité qui pâtit d'une faible acceptabilité auprès de certains territoires et habitant.e.s : syndrome « not in my backyard »
- Des structures qui se retrouvent en incapacité d'absorber l'ensemble des demandes d'un territoire notamment à cause des problématiques d'accès au foncier.
- Des difficultés spécifiques aux structures d'accueil et d'hébergement : le renouvellement d'un patrimoine foncier en raison des mauvaises performances énergétiques de certains bâtiments, la difficulté dans la captation de nouveaux biens caractérisée par une concurrence agressive avec des promoteurs de l'économie classique et entre structures de l'ESS, les difficultés d'accompagnement des publics liée à la problématique des occupations temporaires

Zoom sur les structures d'hébergement d'urgence et les difficultés d'accès à des logements

L'une des spécificités des structures de cette filière est que certaines structures ont besoin de logements, notamment celles qui ont des activités d'hébergement, ce qui n'est pas le cas des structures des autres filières. Ces structures rencontrent des difficultés très importantes dans l'accès à des logements. Ces difficultés vont être accrues en fonction des publics accompagnés par les structures, car il existe une forme de hiérarchisation des publics acceptés. Il est à noter que la Seine-Saint-Denis est l'un des départements les plus sollicités sur les questions d'hébergement social d'urgence. L'acceptation politique de ce type de projet est donc de plus en plus difficile sur le territoire qui porte déjà un nombre important de structures de ce type.

La Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement (DRIHL) encourage les structures du 93 à exporter leur savoir-faire dans d'autres départements afin qu'il y ait une répartition de l'accueil mais les structures sont généralement confrontées à de fortes oppositions de la part des élus locaux. L'ouverture de ce type de structure reste soumise à la volonté des maires, sur laquelle les structures ont peu de leviers pour agir.

Les plus anciennes, qui disposent d'un patrimoine important, sont également confrontées à la problématique des passoires énergétiques. De nouveaux diagnostics de performances énergétiques (DPE) obligent les anciens propriétaires qui ont des typologies d'immeuble avec de mauvaises performances énergétiques à améliorer leur bien afin qu'ils répondent à des normes minimales d'isolation. Si la prise en considération de cette question est une bonne chose, elle met en difficulté les structures du secteur qui doivent faire des investissements colossaux pour rénover les bâtiments. Lorsque la rénovation des bâtiments n'est pas possible, il faut reloger les publics ailleurs dans des bâtiments plus modernes avec une meilleure performance énergétique.

Certaines structures réalisent donc de la captation immobilière et sont à la recherche de bâtiments, de résidences sociales ou de terrains en construction afin de développer leur offre. C'est notamment le cas d'Abri 93. La loi Elan a en effet obligé les bailleurs de moins de 12 000 logements à se regrouper et c'est dans ce cadre qu'Abri 93 a été repris par le bailleur social Batigère, ce qui a permis à la structure de pouvoir se positionner comme acheteur sur le marché. Ces structures dont l'activité est particulière et d'intérêt général, se retrouvent souvent en concurrence avec des promoteurs immobiliers majeurs du secteur comme Nexity, issus de l'économie capitaliste classique et qui ont de gros portefeuilles.

C'est la raison pour laquelle des promoteurs spécialisés sur les structures de l'hébergement social se sont développés. Ces promoteurs achètent des immeubles qu'ils proposent ensuite à ce type de structures. Là encore un certain nombre de dérives peuvent être observées. Ces promoteurs profitent de la difficulté des structures pour imposer des tarifs élevés. Cela entraîne également une mise en concurrence de structures de l'ESS comme Abri 93, Aurore ou Emmaüs.

Ces structures se retrouvent donc en concurrence féroce avec des structures de l'économie capitaliste classique et entre structures de l'ESS. Il arrive que certains promoteurs, bailleurs ou propriétaires qui connaissent les difficultés des structures pour accéder à des locaux et qui savent que ces structures sont subventionnées par l'Etat à la nuitée en profitent pour louer des biens à des prix parfois quatre fois supérieurs aux prix du marché. L'accès à des logements est donc complexe et le droit d'entrée est très cher pour ces structures.

Ces structures se positionnent également sur des locaux temporaires dans le cadre d'opération de renouvellement urbain. Les déménagements sont logistiquement difficiles et mal vécus par les publics qui se retrouvent ballottés au gré des conventions temporaires. Les déménagements et déplacements de populations, vont s'accroître à mesure que les grands événements sportifs internationaux organisés en France se rapprochent. Pendant la crise COVID, des conventions avaient été mises en place entre l'Etat et des hôtels afin de proposer des solutions d'hébergement d'urgence.

Les hôteliers rompent progressivement ces conventions afin de pouvoir accueillir les touristes qui viendront assister à ces compétitions sportives. Le gouvernement a donc commencé à mettre en place des "sas d'accueil régionaux" pour faire face à la saturation des hébergements d'urgence en IDF. L'objectif serait de permettre un meilleur accueil de ces publics dans des territoires qui sont moins en tension. Plusieurs responsables associatifs y voient plus une forme de "dispersion" des publics qu'une véritable politique d'accueil et d'accompagnement.



.....Constats filière : Alimentation accessible et durable et Agriculture urbaine

Présentation de la filière

La situation de l'Île-de-France est unique du point de vue de l'agriculture et de l'alimentation. Alors que sa densité de population est 10 fois plus importante que la moyenne nationale, la part de l'agriculture dans l'économie est 12 fois plus faible dans la région qu'au niveau national. Conséquence de sa forte densité de population, l'Île-de-France consomme beaucoup plus qu'elle ne produit et elle est structurellement déficitaire en produits agricoles. Si l'activité agricole est marginale du point de vue économique, 52 % du territoire francilien est toutefois composé de terres agricoles. Des questions de sécurité alimentaire se posent donc en cas de crise majeure car l'autonomie alimentaire de la Région est relativement faible. C'est la raison pour laquelle de nombreuses collectivités s'investissent de plus en plus sur cette filière.

Par ailleurs, à l'échelle nationale et francilienne, la démographie agricole est assez préoccupante car elle est en diminution et elle est vieillissante, une part importante d'agriculteurs partent en effet à la retraite sans avoir de successeurs. Le nombre d'exploitations agricoles est également en régression alors que dans le même temps, les exploitations s'agrandissent. On observe donc au niveau régional une dichotomie entre des grandes exploitations et les petites unités de production maraîchère ou arboricole. Ce sont ces dernières qui sont les plus menacées par l'artificialisation des sols puisqu'elles ont été historiquement implantées à proximité des centres urbains.

Les structures de l'ESS sont nombreuses à œuvrer pour rendre l'agriculture francilienne plus vertueuse et leurs modalités d'action variées. On peut les distinguer en quatre catégories : celles qui ont des activités centrées sur l'accompagnement et l'information avec un rôle important afin de minimiser le déclin de la population agricole de la région, celles qui sont actives sur la distribution et dont l'activité contribue à rapprocher producteurs et consommateurs, celles qui cherchent à ramener l'agriculture en ville et qui font partie du mouvement de l'agriculture urbaine et enfin celles qui participent à limiter le gâchis alimentaire par leur travail auprès de la distribution, de la restauration collective et des citoyen.ne.s. Ces activités se combinent souvent au sein d'une même structure.

Dans le cadre de notre étude les structures de l'agriculture urbaine sont particulièrement présentes. Cela s'explique par le fait que la Seine-Saint-Denis est un département fortement urbanisé. Ces structures ont en commun de développer des activités agricoles au cœur du tissu urbain et permettent de rapprocher l'agriculture des citoyen.ne.s. Son développement est aussi une opportunité pour accroître la dynamique de transition en sensibilisant et en créant des circuits courts, tout en présentant un intérêt pour améliorer la qualité de la vie urbaine.

Présentation des structures du Focus Group

Structure	Activité	Territoire	Modalité(s) d'occupation
La Ferme du Sausset	Agriculture Urbaine	Aulnay-sous-Bois / Villepinte / Terres d'Envol	Bail de 9 ans
Les Relais Solidaires	Restauration, Insertion	Pantin / Est Ensemble	Bail emphytéotique
La Ferme des Possibles	Agriculture Urbaine, Insertion	Stains / Plaine Commune	Bail emphytéotique de 50 ans
On sème tous	Agriculture Urbaine	Montreuil / Est Ensemble	Bail précaire d'un an

La ferme des possibles

La Ferme des Possibles est une ferme agricole urbaine créée en 2015 et portée par la coopérative NOVAEDIA. Elle est engagée dans l'agriculture biologique et l'agroforesterie. En partenariat avec La Résidence Sociale qui est une structure du médico-social et avec une structure d'insertion, elle propose aux habitant.e.s la vente de fruits et légumes bio cultivés par des travailleurs en situation de handicap et des jeunes en insertion professionnelle, ainsi qu'un service de livraison de paniers de fruits aux professionnels. Elle porte également un projet de traiteur solidaire.

La ferme Urbaine On sème tous

La Ferme Urbaine est une association créée en 2019 dans le cadre d'un renouvellement urbain dans le quartier de La Noue sur les hauteurs de Montreuil. L'association a commencé son activité autour d'un petit jardin auto-partagé dans le quartier. Le projet s'est développé au fur et à mesure avec la création d'une serre, la mise en place d'une cuisine, d'activités d'animations, d'un jardin pédagogique et de jardins en pieds d'immeuble en partenariats avec les bailleurs sociaux du quartier.

La ferme du Sausset

La ferme du Sausset est un projet collectif d'agriculture urbaine qui a été lancée en 2019 sur cinq hectares de terres fertiles au niveau du secteur dit du « Puits d'enfer » au sein du Parc départemental du Sausset. Le projet comporte pour l'instant Le Potager du Grand Paname et Pariciflore, structures qui seront rejointes par Permapolis et Les vergers Urbains. Le Potager du Grand Paname est une exploitation maraîchère qui produit des légumes bio et qui les revend en circuit court de manière localisée sur le 93. Pariciflore est une pépinière de fleurs sauvages et locales dont l'objectif est de lutter contre les impacts négatifs de la production horticole traditionnelle sur l'environnement. Permapolis intervient auprès des collectivités, des bailleurs et des entreprises, qu'elle accompagne dans la création de jardins partagés. Les vergers urbains font de l'agriculture urbaine.

Les Relais Solidaires

Les Relais Solidaires sont un groupement de plusieurs structures qui ont pour mission principale l'insertion et la formation de personnes éloignées de l'emploi autour des métiers de la restauration. Le groupement est composé d'une coopérative qui accompagne une trentaine de personnes sur les métiers de la restauration en salle et en cuisine, un organisme de formation sur les métiers de la restauration et les métiers d'insertion, une école de conseillers en insertion professionnelle, une association culturelle qui fait de l'événementiel culturel dans un cadre d'inclusion sociale et un nouveau restaurant au Pré-Saint-Gervais.

Enjeux spécifiques de la filière

Les structures de l'agriculture urbaine ont un premier enjeu d'accès à la terre. Dans le cas de La Ferme du Sausset, c'est le département qui a prêté 5 hectares à la structure afin qu'elle puisse exploiter les terres. On Sème Tous a quant à elle récupéré des petites superficies qui lui ont été prêtées par les bailleurs sociaux du quartier d'implantation de la structure afin de créer des jardins en pieds en pied d'immeuble. Le projet est né de la réaction de collectifs d'habitant.e.s à un projet de renouvellement urbain de leur quartier dans l'objectif de lutter contre la minéralisation excessive proposée dans le projet initial. La modalité d'occupation de l'association est un bail précaire renouvelable chaque année et la structure accepte de déplacer son activité au gré des travaux. Elle est soutenue par la mairie, l'EPT, et l'OPHM. La Ferme des Possibles dispose d'un terrain depuis 2015 afin que le projet aille de la graine à l'assiette. Le terrain qu'elle a récupéré appartient au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) et elle bénéficie d'un bail emphytéotique.

Les Relais Solidaires, seule structure du Focus Group à ne pas faire de production, bénéficie d'un bail emphytéotique sur le site de Pantin, et d'une mise à disposition de locaux de la Ville au Pré-Saint-Gervais qui sera suivi d'un bail commercial classique. Les structures de ce Focus Group sont celles qui ont rencontré le moins de difficulté dans l'accès à des terrains et à des locaux. Il semble que l'activité de ces structures bénéficie d'un soutien politique important. Cela peut être lié à la montée en puissance des questions autour du changement climatique et de la transition écologique dans l'opinion publique.

Un second enjeu auquel sont confrontés les structures de l'agriculture urbaine est celui de la qualité des sols. Avant octroi des sites, des évaluations qualitatives des risques sanitaires sont nécessaires afin de s'assurer que les sols ne soient pas pollués et que les concentrations de certains métaux et / ou substances chimiques ne soient pas trop importantes. Les résultats de ces études permettent de déterminer l'usage qu'il est possible de faire des sols, par exemple du jardinage sans consommation, ou bien l'interdiction d'accès à certains terrains pour les enfants car ils sont plus sensibles à certaines substances.

Ces études représentent un coût de plusieurs milliers d'euros pour les structures. Une étude historique des sols peut également être effectuée car elle permet de savoir s'il s'agit de la même terre sur un même espace ou s'il y a eu des remblais qui cacheraient une mauvaise qualité des sols. Il y a eu des problématiques avec des jardins ouvriers et familiaux sur lesquels des populations sont historiquement installées depuis des générations mais dont les terres étaient très polluées. En Ile-de-France, en particulier à Paris et en petite couronne, les

structures partent du principe que les terres sont polluées, ce qui est la plupart du temps effectivement le cas. Les collectivités ne prennent plus de risques et ont tendance à accompagner les structures afin d'enlever les terres et de remettre de la terre saine voir d'installer la terre dans des bacs de culture hors sols pour éviter tout risque sanitaire. Certaines structures mettent également en place des projets de phytoremédiation pour dépolluer les sols.

A des degrés différents, les structures font face à des problématiques de raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité. Les structures qui ont une activité productive, sont de plus en plus confrontées à des problématiques d'accès à l'eau qui peut poser des difficultés majeures en raison de la multiplication des épisodes de sécheresse et de l'épuisement des nappes phréatiques. Cela pose des questions sur la manière dont les collectivités vont gérer l'adaptation au changement climatique et son impact sur certains secteurs d'activité.

Le stockage représente une difficulté pour l'ensemble des structures qu'il s'agisse des espaces de stockage du matériel ou de la production. Les structures dont l'activité est tournée vers l'agriculture urbaine font face à des problématiques particulières quant au stockage de leur matériel. Les collectivités et les financeurs qui soutiennent les projets d'agriculture urbaine souhaitent qu'ils s'insèrent pleinement dans le paysage urbain en étant les plus ouverts possibles, visibles et accessibles au public. C'est généralement ce que souhaitent également les structures mais elles font parfois face à des problématiques de vols et de dégradations de leur matériel.

Les structures sont donc prises entre des besoins de sécurisation de leur espace et d'ouverture au public. Ici il y a un enjeu d'appropriation des projets par les habitant.e.s afin de limiter la fermeture des espaces par des clôtures ou la mise en place de barrières hautes, et sur la manière dont les collectivités peuvent accompagner les structures afin que leur projet s'ancre dans les territoires, notamment en finançant des actions de sensibilisation spécifiques. Les structures rencontrent plus classiquement, des problématiques de stockage de la production avec la nécessité d'investir dans des chambres froides.

Les structures rencontrent également des enjeux en matière de transformation. Cette étape permet aux structures de pouvoir proposer des produits composés des fruits et légumes qui n'auraient pas pu être vendus. La transformation nécessite des laboratoires de cuisine dont les surfaces peuvent être importantes et qui constituent des investissements lourds et peu mobiles (la structure aura donc besoin de locaux stables). Ici il peut être difficile pour les structures de trouver un

espace adapté à leurs besoins. Plus les structures parviennent à transformer une quantité importante de leur production, plus le coût final du produit sera bas, or les structures de l'ESS sont souvent de petites tailles, elles ont donc parfois des difficultés à proposer des produits à des tarifs qui soient adaptés aux publics qu'elles souhaiteraient viser.

Il y a donc un enjeu autour de la mutualisation des laboratoires de cuisine pour permettre la transformation des invendus et limiter le gaspillage alimentaire et un enjeu sur le développement de plateformes logistiques éco-responsables, là encore mutualisées, qui permettraient la circulation des matières premières et des produits. Sur cette question, les Relais Solidaires ont mis en place des partenariats avec Biocycle et Marché sur l'eau. La structure dispose de vélos électriques et de remorques isothermes et

souhaiteraient créer une véritable dynamique autour d'une plateforme logistique pour les structures du secteur.

Globalement les structures de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable semblent assez soutenues par les collectivités qui souhaitent développer cette filière sur leur territoire. Si les structures du Focus Group bénéficient toutes d'un soutien important des collectivités au moment de l'installation de leur projet (par des baux emphytéotiques, des mises à disposition de locaux, du financement en investissement), la difficulté principale concerne la pérennisation des activités des structures car certaines ont des modèles économiques fragiles et ont donc des besoins de financements en fonctionnement.



📌 Rappel des enjeux

- C'est la filière qui semble bénéficier le plus facilement d'un soutien politique de la part des collectivités
- Des structures qui parviennent relativement facilement à avoir accès à des terres et à des locaux
- Des problématiques liées à la pollution des sols auxquelles les collectivités répondent en apportant un accompagnement aux structures afin de ne prendre aucun risque sanitaire.
- Des problématiques de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et pour certaines des difficultés de plus en plus importantes pour avoir accès à de l'eau en raison du changement climatique et de l'épuisement des nappes phréatiques.
- Des problématiques de stockage du matériel avec un enjeu d'ouverture des espaces aux habitant.e.s du quartier et de sécurisation du matériel. Plus classiquement, des problématiques de stockage de leur production avec la nécessité d'investir dans des chambres froides.
- Des enjeux autour de la transformation et de la mutualisation des laboratoires de cuisines et de plateformes logistique éco-responsables.
- Des besoins d'accompagnement et de soutien financiers pour assurer la pérennisation de leur activité.

.....Constats filière : Culture et éducation populaire

Présentation de la filière

Au sein du secteur culturel sont regroupées les activités du spectacle vivant (gestion de salles de spectacle, activités liées au théâtre, au cirque, aux arts de la rue, à la musique, à la danse...), celles liées à la gestion des salles de spectacle, du patrimoine et des musées, des arts plastiques. On retrouve au sein du secteur culturel une majorité de structures du spectacle vivant qui sont en très grande majorité des structures associatives, même s'il existe également des coopératives et une quinzaine de fondations en Île-de-France.

La plupart sont de très petites structures. Les structures culturelles ont de forts besoins d'accompagnement, qu'elles assument parfois elles-mêmes par le biais de leurs réseaux et de coopérations. Le lien à leur territoire est pour beaucoup d'entre elles très important car il conditionne bien souvent leur accès à des lieux, la fidélisation d'un public ou la mise en place de partenariats locaux. La Seine-Saint-Denis compte un nombre important de lieux culturels artistiques et indépendants.

L'éducation populaire était à l'origine un courant de pensée et un mouvement dont l'objectif était de promouvoir une éducation favorisant le développement des capacités, en dehors et en complémentarité des structures traditionnelles d'enseignement et des systèmes éducatifs institutionnels. Ce mouvement cherche également à permettre à chacun de s'épanouir et de trouver une place dans la société. L'objectif de

ce mouvement est plus largement de faciliter l'accès aux savoirs et à la culture, l'émancipation et l'exercice de la citoyenneté, ainsi que de développer une conscientisation des individus et des groupes.

L'éducation populaire repose sur l'utilisation de pédagogies actives qui permettent que chacun puisse être acteur de ses apprentissages et elle accorde une grande importance à la transmission et au partage de ces derniers. Elle s'intéresse donc aux individus mais également au développement communautaire, à l'échelle d'un quartier, d'une ville ou d'un groupe d'appartenance. C'est un mouvement qui ne se limite pas à la transmission de la culture académique classique et qui valorise la culture populaire (culture ouvrière, des paysans, des banlieues, et des périphéries). Elle s'intéresse à l'art, aux sciences, aux techniques, aux sports, aux activités ludiques, à la philosophie, à la politique.

De manière générale, l'animation sociale et culturelle est un champ sur lequel l'éducation populaire est très investie. Par ailleurs, les structures culturelles notamment celles qui sont indépendantes se reconnaissent souvent une appartenance aux mouvements d'éducation populaire car elles organisent fréquemment des ateliers à destination des habitants d'un quartier afin de transmettre des savoir-faire artistiques et de permettre la diffusion de la culture auprès de tous.

Présentation des structures du Focus Group

Structure	Activité	Territoire	Modalité(s) d'occupation
Azimuto	Éducation Populaire, Orientation des jeunes	Montreuil / Est Ensemble	Convention de mise à disposition
Actes If	Réseau des lieux artistiques et culturels indépendants d'Île-de-France	Île-de-France	Convention de mise à disposition
L'Abominable	Laboratoire cinématographique partagé	Epinay-sur-Seine / Plaine Commune	Bail emphytéotique
L'Île de la Tortue	Compagnie de théâtre	Les Pavillons-Sous-Bois / Grand Paris Grand Est	Convention de mise à disposition

L'Île de la Tortue

L'île de La Tortue est une compagnie de théâtre qui réalise ses performances artistiques dans des espaces urbains non-dédiés au spectacle vivant, avec des publics éloignés non-initiés et dont l'objectif est de révéler la puissance esthétique de son territoire d'implantation, la Seine-Saint-Denis.

L'abominable

L'abominable est un laboratoire cinématographique partagé. Depuis 1996, il met à disposition de cinéastes et de plasticiens les outils qui permettent de travailler les supports du cinéma argentique. Le lieu fonctionne comme un atelier collectif où les machines qui servent à la fabrication des films sont mutualisées.

Azimuto

Azimuto est une association dont l'objectif est de favoriser l'orientation des jeunes à travers différents parcours et programmes parmi lesquels on retrouve : le parcours collège/lycée pour les groupes de classes, le programme de remobilisation pour les collégiens et lycéens en pré-décrochage scolaire, le parcours Tous Azimuts pour les 15-25ans pendant les vacances scolaires, le parcours EXPLORE réalisé en partenariat avec la CRESS et l'association Moi dans 10 ans pour les 16-25 ans en recherche d'emploi et enfin le parcours Soft Skills et confiance en soi pour les lycéens professionnels.

Actes If

Actes If est un réseau de lieux artistiques et culturels indépendants en Ile-de-France qui existe depuis 1996 et qui réunit une quarantaine de lieux. Ces lieux accompagnent la création contemporaine et défendent la diversité artistique et culturelle à travers une éthique du partage et des dynamiques collectives. Ils envisagent l'expérience artistique comme rapport entre les habitant.e.s, le territoire, les artistes et les cultures. Issus de la société civile et à but non lucratif, ces lieux indépendants se réunissent autour d'enjeux artistiques, culturels, sociaux et économiques. L'activité du réseau s'organise autour de trois axes : la concertation, la mutualisation et l'accompagnement.

Enjeux spécifiques de la filière

Il s'agit probablement du Focus Group au sein duquel on retrouve la plus grande diversité de structures, de lieux, de pratiques artistiques et donc de besoins en matière de foncier et de locaux. Certaines structures ont des activités spécifiques qui font qu'elles ont besoin d'espaces très importants. C'est le cas par exemple de L'abominable. C'est également le cas pour les structures qui ont des pratiques artistiques qui nécessitent des espaces de répétition ou des aménagements particuliers (cirque). D'autres structures, comme La Tortue ont besoin de peu d'espace puisqu'elles sont sur des activités de spectacle de rue.

Les structures de ce focus group rencontrent des difficultés en matière d'accès au foncier en raison de leur modèle économique. La majeure partie des structures de la culture fonctionnent projet par projet, soit parce qu'elles entrent en création ou bien parce qu'elles ont remporté un appel à projet, rares sont celles qui disposent de subventions de fonctionnement. Leurs modèles économiques rendent donc difficile la location de locaux au prix du marché. Si les occupations temporaires dans le cadre d'opérations d'urbanisme transitoire permettent de louer des locaux à des prix en dessous du marché, les redevances restent encore trop élevées pour nombre de structures culturelles. Pour Azimuto, dont le modèle économique fonctionne différemment, cette modalité d'occupation lui a permis d'accéder à des bureaux à des tarifs plus intéressants que ceux du marché. Il est probable que cette modalité soit plus adaptée pour les structures d'éducation populaire que pour les structures culturelles en général.

Par ailleurs, au-delà de l'aspect financier, les structures culturelles ont une volonté forte de tisser des liens avec les territoires sur lesquels elles s'implantent et avec leurs habitant.e.s. Le projet artistique développé par l'île de la Tortue est par exemple très lié à son quartier d'implantation et des liens forts se sont construits avec les habitant.e.s du quartier, avec lesquels des projets partagés ont été mis en place. Son local est mis à disposition par la ville et un bailleur social mais il est vétuste et risque d'être démolé. La structure ne sait donc pas combien de temps elle va pouvoir continuer ses activités dans son local, mais elle souhaite pouvoir rester dans son quartier de création.

L'ancrage territorial est une donnée importante pour ces structures et elles craignent, en raison des tensions foncières, qu'il ne leur soit plus proposé que des locaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme transitoire ou bien d'être regroupées dans de gros pôles artistiques et culturels qui ne permettent pas de conserver une diversité des usages.

Il arrive assez fréquemment que des structures soient sur des modalités d'occupation temporaires qui se prolongent de manière tacite. C'est à la fois une chance, car cela leur évite de

déménager, et une difficulté, car ne sachant pas exactement quand elles auront l'obligation de quitter les lieux, elles limitent la rénovation des bâtiments qu'elles occupent par peur d'engager des investissements qu'elles ne pourraient pas amortir.

Un certain nombre de structures bénéficient de mises à disposition. C'est une modalité qui est adaptée à leur modèle économique car elle leur permet de limiter les dépenses liées aux loyers, mais qui les met en danger lorsque les orientations politiques de l'exécutif qui leur a concédé la mise à disposition changent. Plusieurs structures culturelles se sont retrouvées dans des situations particulièrement complexes pour cette raison, avec des difficultés importantes pour retrouver des locaux, et c'est alors la pérennité des projets qui est mise en jeu.

Un certain nombre de structures bénéficient de baux emphytéotiques qui leurs ont été accordé par des bailleurs ou des collectivités. C'est une modalité d'occupation beaucoup plus sécurisante que les mises à disposition mais il est de plus en plus rare qu'elle soit accordée aux structures en raison de la raréfaction des fonciers et d'une recherche de lucrativité de certains acteurs.

Face à ces difficultés, les structures culturelles ont entamé par le biais de leur réseau un ensemble de réflexions sur la sanctuarisation de leurs lieux et espaces. Si la propriété est une modalité d'occupation que les structures culturelles pourraient avoir des difficultés à envisager pour des raisons politiques, elle assure une sécurité qui séduit de plus en plus de structures. C'est une modalité qui reste cependant difficilement accessible pour ces structures au modèle économique fragile et peu rentable. Ces problématiques ont conduit à la création de la Foncière la Main Foncièrement Culturelle dans l'objectif de mettre en place des modèles permettant aux structures d'avoir des espaces sanctuarisés.

Globalement, les difficultés d'accès au foncier rencontrées par les structures culturelles posent la question de la place de la culture et des artistes dans la ville. Les structures peuvent avoir l'impression que leur activité a finalement peu d'importance, qu'on peut les déplacer au gré des occupations temporaires. Elles ont également la sensation qu'un certain nombre d'acteurs confondent la culture et l'événementiel, c'est-à-dire qu'ils oublient de prendre en considération le travail de création effectué en amont d'une œuvre culturelle comme un spectacle ou une performance pour ne retenir que "le produit fini".

Zoom sur le dispositif "1% travaux publics" : nouveau dispositif de financement pour les arts de la rue

Depuis une dizaine d'années, la Fédération Nationale des Arts de la Rue porte la proposition de consacrer volontairement 1% des opérations de travaux publics au soutien d'actions artistiques et culturelles dans l'espace public pour permettre aux habitant.e.s d'un territoire d'être mis en relation quotidiennement avec des manifestations artistiques et culturelles.

Elle est à distinguer de « l'obligation de décoration des constructions publiques », communément appelée « 1% artistique » qui est une procédure spécifique de commande d'œuvres à des artistes qui s'impose à l'État, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales.

Le dispositif « 1% travaux publics » a pour objectif d'inciter les acteurs qui participent à la planification et à la conception des espaces publics (collectivités territoriales, élus et techniciens, aménageurs, urbanistes, architectes, promoteurs et entrepreneurs de BTP) à mieux inclure les démarches artistiques dans les projets d'aménagements. Les projets qui pourraient être concernés par ce dispositif seraient les budgets de création ou de rénovation de l'espace public, les budgets de travaux de voirie, les budgets de travaux de réseaux souterrains (VRD), d'opérations d'urbanisme et d'aménagements urbains (ZAC, ZUP, ZI, ZAE...) et de transports.

Cette proposition concernerait toutes les formes d'expressions ou d'actions artistiques dans l'espace public, pérennes ou éphémères. Elle permettrait d'impliquer les structures du champ culturel dans les projets de transformation urbaine et favoriserait leur accès à des espaces de création supplémentaires. Elle contribuerait également au développement des expérimentations artistiques et culturelles dans l'espace public ainsi qu'à leur essaimage. Enfin, ce type d'expérimentation participe à créer une diversité des usages dans les espaces urbains et ruraux et d'éviter de se retrouver avec des espaces qui ne permettent que d'habiter et de circuler.

Certaines collectivités ont commencé à se saisir de ce type de dispositifs. Les projets mis en place ont une forte dimension participative et reposent sur l'appropriation des habitant.e.s et usager.ère.s des projets proposées par les collectifs. Ils ont permis de créer du lien social et de favoriser le vivre ensemble. Le premier Livre Blanc Bâtisseurs de cités, tisseurs de liens - le 1% travaux publics nouveau dispositif de financement pour les arts de la rue explique le fonctionnement du dispositif et présente six expérimentations qui ont fonctionné sur ce modèle.



📌 Rappel des enjeux

- C'est la filière qui semble bénéficier le plus facilement d'un soutien politique de la part des collectivités
- La diversité des lieux et des besoins fonciers des structures de ce secteur
- Des modèles économiques peu lucratifs qui complexifient l'accès des structures à du foncier
- L'urbanisme transitoire, une solution plus adaptée aux structures de l'éducation populaire mais qui reste trop cher pour les structures culturelles
- La mise à disposition, une modalité compatible avec le modèle économique des structures mais qui peut les fragiliser en cas de changement d'orientations politiques d'un territoire
- La rareté des baux emphytéotiques, une modalité sécurisante recherchée par les structures
- La volonté de sanctuariser des espaces par le biais des foncières, des baux emphytéotiques et la propriété
- L'importance de la question de la place de la culture et de l'artiste dans la ville

.....Constats filière : Sport

Présentation de la filière

Le secteur du sport regroupe les activités sportives, dont les clubs et fédérations sportives, la gestion des installations sportives ou les salles de sport. Il s'agit d'un secteur comprenant une part importante de structures de l'ESS : presque 3 sur 4 à l'échelle nationale. Les structures de l'ESS du secteur des sports sont en très grande majorité des structures associatives. Elles reposent bien souvent sur une forte implication des bénévoles et se distinguent par leur fort ancrage au territoire. Utiles aux territoires tant en termes de lien social que d'accès aux activités, les structures sportives se démarquent aussi sur certains territoires comme un véritable créateur de vocation.

Le département de la Seine-Saint-Denis est largement sous doté en matière d'équipements sportifs. C'est un facteur limitant la pratique sportive puisqu'on compte 13.4%⁹ de licenciés dans le département, ce qui est relativement faible par rapport à d'autres territoires. Ce manque d'équipements se retrouve dans le taux de savoir nager. La Seine-Saint-Denis compte seulement 35 piscines et 61 bassins pour une population de 1,6 million d'habitant.e.s, soit 0,53 bassin pour 100 000 habitant.e.s contre 0,94 au niveau national. En conséquence, un enfant sur deux entrant en 6ème en Seine-Saint-Denis ne sait pas nager, alors

que le taux de savoir nager à Paris oscille entre 58% et 93% selon les arrondissements¹⁰. Si l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 vont contribuer à la rénovation et la construction d'équipements sportifs du département notamment dans le nord-ouest, cet héritage ne permettra pas de compenser le manque d'équipements sportifs.

Au-delà du contexte spécifique de la Seine-Saint-Denis, la culture sportive en France est en réalité assez faible et le sport souffre encore d'une image peu sérieuse et récréative. L'accent mis sur les liens entre sport et santé, ces dernières années contribuent progressivement à légitimer la pratique sportive. Par ailleurs, le sport est souvent perçu par le grand public comme un secteur lucratif car l'image prédominante est celle des grands clubs sportifs, notamment de football, alors qu'il s'agit uniquement du sport de haut niveau et que tous les sports ne sont pas logés à la même enseigne. Les budgets publics alloués pour le sport amateur sont en réalité assez faibles et les associations sportives rencontrent d'importantes difficultés notamment financières. Elles peinent d'ailleurs à se remettre de la crise sanitaire qui a eu un impact très important sur leur activité.

CDOS 93

Le Comité Départemental Olympique et Sportif de la Seine-Saint-Denis a pour objectif de sauvegarder et développer les valeurs de l'Olympisme telles qu'elles sont définies dans la charte olympique. Ces actions visent à lutter contre la violence et le dopage dans le sport et à promouvoir les valeurs de Fair-Play et d'Éthique. Le CDOS 93 contribue également à la défense et au développement du patrimoine sportif départemental et fait directement ou indirectement tout ce qui est nécessaire au développement de la pratique sportive dans le département.

Enjeux spécifiques de la filière

Les structures sportives de Seine-Saint-Denis sont confrontées à des difficultés en matière d'accès aux équipements sportifs. Elles sont dépendantes des équipements disponibles sur le territoire, or la Seine-Saint-Denis est l'un des départements les plus sous-dotés. Ce manque chronique d'équipements s'explique par la forte densité urbaine du territoire et les conflits d'usage qui peuvent exister sur les espaces disponibles.

La place des équipements sportifs dans les projets de renouvellement urbain et la planification des ZAC est relativement faible. Les acteurs sportifs souhaiteraient être plus impliqués dans ce type de projets et être intégrés dans les COPIL afin de pouvoir réfléchir à la place des équipements sportifs. Il existe une vague obligation d'assurer l'éducation physique et sportive (EPS), cependant, il n'existe aucune disposition dans le code de l'urbanisme permettant de protéger ou de sanctuariser les équipements sportifs, contrairement aux espaces verts par exemple. C'est la raison pour laquelle lorsqu'apparaît un conflit d'usage dans un projet d'aménagement, l'équipement sportif aura tendance à être le premier élément qui sera supprimé du projet.

La rareté des équipements sportifs conduit les associations à être en concurrence pour obtenir des créneaux. Certaines associations sont plus avantagées que d'autres en raison de l'activité sportive qu'elles dispensent, soit parce qu'elle est

assez traditionnelle, ou qu'elle concerne beaucoup de monde. Plus l'association a d'adhérent.e.s et plus il sera facile pour elle d'obtenir un créneau. L'histoire des clubs ainsi que le réseau dont ils disposent peut également jouer un rôle. Les projets innovants peuvent également permettre à une association de sortir son épingle du jeu et d'obtenir un créneau.

Au vu de la rareté des équipements sportifs, des conflits d'usage qui peuvent légitimement se poser et à l'absence de protection juridique des équipements sportifs, un certain nombre d'acteurs du sport souhaiterait qu'une réflexion soit entamée sur la mixité des usages. En France, les espaces publics ne sont pas encore suffisamment pensés pour y favoriser la pratique sportive. Dans certains pays d'Asie, il est beaucoup plus simple d'organiser des activités sportives dans les parcs publics car ils sont pensés et conçus de manière à favoriser la pratique sportive dans l'espace public. Par exemple, il est très fréquent que les parcs aient des espaces de stockage permettant de ranger du matériel ce qui n'est pas le cas en France, où nos traditionnels city stades ne permettent pas de stocker du matériel sportif.

Les toits et les équipements en sous-sol pourrait également être beaucoup plus utilisés. Au Japon, les équipements sportifs sur les toits se sont développés en raison de la densité urbaine de certaines grandes villes. En Finlande, ce sont les abris anti-bombardements qui sont utilisés comme équipements

sportifs notamment pour des raisons climatiques. Ces modalités atypiques permettraient de développer de nouveaux espaces dédiés à la pratique sportive. Elles pourraient permettre de faire baisser le coût des équipements par une mutualisation des dépenses. Il existe une disposition du code de l'éducation qui oblige les écoles à prévoir un accès extérieur à leurs équipements sportifs afin de favoriser la mutualisation, mais cela n'est pas suffisant et ne permet pas de résoudre les difficultés d'accès aux équipements sportifs.



Les associations sont également confrontées à un manque d'accessibilité de leurs équipements pour les personnes en situation de handicap. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est de plus en plus pensée, en revanche les handicaps sensoriels et cognitifs sont souvent très peu pris en compte dans les équipements sportifs. Généralement, plus les équipements sportifs sont anciens, plus l'accessibilité des bâtiments est limitée. L'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024 va permettre la rénovation d'anciens équipements sportifs et leur mise en accessibilité et les nouveaux équipements répondent normalement à des obligations d'accessibilité.

Les structures sportives ont également des difficultés d'accès à des locaux pour gérer la partie administrative de leur activité. Elles ont des besoins en matière de salles de réunion et d'espaces de stockage pour le matériel. La facilité d'accès des structures à des locaux de bureaux va dépendre de leur modèle économique. Les structures sportives ont généralement une lucrativité assez limitée et sont de plus en plus poussées vers des modèles d'auto-financement. Certaines parviennent à s'en sortir mais d'autres sont en grande difficulté.

Les modalités d'occupation des locaux occupés par les structures sportives sont variées, certaines structures bénéficient de mises à disposition gratuites par le biais de collectivités, d'autres louent des locaux dans le parc privé avec des baux classiques. Certains professionnels télétravaillent faute de locaux. La mutualisation de locaux est assez fréquente chez les structures de ce secteur, mais en fonction des situations des structures, cette mutualisation est parfois plus subie que choisie.

Les conditions de travail pour gérer la partie « back-office » de l'activité des structures sportives sont souvent peu qualitatives. Cela vient en partie des mutualisations et du télétravail subi. Cela vient également du fait qu'il s'agit d'un secteur qui est perçu, et se perçoit parfois lui-même, comme un milieu ou une certaine « rusticité » demeure admise. Bien que ce secteur se professionnalise, travailler dans des conditions dégradées reste assez normalisé.

Rappel des enjeux

- La rareté des équipements sportifs : la SSD est l'un des départements les plus sous-dotés
- Une situation qui conduit à des conflits d'usage d'autant plus que les équipements sportifs ne sont pas protégés dans le code de l'urbanisme
- Une situation qui accentue la concurrence entre associations sportives pour obtenir des créneaux dans les équipements sportifs
- Face à cette rareté des équipements un manque de réflexion sur la mixité des usages (utilisation de parcs, toits et sous-sols)
- Un manque d'accessibilité des équipements sportifs qui persiste encore
- Des difficultés d'accès à des locaux pour gérer la partie administrative de l'activité, des besoins en salle de réunion et d'espaces de stockage pour le matériel
- Des structures qui mutualisent leurs locaux, bénéficient de mise à disposition, louent à des privés, ou télétravaillent par faute de locaux
- Des conditions de travail souvent peu qualitatives

AXES DE RECOMMANDATION

.....Résumé des recommandations

Axe 1 : Améliorer la compréhension mutuelle des acteurs de l'ESS et du foncier/immobilier

- Proposer aux acteurs du foncier et de l'immobilier et aux collectivités du département des sessions de sensibilisation aux modèles économiques des structures de l'ESS
- Soutenir l'émergence d'un tiers de confiance pour faciliter les relations entre le monde du foncier et de l'immobilier et les structures de l'ESS
- Soutenir les réseaux pour améliorer la compréhension des structures ESS des enjeux fonciers et immobiliers propres à leur secteur d'activité



Axe 2 : Agir sur les modalités d'occupation

- Encourager des modalités d'occupation de plus longue durée adaptées selon les projets (baux commerciaux classiques, baux emphytéotiques...)
- Réfléchir au développement du Bail Commercial d'Utilité Sociale
- Préparer la mise en place du Bail Réel Solidaire d'Activité (BRSA)
- Se porter garant pour les structures ESS



Axe 3 : Développer et renforcer les outils d'accompagnement et de financement

- Renforcer les foncières existantes s'adressant spécifiquement aux structures de l'ESS
- Étudier la constitution d'une foncière dédiée à l'ESS à l'échelle départementale
- Améliorer l'accès des structures aux financements en rassurant les acteurs
- Renforcer l'accompagnement des structures bénéficiant d'une occupation temporaire
- Mieux accompagner et financer les structures pour la rénovation thermique des bâtiments qu'elles occupent



Axe 4 : Encourager et renforcer les coopérations

- Créer un cadre de dialogue régulier entre les acteurs pour coordonner leurs actions en direction des structures de l'ESS
- Monter un temps fort annuel sur le Foncier et l'ESS
- Développer les liens entre les foncières et les bailleurs sociaux
- Soutenir la coopération entre structures de l'ESS



Axe 5 : Mieux identifier les opportunités

- Utiliser les outils de programmation
- Favoriser au maximum la circulation de l'information entre les différents services dans les collectivités territoriales
- Systématiser les coopérations entre plusieurs niveaux de collectivités
- Établir une liste d'offres claire en se reposant sur un nombre d'acteurs restreint
- Recenser les opportunités d'occupation d'espaces par des structures de l'ESS en priorisant les besoins non couverts



Axe 1

Améliorer la compréhension mutuelle des acteurs de l'ESS et du foncier/immobilier

Les différents acteurs qui interviennent sur les questions foncières n'ont pas tous le même degré de connaissance de l'ESS, des types de structures qui la composent, de leur modèle économique, de leur gouvernance, des enjeux auxquels elles font face. Il y a un enjeu fondamental à faire comprendre l'ESS auprès des différents acteurs car une grande partie des difficultés rencontrées par les structures en matière d'accès au foncier découlent de cette mauvaise connaissance de l'ESS.

Pour certains acteurs par exemple l'ESS se limite aux tiers-lieux et aux espaces de coworking. D'autres ont une vision de l'ESS qui se limite à la petite association de quartier ou à l'inverse n'ont pas conscience que l'ensemble des associations font pleinement partie de l'ESS. Certains ont l'impression que cette économie est intrinsèquement fragile et qu'ils courent un risque important en soutenant ce type de structures alors que certaines ont des modèles économiques particulièrement solides. Par ailleurs, les collectivités ne sont pas toutes engagées au même niveau sur le développement de l'ESS.

La mauvaise connaissance des acteurs peut donc les conduire à avoir des idées reçues, néfastes à l'accès des structures ESS au foncier et à l'immobilier. Un bailleur privé ou public peut ainsi par exemple considérer que l'ESS ne le concerne pas, alors que directement comme indirectement, elle peut interagir avec ses activités et l'aider à atteindre ses objectifs.

Du côté des structures de l'ESS, il existe aussi une méconnaissance des acteurs du foncier et de l'immobilier, de leur logique et de leur fonctionnement. Cela peut aboutir à des situations conflictuelles par des séries d'incompréhensions et des attentes irréalistes de part et d'autre. Une meilleure connaissance des uns

et des autres nous semble donc de nature à lever des freins à l'accès des structures au foncier.

Il y a chez les structures de l'ESS une difficulté d'accès aux compétences qui doivent être mobilisées sur les projets fonciers et immobiliers. Elles ne font en effet pas partie la plupart du temps des compétences des équipes et doivent donc faire l'objet d'une mobilisation externe, soit par le biais d'un recrutement dont elles ont rarement les moyens, soit par le biais d'une autre structure de l'ESS ou d'un réseau, soit par une forme de « bricolage ». Cela a des conséquences néfastes à court et long terme, en créant des dépenses supplémentaires pour les structures, en les conduisant à faire de mauvaises décisions ou en les rendant vulnérable à des abus de la part de leurs bailleurs.

Il s'agit d'un axe que nous identifions comme prioritaire, car constituant le frein le plus important à l'accès des structures de l'ESS au foncier. Il est à l'origine de nombreuses problématiques pouvant être évitées, et les actions qui pourraient être mises en place afin de répondre à cette difficulté peuvent produire des résultats rapides sans mobiliser de gros moyens. Cela peut permettre à des acteurs vivant l'intégration de projets ESS dans leurs opérations comme une contrainte, de prendre conscience des nombreux avantages qu'ils peuvent avoir à accueillir des structures de l'ESS.

Du côté des structures ESS, la montée en compétence et la meilleure connaissance des différentes modalités qui s'offrent à elles peuvent permettre de consolider les projets plus rapidement, et de se projeter dans des attentes réalistes.

.....Freins identifiés

- Mauvaise formation des différents opérateurs aux modèles économiques de l'ESS
- Mauvaise compréhension des acteurs de l'ESS du fonctionnement des acteurs du foncier et de l'immobilier
- Coûts pour les structures ESS de l'accès aux compétences spécifiques sur le foncier et l'immobilier
- Conflits dus à une mauvaise compréhension entre acteurs
- Engagement inégal des collectivités et des acteurs de l'immobilier et du foncier sur le développement de l'ESS

Recommandations.....

»»»» PROPOSER AUX ACTEURS DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER ET AUX COLLECTIVITÉS DU DÉPARTEMENT DES SESSIONS DE SENSIBILISATION AUX MODÈLES ÉCONOMIQUES DES STRUCTURES DE L'ESS

Les entretiens que nous avons réalisés nous révèlent une méconnaissance ou une connaissance très superficielle, des acteurs de l'immobilier et du foncier, des problématiques et des modèles économiques de l'ESS. Ils ont aussi mis en valeur les bonnes volontés de toutes les parties prenantes, et une impression générale de ne pas être tout à fait armés face aux fonctionnements parfois complexes des structures de l'ESS. L'organisation de sessions de sensibilisation régulières pourrait favoriser la montée en compétence des acteurs et leur permettre de mieux appréhender les situations spécifiques.

»»»» SOUTENIR L'ÉMERGENCE D'UN TIERS DE CONFIANCE POUR FACILITER LES RELATIONS ENTRE LE MONDE DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER ET LES STRUCTURES DE L'ESS

Il semble que l'incompréhension entre le monde du foncier et de l'immobilier et celui de l'ESS soit mutuelle. Dans les deux cas, des compétences spécifiques sont mobilisées et il est très rare qu'elles soient présentes au sein de la même structure. Il serait donc pertinent qu'un ou deux emplois temps plein (ETP) soient mobilisés, avec des profils spécialistes à la fois de l'ESS et du foncier, pour agir en tant qu'intermédiaire entre les acteurs du foncier et de l'immobilier et les structures de l'ESS.

Ces personnes pourraient être une interface entre les différents services du département qui interviennent sur les questions foncières et d'ESS, entre les structures ESS et le département et entre les différents échelons administratifs (département, EPT, villes). Elles pourraient se positionner comme une ressource pour permettre aux structures du territoire de savoir auprès de quel service du département s'adresser lorsqu'elles souhaitent réaliser un projet, rediriger les structures auprès des bons services des EPT et/ou des villes. Cela permettrait à la fois de répondre à un besoin des structures, qui doivent mobiliser des compétences dont elles ne disposent pas en interne, et à un besoin des acteurs du foncier et de l'immobilier qui n'ont pas l'habitude de travailler avec les structures de l'ESS. Il nous semble que cette action serait de nature à prévenir les situations conflictuelles et à solidifier techniquement les projets entrepris.

Deux orientations sont possibles pour ces postes :

- Une orientation tournée vers l'accompagnement et le financement des structures ESS, visant à les aider à accéder aux dispositifs pertinents leur permettant d'accéder au foncier et à appuyer les bailleurs sur les modalités qu'ils proposent aux structures. L'intermédiation serait ici un accompagnement des structures dans leurs relations avec leur bailleur ou dans la conception de leur projet immobilier
- Une orientation tournée vers l'acculturation des acteurs, à la fois auprès des structures de l'ESS et des acteurs de l'immobilier et du foncier. La personne serait en charge de favoriser la montée en compétence des structures de l'ESS et de créer les espaces de dialogue avec les bailleurs, promoteurs, aménageurs et collectivités. Elle pourrait également intervenir auprès des différents acteurs pour fournir un appui à la conception des projets fonciers et immobiliers dans la perspective de mieux accueillir des structures ESS.

Quel que soit l'orientation de ces postes, la posture de facilitation devrait être centrale, dans un objectif de fluidifier et apaiser les relations entre le monde de l'ESS et le monde du foncier et de l'immobilier.

»»»» SOUTENIR LES RÉSEAUX POUR AMÉLIORER LA COMPRÉHENSION DES STRUCTURES ESS DES ENJEUX FONCIERS ET IMMOBILIERS PROPRES À LEUR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Plusieurs réseaux locaux de structures ESS proposent déjà à leurs membres des formations sur le foncier pour les structures ESS. Ces formations ont l'intérêt de répondre aux problématiques des structures concernées, car réalisées en coopération au sein de leur secteur d'activité. Ces initiatives peuvent être développées et ainsi fournir aux structures des espaces pour améliorer leur compréhension des enjeux et favoriser leur montée en compétence. On peut à ce titre citer les réseaux de structures culturelles (UFISC, Actes if...), de tiers lieux, ou des structures d'insertion (Inser'eco 93).

Axe 2

Agit sur les modalités d'occupation

Il ressort de nos entretiens et focus groups que les structures ESS ne bénéficient pas toujours des modalités d'occupation les plus adéquates pour leur développement. Il est évident qu'il existe un problème d'offre, mais il y a également des marges de manœuvre chez les bailleurs publics comme privés. Les leviers activables sont différents selon que le foncier identifié dépend d'une collectivité, d'une institution publique ou d'un acteur privé.

L'accès facilité au foncier peut favoriser le développement des structures ESS. Pour cela il est possible d'agir via le prix, avec un loyer bas ou une mise à disposition gratuite. Mais le prix n'est pas l'unique paramètre recherché par les structures de l'ESS. De nombreuses structures pouvant se permettre de louer des locaux au prix du marché voient leur développement freiné par la frivolité des bailleurs, qui leurs octroient des baux précaires ne leur permettant pas de se projeter à long terme. Il est donc tout à fait possible d'agir sur le développement de l'ESS en faisant le choix de proposer aux structures des modalités d'occupation moins contraignantes, de plus longue durée ou plus sécurisantes.

La durée est un paramètre particulièrement important. Plus que les structures classiques, les structures ESS se trouvent contraintes d'accepter des baux de courte durée, alors que la norme est plutôt celle des baux commerciaux « 3-6-9 » (baux de 3 ans renouvelables). Il s'agit d'un réel frein à leur développement, qui prend racine dans des préjugés sur la fragilité des structures ESS.

Il est également important de mentionner les droits que peuvent obtenir les structures en fonction de leurs modalités d'occupation. En effet, selon ces modalités elles seront plus ou moins vulnérables à certains changements tels qu'un nouvel exécutif local ou un conflit avec une collectivité ou un bailleur. Or, il existe des cas dans lesquels l'apport de ces structures à la vie locale est reconnu, via un bail emphytéotique par exemple, ce qui leur octroie une forme d'indépendance et de sécurité dans l'occupation de leur espace.

Enfin, il convient évidemment de ne pas oublier le facteur du prix des loyers, qui reste un élément déterminant pour de nombreuses structures. Mais cette question est moins celle du foncier que celle du nécessaire

financement de l'intérêt général, qui peut passer par le loyer mais pas uniquement. Lorsqu'une modulation du loyer n'est pas envisageable, il est possible par exemple de compenser par des mécanismes de subvention. Dans tous les cas, les missions d'intérêt général portées par les structures de l'ESS, si leur financement ne peut pas être porté par ses usager.e.s, doivent nécessairement être prises en charge.

Le foncier public

Le foncier public, sous la maîtrise des collectivités ou d'opérateurs publics, est évidemment un levier important pour permettre aux structures ESS d'accéder au foncier. Par nature, les bailleurs publics prennent davantage en compte l'intérêt général dans leurs pratiques, et peuvent donc proposer des modalités d'occupation plus adaptées aux besoins de certaines structures, des conventions de mises à dispositions par exemple. Il semble cependant que le long terme ne soit pas toujours suffisamment pensé, et que les solutions proposées sont trop souvent temporaires ou précaires, ce qui laisse peu de place à l'ancrage durable et au développement des structures.

Plusieurs questions se mêlent ici : d'une part la volonté des acteurs publics de maîtriser leur foncier, ce qui les pousse à proposer des baux précaires leur permettant de pouvoir changer de projet lié à l'espace avec souplesse. D'autre part, une méconnaissance ou une méfiance envers d'autres modalités plus durables qui sont moins souvent pratiquées. Sur ces deux points, la structuration et la conduite d'une politique locale de développement de l'ESS est un facteur important de pérennité du soutien apporté aux projets ESS, et donc de leur développement.

Les structures ESS assurent parfois des missions essentielles, et fournissent des services aux habitant.e.s qui peuvent être pensés dans une logique d'équipement. On peut penser aux ressourceries/recycleries, aux crèches associatives ou coopératives, aux salles de spectacle... Ce type de projet ESS est pensé dans la durée et doit donc bénéficier de modalités d'occupation adaptées à leur projet de long terme, dans l'intérêt de leur développement comme dans celui du quartier dans lequel elles sont implantées.

>>

Le foncier privé

Le foncier privé peut être détenu par des sociétés comme par des particuliers. D'une façon générale, l'ESS n'est pas très bien connue de ces acteurs, et donc très sujette aux préjugés et à l'incompréhension quant à leurs modèles. Lors des entretiens et des focus groups, nous avons pu constater plusieurs situations où les bailleurs privés imposaient des conditions très défavorables aux structures ESS, car méfiants sur leur pérennité, leur santé financière, voir sur leurs activités.

Cette notion de confiance semble se trouver au

cœur du sujet, puisque la plupart du temps, des modèles ESS tout à fait viables, sont vus comme fragiles car lus avec la grille de lecture de l'économie classique. En se concentrant sur des indicateurs peu ou pas pertinents dans les modèles ESS, les bailleurs privés se protègent donc excessivement contre une solvabilité des structures ESS vue comme fragile.

Comme pour le foncier public, il est nécessaire d'encourager les modalités d'occupation les plus favorables au développement des structures de l'ESS. Mais là où il s'agit de décisions politiques pour le foncier public, ici il s'agit davantage d'une question de confiance et de méconnaissance des modèles économiques de l'ESS.

.....Freins identifiés

- Mauvaise connaissance des modèles économiques et du fonctionnement des structures de l'ESS
- Frilosité/réticence à proposer des baux de longue durée
- Modalités d'occupation inadaptées (trop courtes durées, précarité, peu sécurisantes...)
- Mauvaise identification des leviers, en dehors du prix du loyer

Recommandations.....

>>>>> ENCOURAGER DES MODALITÉS D'OCCUPATION DE PLUS LONGUE DURÉE ADAPTÉES SELON LES PROJETS, COMME :

- Les baux commerciaux classiques : De nombreuses structures ESS n'ont pas accès au droit commun en raison des préjugés des bailleurs privés. Leur demande dans ce type de cas n'est pas nécessairement de bénéficier d'un traitement de faveur, mais plutôt d'accéder aux espaces dont elles ont besoin aux mêmes conditions que les structures classiques.
- Les baux emphytéotiques : Certaines structures parviennent à obtenir des baux emphytéotiques notamment auprès des collectivités, et les structures qui bénéficient de cette modalité sont beaucoup plus sereines dans la manière d'aborder leur projet et leur avenir. Si la contribution à l'intérêt général de la structure est bien établie et que le projet s'inscrit dans le long terme, il peut donc être avantageux de favoriser cette modalité d'accès à des locaux pour les structures qui le souhaitent car elle leur permet une plus grande sécurité. La très longue durée possible de ces baux, entre 18 et 99 ans, permet en outre de les inscrire dans le long terme et de mieux accéder à certains financements (des prêts de plus longue durée par exemple).

D'une manière générale, réserver les conventions d'occupation précaire ou les baux précaires à des situations qui y correspondent : structures en émergence, projets temporaires, urbanisme transitoire.

>>>>> RÉFLÉCHIR AU DÉVELOPPEMENT DU BAIL COMMERCIAL D'UTILITÉ SOCIALE

Le BCUS est un outil en expérimentation dans les Hauts de France initié par le réseau APES (Acteurs Pour une Économie Solidaire) qui travaille sur les questions de Développement Social Urbain (DSU) et le bailleur social SIA Habitat.

Le fonctionnement du BCUS est le suivant : la structure dispose d'une cellule commerciale avec une destination commerciale et un bail commercial avec un prix de loyer classique attendu. A ce bail est accolé une convention qui détermine des impacts attendus en matière sociale et environnementale pour le quartier. Le preneur s'engage à atteindre certains objectifs avec des indicateurs déterminés, ce qui donne droit à une décote. Une grille est donc établie avec un niveau de décote en fonction de l'atteinte des indicateurs. Ce dispositif permet de rassurer le bailleur car il ne déprécie pas son bien. Le BCUS est révisé chaque année et si la structure ne respecte pas ses engagements la décote peut être révisée. Cette modalité pourrait permettre aux structures ESS d'accéder à des locaux plus facilement.

En revanche, une attention particulière doit être portée à la définition de la grille d'indicateurs permettant d'établir l'impact attendu de la structure. La détermination de critères permettant de quantifier l'impact des structures, est un sujet sensible car il est parfois difficile de comptabiliser un impact social. Les structures doivent déjà démontrer leur impact dans les bilans des projets pour lesquelles elles sont financées. Avec la logique d'appel à projet qui s'est développée ces dernières années, les structures consacrent également un temps non négligeable à la veille et à la réponse à ces appels à projets afin d'obtenir les financements leur permettant de réaliser leur action. Si le BCUS se développe, il faudra veiller à ce qu'il ne fasse pas peser une charge administrative supplémentaire sur les structures qui en bénéficieraient, et que les critères définis ne constituent pas une pression pour les structures ESS et leurs salarié.e.s, mais plutôt une reconnaissance de leur action.

»»»» PRÉPARER LA MISE EN PLACE DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE D'ACTIVITÉ (BRSA)

Le bail réel solidaire permet de dissocier la propriété du foncier et celle du bâti, or c'est le foncier en IDF qui coûte particulièrement cher. Jusqu'à très récemment, il n'était possible de mettre en place des BRS que pour du logement. Une ordonnance du 8 Février 2023 ouvre la possibilité pour les OFS de mettre en place des baux réels solidaires d'activité (BRSA) afin qu'il puisse "à titre subsidiaire et dans un but de mixité fonctionnelle" de leurs opérations, "intervenir pour réaliser ou faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel sur des terrains acquis ou gérés au titre de leur activité principale". Il est précisé que seules des microentreprises (moins de dix salarié.e.s et moins de deux millions d'euros de chiffres d'affaires) pourront bénéficier d'un BRSA.

Le BRSA peut donc intéresser les structures de petite taille, en émergence ou en développement. Il s'agit d'une nouvelle modalité d'occupation dont les contours ne seront clairement définis que par la pratique mais elle pourrait constituer une nouvelle opportunité pour les structures d'accéder à des locaux de manière plus avantageuse. Si le bail réel solidaire (BRS qui s'adresse uniquement au logement et pas à l'activité) permet de faire diminuer de manière non négligeable le coût des loyers, l'impact du BRSA sur les loyers finaux risque d'être moins importante, le foncier représentant une part moins importante des loyers d'activité.

Certaines collectivités ont déjà commencé à se préparer à cette nouvelle modalité d'occupation. Le département pourrait accompagner les EPT à développer ce type de baux. Cela nécessite la création ou la mobilisation d'un organisme de foncier solidaire (OFS). Il est à noter que les locaux peuvent être loués ou achetés par les structures, sous un régime proche de la location accession pour les particuliers. Un OFS doit nécessairement avoir pour mission principale le logement, les locaux d'activité doivent être accessoires. Cela oriente le BRSA sur des opérations mixtes mais il reste à déterminer s'il est possible pour un OFS de se positionner sur des opérations orientées uniquement sur des locaux d'activité si la majorité de leurs actions porte sur du logement.

Les acteurs sont dans l'attente des décrets d'application et de nombreuses interrogations subsistent quant aux modalités techniques de mises en place de ce BRSA. L'équilibre économique de cette modalité pose question dans la mesure où le BRS ne crée aucune vacance (le locataire/acquéreur cède son logement), là où des locaux d'activité comportent forcément des périodes de vacances entre deux entreprises. Cela pourrait nécessiter une intermédiation, par exemple par le biais d'une foncière, pour sécuriser l'équilibre économique de l'opérateur en prenant en charge ces périodes de vacance des locaux.

»»»» SE PORTER GARANT POUR LES STRUCTURES ESS

Certaines structures de l'ESS ont un modèle économique solide et peinent malgré tout à trouver des locaux auprès de bailleurs privés car ils peuvent mettre en place des conditions d'accès plus compliquées pour ces structures par peur du risque. Le département pourrait se porter garant pour les structures dont le modèle économique est suffisamment solide afin de rassurer les bailleurs privés. La sélection des structures pourrait se faire avec l'appui d'acteurs spécialistes des modèles économiques des structures de l'ESS comme France Active, qui pourrait étudier et analyser les dossiers afin de déterminer les structures ESS qui ont besoin de l'appui du département. Cela permettra également de réduire le risque pris par la collectivité.

Axe 3

Développer et renforcer les outils d'accompagnement et de financement

La question de l'accompagnement et du financement des structures de l'ESS est centrale pour leur accès au foncier, puisque celui-ci est bien souvent conditionné par leur situation financière ou leur modèle économique. Il est cependant important de noter que la plupart des structures interrogées ont exprimé un besoin de soutien public, mais aussi qu'il n'était pas nécessairement lié au foncier. En clair, il est indispensable de financer l'intérêt général lorsqu'il est porté par les structures ESS, mais la subvention est parfois un moyen tout aussi efficace qu'un loyer modéré.

Des outils d'accompagnement et de financement existent déjà. On peut notamment citer France Active, qui a de longue date développé des dispositifs pour aider au financement des structures ESS, y compris des mécanismes de garantie et d'accès aux prêts qui peuvent se révéler importants pour des structures souhaitant acquérir des locaux. De même, les dispositifs d'accompagnement interviennent sur des problématiques liées au foncier, sans toutefois toujours parvenir à trouver des solutions adaptées de la part des bailleurs privés comme publics. On citera également les structures spécialisées dans l'urbanisme transitoire, qui développent des accompagnements pour les structures ESS s'insérant dans les opérations sur lesquelles elles se positionnent.

S'il existe des outils d'accompagnement et de financement, les besoins des structures apparaissent comme en partie non-couverts. Il est donc particulièrement important de renforcer les outils existants et de les compléter sur les problématiques les moins bien couvertes. En premier lieu il s'agirait de renforcer les ingénieries liées aux compétences spécifiques à mobiliser par les structures s'impliquant sur des projets immobiliers, le financement d'éventuels travaux, le financement du temps de coopération lorsqu'un groupement se forme pour occuper un espace et, le cas échéant, l'accompagnement pour

pérenniser un projet bénéficiant d'une occupation temporaire.

En particulier, la question des rénovations énergétiques est beaucoup revenue lors des entretiens et des focus groups. Cette question se pose à la fois en termes de qualité des conditions de travail des personnes travaillant dans les structures ESS, et en termes de coûts pour les structures, notamment dans une période d'augmentation importante des prix de l'énergie. De très nombreuses structures occupent ou se voient proposer des espaces que l'on peut qualifier de passoires thermiques, qu'elles sont parfois contraintes de rénover alors qu'il s'agit en théorie d'une responsabilité des propriétaires. Si les loyers sont faibles, les charges liées au chauffage peuvent être particulièrement lourdes. Dans une logique de transition écologique comme de développement des structures, il serait donc pertinent de soutenir les actions de rénovation thermique des bâtiments.

D'autres outils agissent plus spécifiquement sur la question du foncier. Il s'agit en particulier des foncières, qui peuvent jouer un rôle extrêmement important pour permettre aux structures de l'ESS d'accéder à des espaces. Mais lorsqu'elles ne sont pas spécialisées sur l'ESS, les règles qu'elles doivent appliquer sont bien souvent inadaptées aux modèles économiques de l'ESS et sources d'incompréhension et de conflits. Parmi les foncières spécialisées sur les structures de l'ESS on pourra citer Base Commune, Etic ou Bellevilles. La Main Foncière Culturelle, spécialisée comme son nom l'indique sur les acteurs de la culture est particulièrement active dans le département.

... >>

>>

Mais les actions menées par ces structures apparaissent largement sous-dimensionnées au regard des besoins relevés. A ce titre, la création d'un outil à l'échelle de la problématique de l'accès au foncier des structures de l'ESS apparaît comme une piste possible, même si de nombreux aspects restent à trancher. Une foncière à l'échelle départementale pourrait ainsi se porter

acquéreuse de locaux sur des opérations mixtes avec du logement, pour sécuriser la destination de ces espaces et fournir une incitation et une garantie aux opérateurs. Dans la perspective de l'entrée en vigueur des baux réels solidaires d'activité, cela permettrait de répondre à l'interrogation des opérateurs concernant la vacance commerciale inévitable, incompatible avec le modèle actuel des baux réels solidaires (pour lesquels la vacance n'existe pas).

.....Freins identifiés

- Besoins non couverts par les dispositifs d'accompagnement et de financement actuels
- Manque d'accompagnement des structures sur les aspects de rénovation thermique des bâtiments
- Foncières généralistes insuffisamment formées aux modèles ESS et ne pouvant pas toujours proposer des solutions adaptées
- Foncières spécialisées pas à l'échelle pour répondre au besoin

Recommandations.....

>>>> **RENFORCER LES FONCIÈRES EXISTANTES S'ADRESSANT SPÉCIFIQUEMENT AUX STRUCTURES DE L'ESS**

Les foncières sont des outils importants de l'accès au foncier des structures de l'ESS, mais il semble que lorsqu'elles ne se spécialisent pas sur les structures de l'ESS, elles ne disposent pas des marges de manœuvre pour pleinement s'y adapter. Il conviendrait donc de renforcer les foncières spécialistes de l'ESS. Parmi ces foncières spécialisées on retrouve notamment Bellevilles, La Main Foncièrement Culturelle, Terre de Liens, Villages Vivants et Base Commune.

>>>> **AMÉLIORER L'ACCÈS DES STRUCTURES AUX FINANCEMENTS EN RASSURANT LES ACTEURS**

Plusieurs acteurs financiers appliquent aux structures ESS des critères inadaptés qui ne leur permettent pas de contracter des prêts à des conditions aussi favorables que celles qui sont appliquées aux structures de l'économie classique. Là encore des mécanismes de garantie pourraient être mis en place pour rassurer les acteurs financiers, sans prendre un risque important, puisqu'il ne s'agit pas de garantir des projets fragiles mais plutôt de corriger les erreurs d'appréciation du risque des acteurs financiers sur des projets tout à fait viables.

>>>> **RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT DES STRUCTURES BÉNÉFICIAIRE D'UNE OCCUPATION TEMPORAIRE**

Si cet accompagnement est prévu dans de nombreux projets, il mériterait d'être renforcé et généralisé pour permettre aux structures concernées d'avoir une visibilité à long terme suffisamment en amont pour que cela puisse appuyer leur développement. Il s'agit notamment de les aider à assimiler les démarches et les opérations spécifiques à l'occupation temporaire. Ce serait également l'occasion de les accompagner dès le début des occupations temporaires à trouver des solutions pérennes, notamment via la coopération entre structures. Cet accompagnement devra nécessairement renforcer l'offre actuelle assurée notamment par la Fédération des Œuvres Laïques du 93 (FOL 93) dans le cadre du Dispositif Local d'Accompagnement (DLA).

>>>> **MIEUX ACCOMPAGNER ET FINANCER LES STRUCTURES POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS QU'ELLES OCCUPENT**

Cet accompagnement pourrait être à la fois sur des aspects juridiques lorsque la rénovation thermique est nécessaire et relève du propriétaire des lieux, et sur des aspects financiers lorsqu'il est à la charge de la structure. Il permettrait de réduire les charges de la structure et de lui dégager des marges de manœuvre sur le long terme. Le développement d'une offre d'accompagnement spécifique, axée notamment autour d'ingénieries adaptées aux situations diverses des structures et de plus longue durée, peut s'appuyer sur des acteurs intervenant déjà auprès d'elles, comme la FOL 93, inser'eco 93 (pour les SIAE) ou encore France Active.

»»»» **Étudier la constitution d'une foncière dédiée à l'ESS à l'échelle départementale**

Les foncières spécialistes de l'ESS effectuent un travail important, mais souvent sectoriel et sous-dimensionné par rapport aux besoins. La création d'une foncière dédiée à l'ESS à l'échelle départementale, en complémentarité des foncières existantes, paraît pertinente pour atteindre la taille critique permettant d'obtenir des résultats.

La création d'une foncière à l'échelle départementale aurait pour objectif principal de pouvoir intervenir, en lien avec les communes et les EPT, sur des opérations présentant un intérêt pour développer des locaux adaptés à des structures de l'ESS. Elle pourrait également se porter acquéreuse de locaux sur des opérations mixtes avec du logement, pour sécuriser la destination de ces espaces et fournir une incitation et une garantie aux opérateurs.

Dans la perspective de l'entrée en vigueur des baux réels solidaires d'activité, cela permettrait de répondre à l'interrogation des opérateurs concernant la vacance commerciale inévitable, incompatible avec le modèle actuel des baux réels solidaires (pour lesquels la vacance n'existe pas). Enfin cette foncière pourrait répondre à des besoins spécifiques des structures de l'ESS, aujourd'hui peu ou non couverts.

Avec une action plus spécialisée, elle pourrait venir en complémentarité des foncières classiques, avec une orientation et des pratiques plus adaptées aux modèles de l'ESS. Le département peut être à l'initiative mais une attention particulière doit être portée à la coopération entre les niveaux de collectivités, en prenant notamment en compte que les EPT et les communes disposent de compétences plus élargies en termes d'aménagement (notamment le droit de préemption, qui permet d'agir sur du plus court terme). Une démarche commune des acteurs de l'ESS et des différents niveaux de collectivités serait un scénario idéal.

Le modèle d'une foncière nécessite des équilibres économiques qui peuvent être atteints de plusieurs manières. Les foncières publiques telles que l'EPFIF ou IDF Invest ont un modèle qui les contraint à sélectionner les structures pouvant bénéficier de leurs espaces selon des critères inadaptés à certains modèles économiques de l'ESS, qui garantissent à leurs investisseurs la solvabilité de la foncière et la pérennité des investissements réalisés. Une foncière dédiée à l'ESS aurait besoin de construire son modèle en prenant en compte la nécessité de proposer des loyers en dessous des prix du marché, soit en ayant recours à une forme de péréquation avec d'autres biens, soit en louant à un intermédiaire qui assumerait la charge financière de sous-louer moins cher à certaines structures.

Elle devrait également fixer des priorités pour se concentrer sur les types de biens dont elle aurait besoin pour équilibrer son modèle tout en proposant des espaces répondant à des besoins non-couverts. Les orientations possibles sont multiples et nécessitent des arbitrages politiques en fonction des filières et des typologies de structures que les parties prenantes de la foncière considèreraient prioritaires.

Le point de vigilance le plus important repose sur les fonds propres de la foncière. Ceux-ci doivent être suffisants pour lui permettre de mettre en place son modèle économique. En clair, une foncière fonctionne en empruntant, puis en se remboursant, soit en vendant le bien soit en le louant pour couvrir les frais liés à l'emprunt. Sa capacité à agir dépend donc beaucoup du niveau d'emprunt que lui permettent de contracter ses fonds propres.

Une autre question majeure serait celle du tour de table, et notamment de la participation des EPT et des communes, qui peuvent déléguer leur droit de préemption. Une foncière peut tout à fait fonctionner sans droit de préemption, mais son action se déploie alors sur un temps plus long. Le tour de table pose aussi l'enjeu de la gouvernance de l'outil, dans laquelle l'intégration des structures ESS pourrait constituer une garantie de la prise en compte de leurs problématiques spécifiques, en prenant en compte l'évolution de leurs modèles. A ce titre, l'exemple de la foncière Nouvelle Aquitaine est à étudier de près, le format SCIC étant tout à fait indiqué dans cette optique.

Zoom sur La Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine

La Métropole de Bordeaux s'est dotée d'une foncière dédiée au développement de l'ESS avec la Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine. Elle est née de la volonté des acteurs de l'ESS de se réapproprier le foncier et l'immobilier local, dans le but de soutenir un développement économique du territoire, pourvoyeur d'emplois non délocalisables et répondant aux besoins socio-économiques de tous ses habitants.e.s. Elle appuie et sécurise l'accès au foncier et à l'immobilier des acteurs de l'ESS et de l'innovation sociale en investissant dans des espaces dédiés à des projets à fort impact territorial, en facilitant le dialogue entre promoteurs, aménageurs, bailleurs et acteurs de l'ESS, et en les accompagnant à une réflexion stratégique immobilière.

La Foncière est structurée autour de trois métiers, le conseil par l'accompagnement et le montage de projets immobiliers adaptés aux structures de l'ESS, l'investissement et la gestion locative d'immeubles de bureaux, de locaux commerciaux, d'ateliers destinés à des projets à impact territorial ou des projets immobiliers coopératifs. Elle est aujourd'hui au stade d'association de préfiguration mais a vocation à se transformer en SCIC pour permettre un pilotage hybride entre collectivités territoriales et acteurs de l'ESS.

Axe 4

Encourager et renforcer les coopérations

La multiplicité des acteurs intervenant sur le foncier et l'immobilier rend cet écosystème difficilement lisible de l'extérieur. Elle pose aussi un enjeu de coopération entre ces acteurs, qui ont des visions différentes des enjeux et, parfois, des approches contradictoires ou parallèles. Les entretiens ont mis en valeur des points de vue différents de la part des acteurs, et des incompréhensions entre eux. Les informations étant dispersées et nombreuses, elles sont difficiles à rassembler et chaque acteur ne parvient à en obtenir qu'une partie.

La coopération entre ces acteurs est donc fondamentale pour que le développement des projets immobiliers et fonciers puissent répondre à des objectifs de politique publique. Or, nous avons pu constater que cette coopération est difficile, et qu'il existe peu de cadres pour l'animer et la fluidifier. Cela nous conduit à penser qu'il est possible d'optimiser la prise en compte de l'ESS, de ses spécificités et de ses caractéristiques dans les projets. Il est également possible que de nombreuses opportunités soient freinées ou empêchées par des actions contradictoires des acteurs. Il convient donc de renforcer le dialogue et la coordination pour lever ce frein.

Malgré des missions complémentaires, les structures de l'ESS sont rarement conduites à dialoguer avec les acteurs du foncier et de l'immobilier, alors qu'elles peuvent apporter beaucoup pour la qualité des différents projets portés. L'interconnaissance n'étant pas réalisée, de nombreuses incompréhensions émergent et freinent les opportunités de développement de l'ESS. Là encore, la question du cadre de dialogue peut se poser, ce qui aurait également l'avantage de pousser les acteurs du foncier et de l'immobilier à engager des réflexions plus structurées sur les espaces alloués à l'ESS et les modalités selon lesquelles ils sont mis à disposition.

Certaines collectivités ont fait part de leur volonté de renforcer leurs liens avec les bailleurs sociaux, car elles ont un manque de visibilité sur les rez-de-chaussée vacants et disponibles. Elles souhaiteraient pouvoir utiliser ce potentiel gisement pour impulser des projets, en adéquation avec les stratégies de commercialisation des bailleurs qui doivent équilibrer leurs opérations.

Cette volonté s'inscrit notamment dans le cadre des enjeux de redynamisation de certains cœurs de ville. Par ailleurs, elles souhaiteraient également que la mise à disposition de foncier vacant puisse être systématisée.

De leur côté, les bailleurs sociaux ne sont pas hostiles à l'accueil de structures de l'ESS, mais estiment que cette mission n'est pas prioritaire pour eux, leur cœur de métier étant plutôt le logement. Ils se plient aux exigences des collectivités mais soulèvent des problématiques de temporalité (les opérations immobilières étant conçues sur le temps long, les structures ESS prévues initialement pour occuper un espace ne sont plus disponibles avant qu'il ne sorte de terre), d'équilibre économique et de compétence en interne (pour prendre en compte les spécificités des structures ESS). Cela souligne l'avantage de réduire le nombre d'intermédiaires au moyen d'outils de type foncières, qui peuvent être des interlocutrices privilégiées et fournir une sécurité, à la fois sur des aspects comptables et d'animation des espaces.

La coopération entre structures de l'ESS peut également être un levier, bien qu'il soit important de souligner qu'elle doit nécessairement découler d'une démarche volontaire des structures pour fonctionner, et donc ne pas constituer une solution par défaut en l'absence d'espaces disponibles. Des groupements peuvent se former pour occuper des espaces, augmentant la force de frappe financière des structures et rassurant les bailleurs. Mais cette coopération a également un coût pour les structures, car elle demande du temps, de la coordination et des montages techniques plus complexes. Il est donc important de la soutenir, notamment en la finançant et en la reconnaissant comme une charge supplémentaire pour les structures (qui apporte par ailleurs de nombreux avantages, pour les structures comme pour leur environnement).

.....Freins identifiés

- Diversité des projets et des acteurs de l'immobilier et du foncier, créant des asymétries d'information
- Manque de coordination et difficulté de circulation de l'information
- Manque de dialogue entre acteurs du foncier et de l'immobilier, collectivités et structures de l'ESS
- Difficulté des bailleurs sociaux à accueillir des structures de l'ESS
- Obstacles à la coopération entre structures de l'ESS

Recommandations.....

>>>>> CRÉER UN CADRE DE DIALOGUE RÉGULIER ENTRE LES ACTEURS POUR COORDONNER LEURS ACTIONS EN DIRECTION DES STRUCTURES DE L'ESS

Parmi ces acteurs on retrouverait d'un côté les villes et les EPT qui disposent d'un droit de préemption, et de l'autre le département, les foncières, les bailleurs, les promoteurs et les aménageurs. L'objectif serait de réussir à créer une communauté autour des questions foncières pour les structures de l'ESS. Cela permettrait également aux acteurs de comprendre les enjeux de chacun, comprendre les points de blocage qui peuvent exister sur certains aspects, d'engager une discussion sur les projets du territoire sur le long terme et de commencer à enclencher une vision politique partagée sur les questions foncières.

>>>>> MONTER UN TEMPS FORT ANNUEL SUR LE FONCIER ET L'ESS

Il n'existe pas encore à notre connaissance d'événement similaire. Cet événement marquerait un point de départ afin de permettre aux structures de l'ESS et aux acteurs de l'immobilier et du foncier de se rencontrer, d'échanger et de se connaître. Des tables rondes pourraient être organisées afin que chaque type d'acteurs puissent exposer les grands enjeux qu'il rencontre sur la thématique foncière. Des rencontres bilatérales pourraient être organisées sur un modèle de speed meeting afin que les différents acteurs échangent sur leur problématique. Un tel événement pourrait permettre d'amorcer l'organisation de sessions de formation des structures ESS aux enjeux fonciers afin qu'elles puissent mieux comprendre les enjeux et les contraintes qui pèsent sur l'ensemble de ces acteurs et donc de monter en compétence sur cette thématique.

>>>>> DÉVELOPPER LES LIENS ENTRE LES FONCIÈRES ET LES BAILLEURS SOCIAUX

Positionner les foncières, notamment les foncières spécialisées sur les structures de l'ESS, comme des interlocutrices privilégiées des bailleurs sociaux aurait de nombreux avantages. Cela permettrait aux bailleurs de ne pas multiplier les échanges avec des structures individuelles, ce qui constitue souvent un frein à l'accueil des structures de l'ESS dans de bonnes conditions. Les foncières spécialisées ont la double compétence ESS et immobilier/foncier, ce qui leur permet de mieux comprendre et répondre aux exigences des bailleurs. Enfin, en cas de désistement d'une structure, la foncière peut conserver la gestion du lieu pour l'attribuer à une autre structure sans que le bailleur soit affecté.

>>>>> SOUTENIR LA COOPÉRATION ENTRE STRUCTURES DE L'ESS

Les structures de l'ESS peuvent parfois avoir plus de facilité à trouver des espaces adaptés en se regroupant, trouvant ainsi une taille critique leur donnant la crédibilité et la marge de manœuvre financière nécessaire. Mais la coopération a un coût, qui est très rarement pris en compte dans le soutien financier aux structures, alors qu'elle ouvre de nombreuses opportunités de développement et qu'elle décuple les capacités d'une structure à s'implanter sur son territoire. Le soutien à la coopération peut donc constituer un levier pour l'accès des structures de l'ESS au foncier et à l'immobilier, à condition qu'il s'agisse de reconnaître et soutenir des dynamiques et pas de contraindre les structures à se regrouper pour trouver une solution à leurs problématiques.

Axe 5

Mieux identifier les opportunités

Les structures nous ont fait remonter un besoin d'identification du foncier disponible. Parallèlement, certaines collectivités nous ont expliqué rencontrer elles-mêmes des difficultés dans l'identification du foncier disponible sur leur territoire. Cette problématique est liée à la complexité de l'écosystème du foncier et de l'immobilier, et à la difficile circulation de l'information. La mise en œuvre d'outils pour pallier cette difficulté se heurte à de nombreux écueils.

Un certain nombre de collectivités utilisent l'outil cartographique afin d'identifier les types de foncier présents sur leur territoire ainsi que leur disponibilités et taux de vacance. Si cet outil est pertinent en interne, il est difficile de le rendre accessible au grand public et notamment aux structures qui seraient à la recherche de foncier car il peut poser des problèmes d'exhaustivité, il nécessite des mises à jour permanentes et il y a un risque d'empilement des cartographies. Cet outil ne paraît donc pas viable pour une utilisation en pratique auprès des acteurs de l'ESS.

Les collectivités semblent procéder de deux manières afin d'identifier et de mobiliser leur foncier. Certaines mettent en place un espace numérique de bourses aux locaux permettant de recenser les personnes souhaitant mettre un bien sur le marché et celles qui recherchent des locaux. Un travail de mise en lien des acteurs est ensuite effectué, généralement par le service d'immobilier d'entreprise de la collectivité.

D'autres adoptent une approche plus prospective avec la mise en place d'un service de programmation urbaine et économique dans une volonté de faire un choix stratégique sur les filières développées. Quelle que soit la méthode adoptée, avoir une connaissance du foncier disponible sur le territoire est essentiel pour simplifier l'accès au foncier pour les structures de l'ESS. En effet les structures de l'ESS peuvent avoir des besoins spécifiques, à la fois en termes de format des espaces, de configuration et en termes de modalités d'occupation et de loyer pratiqué. Cela demande donc une identification du foncier disponible permettant de répondre à ces besoins ou d'évaluer les solutions techniques possibles.

La présence d'acteurs centralisant plusieurs opportunités pour les structures ESS ou hors ESS, comme les foncières, est un élément pouvant clarifier une partie de l'information. Mais il ne peut qu'être insuffisant face à la masse d'opérations et à la multiplicité des acteurs

impliqués. Le niveau d'investissement nécessaire pour effectuer un recensement et le tenir à jour nous pousse à ne pas recommander cette piste. En revanche, une identification partielle priorisant les besoins peu ou pas couverts en fonction des remontées de besoin des structures paraît plus réaliste.

Il est à souligner l'importance de la coopération entre les différents niveaux de collectivités sur cette question. La circulation de l'information entre les EPT, les communes et les autres niveaux de collectivités ayant des compétences en lien avec l'aménagement est un facteur de visibilité sur le foncier, nécessaire pour mettre en œuvre les objectifs de politique publique décidés aux différents niveaux.

Un exemple de coopération entre collectivités territoriales sur les questions d'accès au foncier pour les structures ESS : le cas de Plaine Commune et Saint-Denis :

La compétence aménagement, transport et espaces publics a été transférée des villes aux EPT il y a une vingtaine d'années. Dans ce contexte, l'ingénierie permettant de répondre à ces champs a été transféré à Plaine Commune. Saint-Denis a cependant souhaité se doter d'une petite ingénierie capable d'avoir une réflexion sur les questions d'aménagements qui sont moins traitées par Plaine Commune, c'est à dire toutes celles qui échappent aux cadres d'aménagement type ZAC ou PLU(i), comme le patrimoine communal ou le diffus.

Les deux collectivités travaillent donc ensemble sur les questions foncières, Plaine Commune étant l'acteur mobilisé sur les grosses questions d'aménagement et Saint-Denis sur les enjeux qui touchent plus directement son territoire et sur lesquels Plaine Commune a moins de visibilité. Sur le traitement des besoins des structures ESS en matière de locaux, c'est l'EPT et sa mission ESS qui sont identifiés par les structures comme une porte d'entrée sur le territoire. L'EPT va donc effectuer un travail de compréhension et d'organisation des demandes et des besoins des structures qu'il transmet ensuite à Saint-Denis. Cette dernière, qui dispose d'une meilleure visibilité sur le diffus et sur le patrimoine communal indique à Plaine Commune les espaces disponibles sur son territoire afin de répondre aux besoins des structures lorsque cela est possible.

.....Freins identifiés

- Mauvaise visibilité sur l'offre de foncier et d'immobilier par les différents acteurs
- Coûts élevés d'un recensement et de son animation
- Besoin de coordination entre plusieurs niveaux de collectivités

Recommandations.....

>>>> UTILISER LES OUTILS DE PROGRAMMATION

En fonction de leurs compétences, les collectivités ont des leviers dans le cadre programmatique, avec la mise en place des PLU(i), ZAC, qu'elles peuvent orienter selon leur politique et leur besoin et dans le cadre desquels elles peuvent imposer certaines exigences. Elles peuvent par exemple demander que certaines parcelles soient réservées à des structures de l'ESS, ou bien à des projets à impact environnementaux ou sociaux. S'il faut bien évidemment veiller à maintenir un équilibre financier au sein de certaines opérations et assurer une forme de péréquation entre les activités qui s'installent, les collectivités disposent tout de même d'une marge de manœuvre de par leurs compétences. Elles peuvent notamment mieux veiller à ce que les engagements pris par les acteurs privés pour intégrer les structures de l'ESS dans les projets soient mieux respectés.

>>>> FAVORISER AU MAXIMUM LA CIRCULATION DE L'INFORMATION ENTRE LES DIFFÉRENTS SERVICES DANS LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Une perte d'information peut être causée par un manque de transversalité des sujets ESS à l'interne des collectivités, qui peut freiner le développement des projets en matière de foncier. Des actions pour renforcer cette transversalité peuvent fluidifier la circulation de l'information et améliorer la cohérence des actions mises en place. Cela pourrait notamment se traduire au niveau du département par l'installation d'un comité inter-direction sur l'ESS en complément de l'appel à projet Agir.

>>>> SYSTÉMATISER LES COOPÉRATIONS ENTRE PLUSIEURS NIVEAUX DE COLLECTIVITÉS

En présence de plusieurs niveaux de collectivité, la coopération est indispensable pour assurer un suivi efficace des projets et trouver des marges de manœuvre. L'articulation entre l'échelon le plus local et les niveaux de collectivité en charge de la planification de l'aménagement est fondamentale pour permettre une compréhension fine des projets.

>>>> ÉTABLIR UNE LISTE D'OFFRES CLAIRE EN SE REPOSANT SUR UN NOMBRE D'ACTEURS RESTREINT

Le développement des structures de l'ESS souffre du temps qu'elles doivent consacrer à la recherche d'espaces, et le niveau départemental est une échelle pertinente pour leur proposer des opportunités. Pour éviter les coûts liés à la conception et à l'animation d'une liste d'offres, qui doit nécessairement être mise à jour de façon permanente, il serait pertinent de regrouper les offres d'un nombre restreint d'acteurs. Les foncières et les bailleurs sociaux sont notamment deux types d'acteurs qui peuvent avoir intérêt à développer un outil commun pour recenser et visibiliser leurs offres.

>>>> RECENSER LES OPPORTUNITÉS D'OCCUPATION D'ESPACES PAR DES STRUCTURES DE L'ESS EN PRIORISANT LES BESOINS NON COUVERTS

Concentrer les efforts de recensement du foncier disponible sur les besoins non-couverts peut permettre de réduire les moyens nécessaires pour parvenir à un outil viable et utilisable pour les structures et les collectivités du territoire départemental. Cette mission reste cependant chronophage et coûteuse et doit s'appuyer sur une animation de l'outil créé pour être efficace.

RESSOURCES POUR ALLER PLUS LOIN

- AVISE « impulser des innovations sociales avec et pour les territoires – Carnet de projet, Octobre 2019
- APES Hauts de France, Compagnie des Tiers-lieux, SIA Habitat : Bail Commercial d'Utilité Sociétale
- Banque des Territoires, Guide "Structuration des foncières de redynamisation", 2021
- CRESS Centre Val de Loire, Guide pratique l'accès au foncier des acteurs de l'ESS, 24 Novembre 2022
- ESS France « note d'opportunité pour une essisation de l'économie - décryptage et opportunités autour des questions foncières », 10 Février 2023
- Fédération Nationale des Arts de la Rue « Bâisseurs de cités tisseurs de liens, le 1% travaux publics nouveau dispositif de financement pour les arts de la rue », Octobre 2020
- Institut Paris Région, Carnet Pratique de l'Urbanisme transitoire, 2018
- Le Monde – Tribune « Les communs foncières peuvent servir de modèle pour relever les défis écologiques » 30 août 2021
- Le Monde – Tribune « Les espaces d'inventivité et de solidarité, nouveaux communs urbains, doivent pouvoir accéder à l'immobilier », 18 août 2020
- Manon Le Bon-Vuylsteke & Lise-Adélaïde Thomas, "Trois dispositifs de lutte contre la spéculation foncière. Faire de la place aux activités « peu rentables », 2019
- Métropolitiques. Ostrom, Elinor. 2010. Gouvernance des biens communs. Bruxelles : De Boeck.
- RTES : "Le rôle des collectivités dans l'accès au foncier des acteurs de l'ESS", Juillet 2019
- RTES : "L'accès au foncier des structures de l'ESS : Enjeux et leviers pour les collectivités locales" Mars 2019
- Terres de Liens, « Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales », 2019 Guide juridique des SCIC

.....Liste des abréviations

- AI : Association intermédiaire
- ACI : Atelier et chantier d'insertion
- ANRU : Agence Nationale du Renouvellement Urbain
- APES : Acteurs pour une économie solidaire
- BCUS : Bail commercial d'utilité sociale
- BRS : Bail réel solidaire
- BRSA : Bail réel solidaire d'activité
- CAMSP : Centre d'action médico-social précoce
- CDOS 93 : Comité départemental olympique et sportif de la Seine-Saint-Denis
- CGCT : Code général des collectivités territoriales
- CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
- CMD : Convention de mise à disposition
- CMPP : Centres médico-psycho-pédagogiques
- COP : Convention d'occupation précaire
- CSU : Centre de stabilisation d'urgence
- DPE : Diagnostic de performance énergétique
- DLA : Dispositif local d'accompagnement
- DRIETS : Direction régionale interdépartementale de l'économie de l'emploi, du travail et des solidarités
- DSU : Développement social urbain
- DRIHL : Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement
- EI : Entreprise intermédiaire
- EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
- EPF : Etablissement public foncier
- EPT : Etablissement Public Territorial
- ERP : Etablissement recevant du public
- ESH : Entreprises sociales pour l'habitat
- ESS : Economie Sociale et Solidaire
- ETTI : Entreprise temporaire de travail d'insertion
- FOL 93 : Fédération des œuvres laïques du 93
- HLM : Habitat à loyer modéré
- IME : Institut médico-éducatif
- IMP : Institut médico-pédagogique
- ITEP : Institut thérapeutique éducatif et pédagogique
- Loi NOTRe : Loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (7 août 2015)
- MAS : Maison d'accueil spécialisée
- NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- OFS : Organisme de Foncier Solidaire
- OPH : Office public de l'habitat
- PTCE : Pôle Territoriaux de Coopération Economique
- PLH : programme local de l'habitat
- PLU(i) : plan local d'urbanisme (intercommunal)
- PNRU : Programme National de Renouvellement Urbain
- SAMSAH : Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés
- SAJ : Service d'accueil de jour
- SAVS : Service d'accompagnement à la vie sociale
- SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
- SEM : Société d'économie mixte

- SIAE : Structure d'insertion par l'activité économique
- SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple
- ZAC : Zone à construire
- ZUS : zone urbaine sensible

Liste des structures interrogées et remerciements.....

STRUCTURES INTERROGÉES EN ENTRETIEN

Collectivités et institutions publiques :

- Département de la Seine-Saint Denis – *directeur de projet stratégie foncière et immobilière*
- Département de la Seine-Saint Denis – *direction de la transition écologique*
- Département de la Seine-Saint Denis – *direction des territoires, des coopérations et des mobilités*
- Département de la Seine-Saint Denis – *direction du marketing territorial et du mécénat*
- EPT Plaine Commune
- EPT Est Ensemble
- EPT Terres d'Envol
- Commune de Romainville
- Commune de Saint-Denis
- ANRU

Structures de l'ESS :

- Inser'eco 93
- FOL 93
- France Active Métropole
- Comité Départemental Olympique et Sportif 93
- Cité Phares
- Plateau urbain
- Fondation des Femmes

Foncières :

- EPFIF
- IDF Invest
- La Main Foncièrement Culturelle
- Foncière solidaire Nouvelle Aquitaine

Bailleurs, aménageurs, promoteurs :

- Seine-Saint-Denis Habitat
- Sequano
- CAPS
- Les Habitations Populaires

STRUCTURES INTERROGÉES EN FOCUS GROUP

Réemploi et économie circulaire :

- Atelier R-Are
- Envie et Autonomie
- La Collecterie
- Noisy-Liens
- Réa-Vie

Santé, social et médico-social :

- Abri 93
- Agapi
- EMP Henri Wallon

Alimentation durable et accessible :

- La ferme des possibles
- La ferme du Sausset
- Les relais solidaires
- On sème tous

Culture et éducation populaire :

- Actes if
- Azimuto
- L'Abominable
- L'Île de la Tortue



www.cressidf.org
contact@cressidf.org



www.seinesaintdenis.fr

