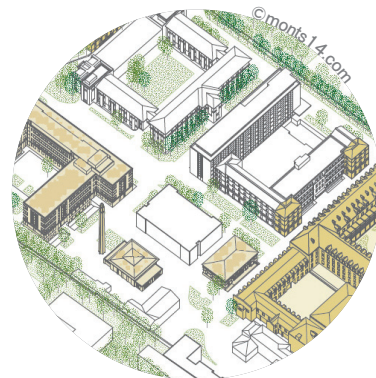
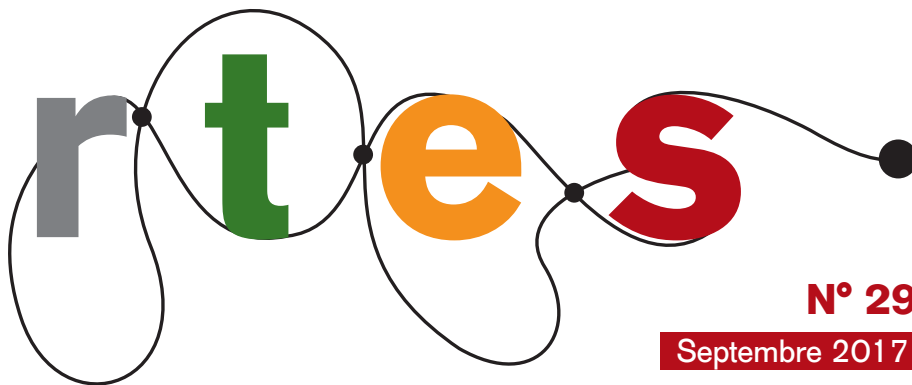
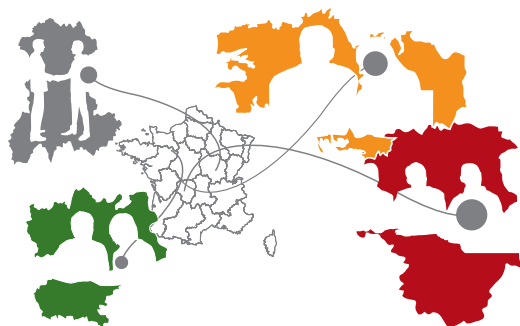




La lettre du **Réseau** des collectivités **Territoriales** pour une **Économie Solidaire**



Sommaire

Initiatives des territoires

2 et 3

- Plateau Urbain : un intermédiaire pour lutter contre la vacance immobilière et servir des projets d'ESS
- [Europe] L'UFA Fabrik à Berlin : une ancienne friche industrielle comme « commun urbain »
- La Mijoteuse à Colomiers, mises à disposition et locations dans un espace dédié aux créateurs de projets ESS
- Saint-Jean de Braye : un projet de pôle ESS partagé en rez d'immeuble et ouvert sur un quartier prioritaire

Transversale(s) Comment les collectivités peuvent-elles favoriser l'accès au foncier des acteurs de l'ESS en milieu urbain ? 4

Vie du réseau 8

Quand les collectivités s'engagent pour que l'ESS gagne du terrain !

Pour tout porteur de projet, la question de l'accès au foncier ou à des locaux relève du casse-tête, et ce particulièrement en milieu urbain où les contraintes se cumulent (prix élevés, rareté de l'espace disponible). Ce constat est encore plus vrai pour les acteurs de l'ESS dont l'activité repose, par nature, sur la réponse locale à des besoins locaux identifiés sur un territoire. Les objectifs de proximité, de lien social, de création d'emplois, de qualité de vie et d'innovation que portent les acteurs de l'ESS dépendent fortement de leur capacité à trouver des lieux d'implantation adaptés pour leurs projets et activités, au plus près des habitants, et à un coût supportable !

C'est en partant de ce constat que l'Eurométropole de Strasbourg s'est dotée en 2010 d'un nouvel outil, la société d'économie mixte LOCUSEM. Celle-ci a vocation à investir dans des locaux destinés prioritairement aux TPE et PME, notamment de l'ESS, en leur garantissant des solutions adaptées et des loyers modérés. Elle investit par exemple dans des petites unités commerciales dans les territoires en cours de rénovation urbaine. La SEM réalise ainsi des opérations à fort impact territorial, au croisement de plusieurs politiques publiques : emploi, politique de la ville, commerce de proximité, économie sociale et solidaire.

La LOCUSEM est aussi un partenaire clé dans le montage immobilier de KaléidosCOOP, PTCE en émergence sur le site de la COOP, une friche de l'ancienne coopérative de consommateurs alsacienne. Acteurs de l'ESS, de l'emploi et de l'entrepreneuriat se constituent aujourd'hui en SCIC et partagent l'ambition d'inventer un lieu transfrontalier proposant des services innovants pour le territoire et ses habitants.

Édito

Après la vache folle, le scandale de la viande de cheval, voici les œufs contaminés ! Il est bien sûr urgent de réguler le secteur tant au niveau national qu'europpéen car la sécurité alimentaire et la traçabilité des produits sont des enjeux de santé publique ! Si l'on veut une vraie prise en compte européenne et un changement d'échelle, des instances de contrôle et de régulation, neutres et avec un réel pouvoir d'agir, doivent être créées pour lutter contre les lobbies financiers et les dérives mafieuses. Il faut aussi reconnaître la capacité des citoyens à s'organiser tant dans la production locale biologique et de qualité que dans les circuits courts de distribution associatifs et coopératifs.



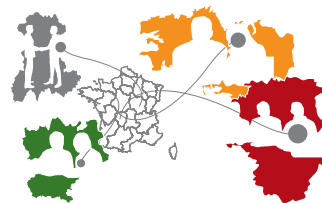
Autre enjeu fondamental après l'alimentation, le logement. Ce n'est pas en baissant de 5 euros l'APL, que l'on peut s'attaquer à la spéculation sur le logement. C'est en développant une offre de logement, et en s'attaquant à la spéculation foncière qui renchérit le coût du logement au détriment des pauvres dans les métropoles. La mobilisation citoyenne via l'habitat coopératif démontre que d'autres mesures alternatives sont possibles. En France grâce à la loi ALUR, le dispositif juridique existe. Il faut s'en emparer.

Enfin la question du travail est prégnante. Supprimer 200 000 emplois aidés, c'est un séisme pour l'insertion et les associations. Le RTES a démontré que des processus de qualité, pertinents sont en marche dans les quartiers, souvent à l'initiative d'associations utilisant les emplois aidés. Va t'on tuer ces dynamiques ? C'est l'exemple même de coup de rabot qui ne tient pas compte de la mobilisation citoyenne et amène la désespérance sociale.

Alors citoyens, mobilisons-nous !

Christiane Bouchart, présidente du RTES

Jeanne Barseghian, conseillère municipale et communautaire déléguée à l'ESS, Eurométropole de Strasbourg



Plateau Urbain : un intermédiaire pour lutter contre la vacance immobilière et servir des projets d'ESS

Plateau Urbain cherche à lutter contre la vacance immobilière d'activités, en mettant en relation des propriétaires avec des porteurs de projets de l'ESS durant la phase de transition qui précède la restructuration de locaux.



©Chloé Priou / PU

En Ile-de-France, sur les 4 millions de m² tertiaires vacants, 800 000 m² n'ont pas été loués depuis 4 ans et plus. Auxquels s'ajoutent des espaces industriels peu attractifs ou des biens en voie de mutation qui forment un véritable marché ignoré.

Plateau Urbain, association née en 2013 et qui vient de se transformer en SCIC, va à la rencontre des propriétaires pour leur proposer de faire gérer leur bâti par des porteurs de projets de l'ESS, du monde associatif et culturel et de la société civile. La SCIC élabore les **modèles d'occupation et d'implication d'occupants** qui portent des projets à finalité sociale ou culturelle pour les bâtiments vacants, et appuie la gestion quotidienne des lieux. Pour faciliter l'interface, une [plateforme numérique](#) qui recense les bureaux et locaux disponibles temporairement a été mise en place récemment.

Les occupants accèdent à des surfaces flexibles et mutualisées à moindre coût, les loyers étant équivalents au prix des charges. Les propriétaires n'ont donc rien à déboursier pour l'entretien des bâtiments, mais le lieu vit, est chauffé, entretenu, électrifié et relié à internet, voire des petits travaux de restauration sont effectués, comme à Paris sur le site des [Grands Voisins](#).

L'occupation temporaire de ce site, avant sa transformation en écoquartier en 2018, a débuté en 2015 et est organisée par l'association Aurore appuyée par Plateau Urbain, en partenariat avec l'association Yes We Camp et en lien avec la Mairie de Paris. Plateau Urbain assure pour le compte d'Aurore la coordination technique des viabilisations et de l'entretien des bâtiments, définit leur programmation et retient les candidatures pour des locaux.

Le modèle économique permet de couvrir les charges de l'ensemble du site et de mixer les activités d'hébergement de personnes vulnérables avec des activités préfigurant le développement du futur écoquartier.

La SCIC travaille souvent en partenariat avec des collectivités ou leurs structures parapubliques : participation au groupement en charge de la définition du site amiénois Cosserat dont la ville d'Amiens est maître d'œuvre ; intervention à la demande du Syndicat d'Action Foncière du Conseil départemental du Val de Marne pour définir les modalités d'occupation temporaire d'une résidence d'artistes à Arcueil ; mise en œuvre d'une occupation temporaire d'un hôtel d'activités (Paris 20e) pour le compte de la Régie Immobilière de la Ville de Paris.

Plateau Urbain développe ainsi son activité d'interface mais aussi de catalyseur de création de projets d'ESS temporaires sur de nombreux lieux, avec plus de 40 projets engagés à Paris et en Ile-de-France, mais également à Lille, Marseille, Nantes...

Contact :

Simon Laisney, fondateur de Plateau Urbain,
simon.laisney@plateau-urbain.com

EUROPE

L'UFA Fabrik à Berlin : une ancienne friche industrielle comme « commun urbain »

Sur les terrains abandonnés de l'ancien studio de productions cinématographiques UFA-Films, l'« UFA Fabrik » est devenu depuis la fin des années 70 un lieu emblématique où s'est construit un village durable au cœur de Berlin.



À la fin des années 70, un groupe informel d'acteurs culturels se mobilise pour organiser un festival sur les modes de vie durables. Forts du succès de ce festival, ce collectif citoyen décide d'occuper la friche de 19000m² d'UFA-Films. L'occupation, initialement sous forme de squat, est rapidement

formalisée avec les pouvoirs publics qui reconnaissent l'aspect pionnier des réalisations de ce collectif et la dynamique qu'elle apporte au quartier, les riverains reconnaissant peu à peu les intérêts de cette occupation.

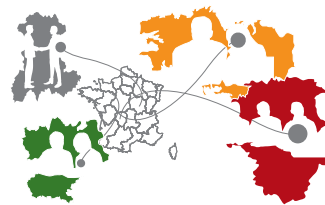
Ce lieu de quartier, vitrine du développement durable, est aussi un centre culturel au rayonnement international. Il offre de nombreux services : école libre, centre culturel et résidence d'artistes, services à la personne, chambres d'hôtes, restaurant et boulangerie bio, jardins partagés, centrale thermique...

Ces différentes structures sont regroupées au sein d'une coopérative, l'UFA Fabrik employant plus de 200 personnes dont un noyau de 30 personnes qui vivent sur place.

Une péréquation économique existe entre les structures rentables (boulangerie, restaurant) et non rentables (centre culturel) via un système de loyers variables et d'indexation sur le chiffre d'affaire, tandis que la coopérative perçoit des subventions de collectivités locales et de fonds européens dans le cadre de projets qu'elle porte.

Ce véritable laboratoire social a inspiré de nombreux projets similaires à Berlin (tels que Spreefeld) et dans d'autres villes allemandes et européennes.

Avec la contribution de :
Association Interphaz - stephanie.bost@interphaz.org



La Mijoteuse à Colomiers : mises à disposition et locations dans un espace dédié aux créateurs de projets d'ESS

A Colomiers, en Haute-Garonne, la municipalité a officiellement inauguré le 23 juin dernier « la Mijoteuse », un nouvel espace dédié aux créateurs de projets d'ESS. (voir la [vidéo de présentation](#)).



En développant cet outil d'accompagnement sur son territoire, la municipalité de Colomiers souhaite impulser et soutenir la création de structures et l'émergence d'initiatives répondant aux valeurs et aux critères de l'ESS.

Cette structure accueille et accompagne des porteurs

de projets, en mettant à leur disposition plus de 350 m² d'espaces de travail, des ressources et services mutualisés. Il a ouvert ses portes dès janvier 2017 **dans les locaux de l'ancienne mairie**, après un investissement de 61340 euros par la ville de Colomiers pour la rénovation, l'agencement et l'aménagement des lieux.

Trois espaces sont proposés en accès libre et gratuit :

- espace d'expression : lieu d'accueil et d'accompagnement dédié au développement des projets,
- espace de coworking : une salle de travail partagée en accès libre, meublée, qui permet aux associations, porteurs d'idées et collectifs de venir échanger et travailler,
- espace de convivialité : une grande salle en accès libre qui permet dans un environnement convivial de développer des contacts, échanger sur des projets, et créer une dynamique entre porteurs de projets.

La Mijoteuse propose également des bureaux indépendants ou partagés à la location avec des tarifs attractifs. Un appel à candidature a été lancé pour sélectionner les structures hébergées.

Dans ce cadre, des engagements réciproques ont été attendus de la part des projets sélectionnés sur deux axes principaux : en proposant une action de sensibilisation à l'entrepreneuriat d'utilité sociale à destination des colomérins et en particulier des jeunes ou encore en contribuant dans son domaine à un échange de pratiques entre professionnels.

Six structures sélectionnées sont hébergées à l'hôtel des projets. Trois à temps complet : Le SIAD (appui à l'entrepreneuriat entre la France et l'Afrique), PREVACTIV (prévention santé des seniors), IN Services: Epicerie solidaire. Et trois à temps partagé : Les Permagiciens (sensibilisation à la permaculture et maraichage urbain), Mieux Ensemble (logement intergénérationnel), Insertion et Territoire (accompagnement des professionnels et du public en IAE).

Les différentes missions de la Mijoteuse sont conduites grâce au travail d'une **chargée de mission de la Ville**, en lien notamment avec BGE (ensemBLE pour aGir et Entreprendre), la Coopérative d'activité et d'emplois (CAE) Maison de l'initiative et l'Urscop, qui y animent régulièrement des réunions d'information et en lien avec les partenaires techniques et financiers essentiels (Toulouse Métropole - Parcours Adress et incubateur Premières Briques, Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, les acteurs de la finance solidaire...).

Une **chargée d'accueil et d'animation de la Ville** a rejoint l'équipe pour développer l'animation de l'espace à travers l'organisation de petits-déjeuners de l'ESS, de rencontres thématiques, et de partage de pratiques.

Contact : mijoteuse@mairie-colomiers.fr.

François LEMOINE, conseiller délégué chargé du développement de l'ESS à la Mairie de Colomiers.

Christine GOUAUX, chargée de mission ESS & Coopération Internationale - Christine.GOUAUX@mairie-colomiers.fr

Saint-Jean de Braye : un projet de pôle ESS partagé en rez d'immeuble et ouvert sur un quartier prioritaire.



Suite à un diagnostic des locaux vacants sur le quartier prioritaire du Pont Bordeaux, la Ville de Saint-Jean de Braye a lancé en coopération avec le bailleur Immobilière Centre Loire et la CRESS Centre-Val de Loire, le projet d'un pôle ESS. Situé en rez d'immeuble, ce pôle partagé entre structures de l'ESS et avec un espace d'expérimentation dédié au développement de l'entrepreneuriat, a pour ambition d'être un lieu de vie ouvert sur le quartier.

Le service vie économique et emploi de la mairie de Saint-Jean de Braye a mené un diagnostic des cellules commerciales vides

au sein de ce quartier prioritaire de la Politique de la ville.

Ce diagnostic a notamment permis d'identifier 4 cellules d'une surface totale de 332 m² en rez d'immeuble d'un parc de logements sociaux « Clos du Têtard ». Ces cellules commerciales, propriétés du bailleur Immobilière Centre Loire, sont vides depuis plus de 10 ans, offrant une image peu dynamique au quartier qui est pourtant en pleine rénovation urbaine. Ces cellules sont en effet mal situées pour accueillir des activités commerciales (aucune visibilité et absence de flux piétons ou véhicules) et mal adaptées pour des activités de services (locaux vieillissants et surfaces trop importantes en comparaison de l'offre locative abordable et abondante de bureaux dans l'agglomération orléanaise).

Afin de redonner vie à ces locaux vides et de faciliter le développement d'activités d'ESS dans ce quartier prioritaire, la Ville, le bailleur propriétaire et la CRESS ont signé une **convention de coopération** en avril 2017. Dans un premier temps, la ville et le bailleur **rénovent les cellules** commerciales, le bailleur demeurant propriétaire et louant les locaux à la ville.

Les locaux seront donc gérés par la ville, via un **bail de sous-location** qui permettra aux acteurs de l'ESS sous-locataires de ne payer qu'un loyer d'une valeur symbolique d'1 euro, en plus des charges locatives.

Un appel à candidatures a été ouvert de mai à juin 2017 et la mise à disposition des locaux devrait s'opérer entre janvier et juin 2018. Les structures d'ESS accueillies devront s'inscrire dans une dynamique de développement, avec un modèle économique viable et des créations d'emplois envisagées à moyen terme. Elles devront également participer à des événements et actions tournées autour de l'ESS, intégrer le bénévolat d'habitants du quartier et s'engager dans une démarche de coopération avec les autres structures du pôle et les acteurs de proximité du quartier.

En complément de ces cellules commerciales, un espace sera dédié au développement de l'entrepreneuriat avec la mobilisation d'acteurs de la création d'entreprises pour faciliter l'émergence, l'accompagnement et le prototypage de projets économiques.

Contact :

Christophe Lavialle, adjoint au maire délégué à l'emploi et au développement économique de Saint-Jean de Braye.

Rémy Poignant, responsable du service économie et emploi de la Ville de Saint-Jean de Braye - rpoignant@ville-saintjeandebraie.fr

Comment les collectivités locales peuvent-elles favoriser l'accès au foncier des acteurs de l'ESS, en milieu urbain ?

Dans un contexte de cherté des prix du foncier en milieu urbain, les collectivités locales sont fortement sollicitées par les acteurs de l'ESS pour faciliter leur accès au foncier. A travers leurs moyens juridiques, financiers et humains, les collectivités s'organisent progressivement et proposent diverses formes de soutien : maîtrise d'ouvrage de projets, politique d'urbanisme transitoire, implication dans des projets d'ESS sous statut SCIC...

Depuis quelques années, les ressources financières des collectivités territoriales se restreignent tandis que le foncier, de plus en plus rare dans les grandes métropoles, voit ses prix s'envoler. Face à ce double constat, les acteurs de l'ESS ont de plus en plus de difficulté à trouver des terrains ou locaux pour développer ou pérenniser leur action. D'autant plus qu'ils ont des besoins très variés en matière de foncier, comme l'a souligné récemment une [étude commandée par Plaine Commune](#) dressant un état des lieux de l'accès à l'immobilier d'activités par les acteurs de l'ESS de ce territoire.

Parallèlement, les acteurs de l'ESS deviennent de plus en plus fréquemment partenaires des collectivités locales dans leurs projets de réaménagement urbain, en étant associés en amont de ces projets, en particulier dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Et l'ESS compte dans ses rangs certains acteurs spécialisés dans ce domaine, tels que l'entreprise solidaire « ETIC Foncièrement responsable », partenaire de plusieurs projets immobiliers solidaires d'envergure¹, ou Plateau urbain pour la mise en relation entre propriétaires et acteurs de l'ESS (« Initiatives des territoires » p2).

En 2016 le RTES sollicitait ses adhérents dans le cadre d'une étude plus large commandée à la **SCIC Cité PHARES** dont l'objectif était de mieux appréhender les enjeux et les pratiques des collectivités en matière d'accès à l'immobilier et au foncier pour les acteurs de l'économie sociale et solidaire. Les réponses apportées par 23 des collectivités adhérentes du réseau nous ont rapidement confirmé la pertinence mais aussi la sensibilité du sujet dans un contexte de mutation profonde des collectivités et de leurs périmètres d'intervention.

Partager la connaissance de son patrimoine et des opérations d'aménagement

Plus de 1 300 milliards d'euros... c'est la valeur du patrimoine non financier des collectivités. Un montant multiplié par 3,4 en un peu moins de quarante ans. Selon les données 2014 de l'Insee, les terrains bâtis représentent plus de 35 % de ce patrimoine, presque à égalité avec les ouvrages de voirie et de réseaux (36 %). Il s'agit d'un patrimoine divers, et en expansion, du fait des transferts de compétences et du développement des interventions des collectivités². Malgré l'importance de ce patrimoine, la Cour des Comptes pointait en 2013 la méconnaissance et la mauvaise gestion de ce dernier par les collectivités.

Le moment est donc opportun pour les élus et les services en charge de l'ESS de se saisir de cet enjeu et peser dans les arbitrages à venir. Les collaborations inter-services seront la clé de la réussite de ces futures stratégies patrimoniales.

1 Le Mundo-M à Montreuil, le Château à Nanterre, les Ateliers à Castres, le Comptoir à Vaux-en-Velin dans l'immeuble Woopa,... voir notre fiche « déniché pour vous ».

2 Les communes possèdent près de la moitié du patrimoine des collectivités et le bloc communal 68 % de l'actif - Source : « Accès territoires » n° 2, La Banque postale, juin 2015.

À Gennevilliers, le service économique anime chaque trimestre un groupe de travail composé de techniciens de la SEMAG92 (aménageur), de l'OPH (principaux gestionnaires de locaux commerciaux), de la direction opérationnelle (suivi des projets d'immobilier d'entreprises), et du service gestion du patrimoine privé de la ville, afin de faire le point sur les locaux vacants, les opérations en cours de livraison et les programmes en cours d'instruction. Ce groupe évalue les demandes des différents porteurs de projets (entreprises, commerces, professions libérales et associations) susceptibles de pouvoir s'implanter sur ces différents lieux.

Au Conseil départemental du Val de Marne existe un comité foncier piloté par le service en charge de la gestion du patrimoine et qui associe les directions concernées, notamment celle du développement économique dont dépend l'axe ESS.

Les collectivités peuvent valoriser leur patrimoine existant au travers d'activités de l'ESS. C'est par exemple le cas à Saint-Denis avec le tiers-lieu coopératif « Coopérative Pointcarré » qui est installé dans des locaux appartenant à la Ville de Saint-Denis, mais aussi à Colomiers où la Mijoteuse est installée dans les locaux de l'ancienne mairie (voir la rubrique « Initiatives des territoires »). A une autre échelle, la Maison des économies solidaires et innovantes de Paris s'est installée dans « Les Canaux », un ancien bâtiment des services des canaux de la ville.



©espace.fr : « Les Canaux » - Maison des économies solidaires et innovantes de Paris.

Associer des acteurs de l'ESS à des projets d'espaces mutualisés dont les collectivités assurent la maîtrise d'ouvrage

Au-delà de la connaissance de leur patrimoine, permettant de répondre ponctuellement à des demandes d'acteurs de l'ESS, les collectivités peuvent être à l'initiative de projets immobiliers, dans lesquels elles peuvent intégrer les attentes des acteurs de l'ESS.

La logique à l'œuvre depuis le début des années 2000 n'est plus celle des pépinières d'entreprises qui prévalait dans les années 80 mais s'oriente plutôt vers des lieux et services partagés plus ouverts et plus souples, avec l'enjeu d'accompagner les mutations économiques des projets dans leurs différents stades et de miser sur l'effet réseau.

Les processus de mutualisation d'espaces sont encouragés, dans le cadre de projets de renouvellement urbain, par des collectivités assurant la maîtrise d'ouvrage de ces espaces.

Une des premières initiatives intéressantes à ce titre est l'initiative ARTIS, ces trois hôtels d'activités portés par Grenoble Alpes Métropole et la SEM Grenoble Habitat³. Le premier hôtel d'activités de proximité a permis une mutualisation entre acteurs de l'ESS, de l'insertion et d'artisans locaux en 2008. Les deux autres hôtels ARTIS sont installés dans des quartiers en Politique de la ville depuis 2015-2016 et contribuent à favoriser la mixité fonctionnelle de ces quartiers.

A Nantes, le PTCE Solilab a ouvert ses portes en 2014 grâce à l'implication de Nantes Métropole et « Les Ecossolies », regroupant les acteurs de l'ESS du territoire. S'inscrivant dans le projet d'aménagement urbain de l'Île-de-Nantes porté par la Samoa (société d'économie mixte de Nantes Métropole), cet espace est attribué provisoirement aux acteurs de l'ESS, pour une durée de 12 ans. Ce lieu multi-activité dédié à l'ESS et l'innovation sociale abrite des bureaux, des salles de réunion, un espace événementiel, un magasin collectif de vente de produits d'occasion, une cantine, des espaces de stockage et un incubateur de projets.

Le modèle économique du Solilab repose sur deux structures. La SCIC « Ecossimo », autonome financièrement, qui se rémunère avec les loyers des différents espaces qu'elle propose et les droits dont s'acquittent les restaurateurs présents le midi.

3 Voir notre fiche initiative issue de l'ouvrage « Politique de la ville & ESS » p74.

Et l'association « Les Ecossolies », qui est quant à elle majoritairement financée par des subventions publiques et des fonds privés, mais avec une part d'autofinancement (20%) liée à l'organisation d'événements commerciaux.

A noter :

Certains espaces mutualisés s'inscrivent dans le cadre de Pôles Territoriaux de Coopération Économique (PTCE), afin de favoriser les mutualisations et coopérations entre porteurs de projets, mais aussi l'identification et la visibilité de l'ESS (voir page 36 de notre étude « [Les rôles des collectivités locales dans les dynamiques de PTCE](#) »).

A Lille, la maison Stéphane Hessel, inaugurée en 2016 s'intègre elle aussi dans un projet de renouvellement urbain d'un quartier prioritaire de la Politique de la ville. Elle associe différents niveaux de collectivités au financement de cet espace multifonctionnel⁴ où l'on retrouve à la fois une crèche, une auberge de jeunesse et une maison de l'ESS qui accueille des acteurs (APES, Cigales, Urscop, Terre de Liens, Enercoop...) intervenant dans l'accompagnement de porteurs de projets.

4 Plan de financement de la maison de l'ESS : Métropole Européenne de Lille - 25 %, Ville de Lille - 23 %, Conseil départemental - 13 %, Conseil régional - 9 %, ANRU - 21 %, ADEME - 3 % et Autres - 6 %.

« Les collectivités ont des moyens de lutter contre la spéculation foncière » - Entretien avec Patrick Vassallo

Patrick Vassallo est conseiller communautaire délégué au développement local de Plaine Commune et maire adjoint à l'ESS à Saint-Denis. Version longue de l'entretien [ICI](#).

Selon vous, comment les collectivités peuvent-elles soutenir (directement ou indirectement) l'accès au foncier des acteurs de l'ESS ?

Il est d'abord important de rappeler que les collectivités doivent prendre conscience qu'elles ne sont pas passivement victimes de la spéculation foncière et de la montée des prix de l'immobilier, **elles ont des moyens** avec notamment les périmètres de sauvegarde, le droit de préemption, les zones d'activités (ZAC ou ZAE), le code de l'urbanisme et les Plans Locaux d'Urbanisme et Plans Locaux de l'Habitat.

Pour des raisons historiques ou de volonté politique plus récente, certaines collectivités sont propriétaires de locaux. Elles peuvent donc agir directement via leur **réserve foncière** municipale ou communautaire, en ayant la maîtrise sur la nature des activités qu'elles souhaitent voir implanter dans le cadre de la revente de ce patrimoine.

Par exemple, à Saint-Denis, les locaux du tiers-lieu coopératif « Coopérative PointCarré » appartiennent à la ville, qui a une convention pluriannuelle avec cette SCIC créée en 2014 qui accueille un espace de co-working, une boutique, un atelier FabLab et un centre de formation.

Toujours à Saint-Denis, les terres maraîchères Kersanté, dont une partie appartient à la ville

sur une zone agricole protégée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, viennent d'être reprises par les fermes de Gally et le Parti Poétique (regroupement d'artistes et d'acteurs réalisant des installations dans l'espace public) pour y produire des légumes rares et de proximité avec une forte dimension pédagogique.

Nous travaillons également avec le Parti Poétique afin d'installer, dans des **locaux préemptés** par la ville, un laboratoire pour la confection et la fourniture de repas aux salariés du siège d'un site de e-commerce installé à Saint-Denis, en partenariat avec le chef Alain Ducasse.

Plus indirectement, la collectivité peut aussi servir d'**intermédiaire** entre les porteurs de projets et propriétaires privés, comme c'est le cas à la Courneuve, où le PTCE Resto Passerelle, un projet soutenu et coconstruit par la collectivité pour développer la restauration collective et les cuisines du monde sur le territoire, vient de s'installer dans les locaux privés d'une friche industrielle.

Plaine Commune travaille également à l'implantation d'activités d'ESS dans le cadre de **projets de rénovation urbaine**, comme à Villetaneuse, où peu d'acteurs de l'ESS sont présents et où nous souhaitons donc installer, avec le soutien de la mairie en lien avec les bailleurs sociaux, un projet de restaurant de quartier en rez-de-chaussée d'un immeuble réhabilité.

De plus, les établissements publics fonciers

sur le commerce, tels que l'EPIFIF en Ile-de-France, peuvent être des outils partagés pour permettre à la fois de développer l'initiative privée, et en même temps de bien l'articuler avec une dynamique territoriale dont la collectivité est garante.

Enfin, certains tiers-lieux portés par des acteurs privés prennent aujourd'hui la forme de **SCIC**, un statut tout à fait adapté pour permettre aux collectivités de s'impliquer, d'entrer au capital, et ainsi d'avoir une maîtrise partielle et un droit de regard sur la gestion et les activités présentes. C'est là encore un moyen d'assurer un développement local qui ne soit pas soumis aux seules évolutions du marché de l'immobilier d'activités.

Retrouvez l'intégralité de cette interview dans notre dossier complémentaire en ligne, avec des précisions sur l'état des lieux de l'accès à l'immobilier d'activités sur leur territoire de Plaine Commune, et sur le projet de réhabilitation d'un collège de Stains en « vaisseau amiral » de l'ESS (équipement partagé entre services municipaux et structures de l'ESS).

Informations auprès d'Ana Larrègle, chargée de mission développement de l'ESS à Plaine Commune - Ana.LARREGLE@Plainecommune.com.fr





©Julien Lanoo : Maison Stéphane Hessel à Lille - ZAC Porte de Valenciennes.

Les affectations provisoires dans le cadre d'une politique d'urbanisme transitoire

La durée des projets de réaménagement urbain tend généralement à s'allonger atteignant jusqu'à quinze années pour certains. Afin de mettre à profit ces périodes transitoires où de nombreux espaces se retrouvent vacants, les collectivités peuvent aussi développer une politique d'urbanisme transitoire en confiant à des structures de l'ESS l'animation de terrains ou locaux en friche par le biais d'affectations provisoires.



« Il faut repolitiser la question du foncier et l'ESS a un rôle à jouer dans ce processus » - Entretien avec Nicolas Persyn :

Nicolas Persyn est urbaniste, docteur en géographie et aménagement et membre de Synapses (structure d'interface entre acteurs et chercheurs). Il a soutenu une thèse sur les politiques foncières dans les villes moyennes (France, Pays-Bas), intitulée « Mobiliser et maîtriser le foncier pour le logement : outils et pratiques en agglomérations moyennes ».

En quoi la maîtrise foncière constitue-t-elle un enjeu politique ?

Le sujet de la maîtrise foncière est aujourd'hui peu investi par le champ de la recherche.

La problématique de la maîtrise foncière est aussi largement oubliée par la sphère politique, dans les discours comme dans les programmes, alors qu'il s'agit d'un objet très politique, comme le rappelait Edgar Pisani en 1977 dans son ouvrage « Utopie foncière » en signalant :

« J'ai longtemps cru que le problème foncier était de nature juridique, technique, économique et qu'une bonne dose d'ingéniosité suffirait à le résoudre. J'ai lentement découvert qu'il était le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements. » Edgar Pisani

L'action publique a pourtant un fort impact sur la valeur du foncier local, par l'attribution de droits à bâtir dans le cadre des PLU ou par l'investissement dans des équipements et des infrastructures de transport. Cependant, cet impact n'est pas forcément maîtrisé ou voulu, alors que les prix de l'immobilier ont largement augmentés depuis l'an 2000, avec une valeur marchande du patrimoine foncier français qui a été multipliée par quatre en quinze ans (passant de 1 400 milliards d'euros en 2000 à 5 600 milliards d'euros en 2015). Le système foncier reste ainsi un facteur d'inégalités.

Cette difficulté de l'action publique à maîtriser cet impact sur la valeur du foncier

local, et donc sur la répartition des richesses, s'explique notamment par une différence de rapport au temps. Le parcellaire est ce qui bouge le moins vite dans une ville ou un territoire. Le foncier s'inscrit dans le temps long quand l'action politique se fait de plus en plus dans le court terme.

Le champ politique a donc du mal à appréhender la question foncière qui renvoie pourtant à des enjeux très politiques que sont la mutation de nos villes et de nos territoires mais aussi le partage des richesses. Il faut donc repolitiser la question du foncier et l'ESS a un rôle à jouer dans ce processus en réinterrogeant la question de la valeur et en renforçant la transparence sur la circulation et la redistribution des richesses.

Quels liens peut-on établir entre maîtrise foncière et ESS ?

L'ESS réinterroge la question de la valeur du foncier, en apportant une vision différente de la valeur. De plus, on peut avoir deux acceptions de la maîtrise foncière : une première, restreinte à la propriété, et une seconde plus large, assumant que la maîtrise d'une parcelle peut aussi être d'usage.

Le foncier apparaît ainsi comme un sujet à approfondir pour l'ESS en se concentrant notamment sur la « maîtrise d'usage » pour remettre en cause le fait qu'il faille posséder pour maîtriser ce qui se passe.

Les périodes de transactions foncières et de montage de projets urbains, qui peuvent s'éterniser, sont généralement peu investies. Pourtant, dans un contexte de cherté et donc d'accès difficile au foncier, les acteurs de l'ESS cherchent de plus en plus à

investir ces périodes, à redonner de la valeur d'usage à des parcelles en attente de restructuration, de réhabilitation ou de démolition. Et les collectivités peuvent accompagner ce mouvement par l'essor des affectations transitoires d'urbanisme (cf transversale ci-dessus).

L'ESS peut donc également jouer un autre rôle, par ce rapport de médiation aux propriétaires. Les acteurs de l'ESS peuvent en effet favoriser la transparence sur la circulation et la redistribution des richesses liées aux projets urbains.

En France, les propriétaires sont généralement peu associés aux projets urbains déployés dans les villes. Ce qui vient du coup souvent ralentir ces projets et renchérir leur coût.

Pourquoi ne pas les associer dès le départ par une approche plus pédagogique ? Plutôt que de rester dans ce que j'appelle « l'illusion décisionnaire » de la démocratie participative, qui laisse penser, sous couvert de réunions publiques et d'ateliers de projet, que les citoyens peuvent participer à la prise de décision alors qu'il n'en est rien, il s'agirait plutôt d'aller vers une approche plus pédagogique, de transparence sur le circuit de l'argent et expliquant les contraintes aux différents acteurs afin de faire accepter plus facilement ces projets urbains, mais aussi de donner de véritables clés de négociations aux citoyens.

Propos recueilli lors du séminaire du RTES et de Terre de Liens « Développer sur son territoire des activités d'utilité sociale : le levier de la maîtrise foncière partagée » à Lyon le 2 décembre 2016.

TRANSVERSALE (S)

À Paris, la plus grande occupation temporaire d'Europe a lieu dans les anciens locaux de l'hôpital Saint-Vincent de Paul rachetés à l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris (APHP) en mars 2016 par l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Ile de France.

Plus de 1600 personnes sont accueillies chaque jour, dont un millier de travailleurs, sur ce site emblématique des « Grands Voisins » animé par des acteurs de l'ESS, sous l'impulsion de la mairie de Paris, dans la perspective de la transformation du site en écoquartier à partir de 2018.

Dans l'est parisien, l'Etablissement public territorial (EPT) d'Est Ensemble a confié depuis début 2017 à des associations ou des structures de l'ESS, l'animation de trois friches en cours d'aménagement, dans le cadre d'un « appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire de friches ». Cette opération fait suite à une première initiative lancée en 2016, qui proposaient à des associations d'occuper des friches durant l'été pour y animer des concerts, des discos soupes, des ateliers d'agriculture urbaine... Les occupants doivent ainsi ouvrir leurs espaces au public lors d'événements.

Par exemple, l'association d'architectes spécialisée dans le réemploi de matériaux « Bellastock » ouvre au public son « MobiLab » installé sur une partie du futur écoquartier prévu le long du canal de l'Ourcq, et où sont conçues de nouvelles formes de mobilier urbain, qui pourront s'intégrer dans le futur quartier, à partir de matériaux issus de ressources locales (démolitions, déchetteries).



Le Mobilab de Bellastock, où sont proposés des activités d'autofabrication - Plaine de l'Ourcq.

Un [nouvel appel à manifestation d'intérêt](#) consécutif est prévu en 2018, pour lequel l'EPT a identifié auprès d'une dizaine de propriétaires publics et privés plus de 16 000 m² de friches répartis sur 5 terrains à occuper. Est Ensemble assurera la mise en relation entre occupants et propriétaires, avec lesquels des conventions d'occupation temporaire sont signées, et apportera une aide à l'installation globale de 100 000 euros sous forme de subventions en investissement aux différents occupants.

Ces occupations temporaires ouvertes au public sont ainsi un moyen de ramener de la vie dans des « zones » en déshérence, mais aussi d'associer les riverains et de prendre en compte leur préoccupation. Carine Petit, maire du 14^{ème} arrondissement de Paris rappelle ainsi que l'occupation temporaire des Grands Voisins fait évoluer le futur écoquartier et « favorise une appropriation du projet par les gens du quartier ». Ces politiques d'urbanismes transitoires permettent de faire émerger de véritables laboratoires urbains, porteurs de villes « en transition ».

Pour autant, les friches urbaines ne doivent pas devenir les seuls lieux de présence de l'ESS dans la ville de demain, les collectivités devant apporter des réponses pérennes aux besoins des acteurs de l'ESS. Et si la question foncière, sa maîtrise par les collectivités et son appropriation par les acteurs de l'ESS est un moyen de faire émerger de nouveaux « communs urbains et ruraux »⁵ ?

⁵ soit des espaces ouverts, créés par et pour la communauté, avec ses propres règles de gouvernance.

L'implication des collectivités dans les lieux partagés structurés en SCIC

Sur des projets d'implantation de lieux partagés à plus long terme (supérieur à 3 ans), le modèle de gestion privilégié par les acteurs est aujourd'hui celui de la SCIC. Les exemples de lieux partagés de l'ESS gérés en SCIC et dont les collectivités territoriales sont sociétaires, sont aujourd'hui nombreux: le Solilab sur l'île de Nantes (SCIC Ecossimo), la SCIC de la friche de la Belle de mai à Marseille, les Ateliers de Castres, les bureaux de Montreynaud à Saint-Etienne, le PHARES à L'Île-Saint-Denis ou encore la coopérative Pointcarré à Saint-Denis.



La **SCIC Cité PHARES** dont le siège est situé à L'Île-Saint-Denis en région Ile-de-France est une structure protéiforme de l'ESS. Gestionnaire d'un lieu partagé de 1350 m² (le PHARES) pour une quinzaine de structures de l'ESS, elle anime et coordonne un pôle territorial de coopération économique (PTCE) sur le territoire francilien avec un ancrage particulier en Seine-Saint-Denis. Ce PTCE de territoire privilégie trois axes de coopération et de recherche : la solidarité à travers l'insertion, l'écologie urbaine et la mise en capacité des citoyens. Aujourd'hui reconnue par ses pairs et les collectivités pour son savoir-faire en matière de développement local, la SCIC Cité PHARES accompagne les dynamiques de développement de nouvelles filières économiques socialement vertueuses.

Pour aller plus loin

Retrouvez la version numérique de cette lettre et notre dossier complémentaire sur www.rtes.fr, rubrique Nos actions > Publications > Lettres papiers.

Retrouvez également en octobre 2017 le Points de RepèreESS «L'accès au foncier des acteurs de l'ESS», qui se concentrera sur les aspects juridiques et financiers du rôle possible des collectivités territoriales (financements, baux, intermédiaire...).

En lien avec la thématique du foncier

Retrouvez sur notre site nos fiches « Déniché pour vous » sur :

- Les Grands Voisins (fabrique des biens communs à Paris 14^e) - n°5
- L'ESSPACE (co-working étudiants-entrepreneurs à Paris 13^e) - n°8
- ETIC Foncièrement responsable (société foncière solidaire) - n°9
- Le Château de Nanterre (lieu dédié à l'alimentation durable) - n°12
- Locaux Motiv (tiers-lieu lyonnais) - n°15
- SEMAEST (SEM de Paris pour l'animation éco. des quartiers) n°16
- La SCIC Tetris (PTCE pour la transition écologique du Pays de Grasse) n°17



Et nos fiches initiatives issues du RepèreESS

« Politique de la ville & ESS »

sur www.rtes.fr : rubrique Nos actions > Publications > Les RepèreESS :

- ARTIS (hôtels d'activités ESS/artisanat dans l'agglomération grenobloise)
- Work & Co (espace de co-working à Dunkerque)
- Rues du Développement Durable (local partagé à Saint-Etienne)
- La Coursive Boutaric (co-working culture/création à Dijon).

L'AGENDA DU RTES

- **19 septembre** : Formation « nouveaux modèles économiques » en partenariat avec le CNFPT - Paris
- **3 octobre** : Journée de formation « mobilité durable en milieu rural et urbain »
- **19 octobre** : Colloque RTES/CNCRESS «ESS & Territoires» dans le cadre du Forum national de l'ESS & de l'IS à Niort

- **7 novembre** : Rencontres de l'ESS spéciale «Économie circulaire» - Avignon (partenariat RTES)
- **24/25 novembre** : Journées de l'Économie Autrement à Dijon, organisées par Alternatives Economiques, en partenariat avec le RTES
- **5 décembre** : Conférence en ligne « Économie du vieillissement »
- **12 janvier 2018** : Colloque RTES/REVES « ESS & Europe » - Lille

Bienvenue aux nouveaux adhérents !

Communautés d'agglomération & Métropole :

- Alès Agglomération • CIREST • Grand Angoulême
- Grand Avignon • Grand Calais Terres & Mers
- Roissy Pays de France • Orléans Métropole

Conseils régionaux :

- Guadeloupe
- La Réunion
- Normandie

Retour en images sur la 6ème Rencontre nationale des collectivités locales autour de l'ESS 30 juin 2017 à Paris (Palais d'Iéna) - avec le soutien du Conseil Économique Social et Environnemental



Ouverture des travaux par P. Bersnasconi (président du CESE), P. Lenancker et C. Bouchart



Plus de 140 participants



ESS & stratégie de développement économique



Mobilité et alimentation durables et solidaires



Clôture de la matinée par O. Kirchner, déléguée interministérielle à l'ESS



Buffet des adhérents du RTES



Temps d'échange avec J.R. Marsac, S. Aho-Nienne, A. Berger, C. Bouchart

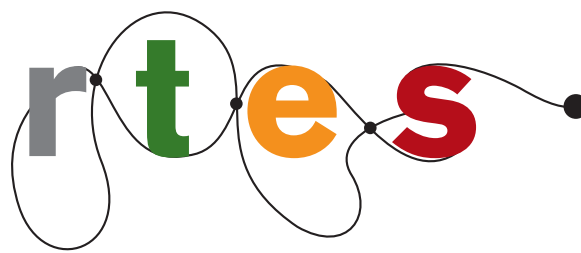


En octobre 2017 sur www.rtes.fr
Le nouveau Points de RepèreESS
«Accès au foncier des acteurs de l'ESS»

Retrouvez dès à présent les autres Points de RepèreESS :
«Marchés publics & ESS» ; «Les modes de contractualisation collectivités/acteurs de l'ESS» ; «Les SCIC et les collectivités» ; «La loi ESS» ; «L'ESS et les collectivités locales».

Direction de la publication : Christiane Bouchart.
Coordination : Anne-Laure Federici. **Rédaction et mise en page** : Martin Besnier. **Charte graphique** : Yann Montagné.
Impression : Artésienne sur papier recyclé Cyclus Print.

Adresse du siège: Hôtel de Ville, BP 667 - 59 033 Lille cedex
Adresse postale: 75 rue Léon Gambetta - 59 000 LILLE
www.rtes.fr - animation@rtes.fr



Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire

N° ISSN : 2431-5281