

jeudi 25 janvier 2024  
10h - 16h  
Champigny-sur-Marne

Mobiliser le foncier au service du développement des structures de l'ESS



## Introduction du sujet et enjeux

Cette rencontre s'inscrit dans le cadre du Club des collectivités locales pour l'ESS lancé à l'occasion du Salon des Maires d'Ile-de-France le 18 avril 2019 par la CRESS Ile-de-France, l'AMIF et le RTEs.

La séance est introduite par Philippe Lhoste, conseiller municipal délégué à l'ESS à Champigny-sur-Marne (94). Il a souligné les enjeux pour les élus de trouver du foncier disponible, notamment pour des petites structures de l'ESS. Stephen Hervé, maire de Bondy (93) et élu référent de la commission Développement Economique est quant à lui intervenu en introduction pour rappeler les [travaux récents menés par l'AMIF sur l'immobilier de bureaux et les évolutions foncières qui y sont liées](#).

## Présentation des intervenant.e.s par ordre d'intervention

- Léo Voisin, responsable de l'Observatoire Régional de l'ESS à la CRESS Ile-de-France
- Jean-Luc Parisot, directeur délégué à l'attractivité territoriale du Département de Seine-Saint-Denis (93)
- Laurent Goutodier, directeur du développement d'ESS CLUB
- Judicaël Sarouda, cheffe de projet à l'APES, association mutualisée au service de la cohésion sociale (filiale du groupe d'Action Logement)
- Benjamin Guéraud-Pinet, chargé de missions appui-conseil aux collectivités territoriales et juriste au RTEs
- Stephen Hervé, maire de Bondy et référent de la commission Développement Economique de l'AMIF

## Synthèse des interventions

Léo Voisin, responsable de l'Observatoire Régional de l'ESS à la CRESS Ile-de-France et Jean-Luc Parisot, directeur délégué à l'attractivité territoriale du Département de Seine-Saint-Denis

Présentation de l'étude : [L'accès des Structures ESS au Foncier En Seine-Saint-Denis : Constats & Recommandations – Observatoire Régional de l'Économie Sociale & Solidaire en Île-de-France](#)

La démarche confiée par le Département de Seine-Saint-Denis : Il y avait le besoin d'un travail de fond sur le développement de l'ESS. Depuis 2011, l'ESS est au cœur des politiques départementales – l'une des premières délégations pour le Département.

Dans le contexte économique post-2020, les Plans Rebond de soutien au monde associatif et de l'ESS portés par le Département de Seine-Saint-Denis en 2020 et 2021, ont permis de soutenir l'économie pour sortir de la crise et d'aider à la relance. Malgré ces efforts, il restait un constat : celui du problème d'implantation de projets et d'un foncier vieillissant pour réimplanter de l'activité. La volonté du Département avec cette étude est d'aider les structures ESS à se développer et à s'installer en dégageant des axes stratégiques et des outils pour les collectivités. Les Foncières sont l'un des outils préconisés.

Quelques enjeux pour les structures de l'ESS identifiés dans l'étude :

- Le besoin de **définir un intermédiaire** pour améliorer le partage d'informations entre les parties prenantes (collectivités, bailleurs, structures ESS...),
- Le **besoin d'accompagnement vers le foncier pour les structures ESS**. A situation égale, les structures ESS ont plus de mal à accéder au foncier en raison d'un **préjugé persistant** : elles auraient plus de **mal à payer leur loyer**, ce qui ne se vérifie pas empiriquement.

Co-organisateurs :



- **L'accès au foncier des structures ESS se fait également dans des conditions moins favorables que pour des structures classiques :**
  - La durée de leurs baux est souvent d'un an à deux ans maximums, contrairement à des baux plus classiques, de 3 à 9 ans.
  - Il y a une surévaluation du risque de faillite de la part des bailleurs en général.
  - Le foncier auquel ces structures accèdent sont souvent des locaux dégradés ou des passoires thermiques. Cela peut poser problème quand ces structures doivent recevoir du public.
  - Le foncier proposé est souvent mal adapté à leur besoin. Les structures de l'ESS ont besoin d'ancrage dans les territoires et de créer du lien avec les habitants. Il est difficile pour elles d'accepter des locaux en périphérie, loin des centres-villes et des espaces de vie. **Le montant du loyer est une variable moins importante que le lieu d'implantation.**

#### Quelques recommandations :

- **L'intermédiation est nécessaire** pour lever les préjugés entre structures, fluidifier les relations et remettre à plat les attentes de chacun. Le rapport préconise ainsi l'instauration d'un **tiers de confiance** compétent sur l'ESS et le foncier.
- La mise en place de **garanties d'emprunt – la collectivité s'engageant comme garantie auprès des bailleurs** – peut être une solution pour conforter les acteurs et dépasser les freins liés à la surévaluation du risque.
- **Concernant les modalités d'occupation** : les baux précaires sont adaptés à certains projets mais pas à tous. Le rapport recommande d'adapter individuellement les modalités d'occupation au foncier pour chaque structure. Les projets de l'ESS qui doivent se développer sur le long terme pourraient bénéficier de baux emphytéotiques – d'une durée de 18 à 99 ans – pour mieux se développer.
- Il peut aussi s'agir de développer une **fonction d'animateur du lieu**, permettant à un espace d'être pleinement occupé au maximum de ses capacités.

Les élus du Département de Seine-Saint-Denis vont bientôt se réunir pour débattre de ces recommandations et réfléchir à leur adoption.

**L'action du Département de Seine-Saint-Denis (93) :** En parallèle, le Département a lancé le 16 janvier dernier la sixième édition de l'*Appel à Agir in SSD*. Cette stratégie vise à regrouper l'ensemble des appels à projets départementaux visant à soutenir les structures de l'ESS (associations, SCIC, fondations,...). Des webinaires de présentation des appels à projets sont organisés en visioconférence. (voir ci-après la [fiche synthèse](#) du Centre de Ressources des Partenaires de la Seine-Saint-Denis).

#### Table ronde n°1

##### **Intervention sur le rôle des bailleurs sociaux comme levier d'implantation des structures de l'ESS**

L'association [\*\*Rêve de scènes urbaines\*\*](#) a été créée en 2016 par VINCI, ARTELIA et VEOLIA et fait suite à une première coopération initiée en 2013 entre ces trois organisations. L'association est lauréate avec l'EPT Plaine Commune de l'appel à projets national « **Démonstrateur Industriel pour la Ville Durable (DIVD)** », initié en 2016 par les Ministères de l'Ecologie et du Logement.

L'objectif est de **faire émerger des innovations urbaines pour contribuer à la transition écologique et à l'attractivité des territoires**. Pour ce faire, *Rêve de scènes urbaines* propose une démarche originale de dialogue entre les professionnels de la ville et les territoires. Concrètement, l'association réunit dans un premier temps les acteurs de l'immobilier, de l'ESS, les foncières d'un territoire pour travailler sur l'interconnaissance. Dans un second temps, l'association réunit les acteurs pour réfléchir aux recommandations portées par chaque acteur et portées celles pour lesquelles il y a un intérêt partenarial.

Parmi les projets développés et soutenus, on retrouve par exemple un prototype de passerelle, [un mur anti-bruit producteur d'énergies renouvelables](#) ou encore [un purificateur d'air écoresponsable dans une école](#).

L'intérêt pour le Département de Seine-Saint-Denis et la CRESS IDF de travailler avec *Rêve de scènes urbaines*, est de s'inscrire dans une démarche très opérationnelle.

#### **Co-organisateurs :**



De nouveaux acteurs ont fait part de leur intérêt récent pour cette démarche : l'EPT Plaine Commune, Tours Métropole, la Métropole Aix-Marseille-Provence, et l'EPT Paris Ouest la Défense (POLD) sur un projet de réindustrialisation.

La Région Ile-de-France propose aujourd'hui un outil opérationnel avec la **société d'économie mixte (SEM) Ile-de-France Invest & Territoires**, bien que celle-ci ne propose pas aujourd'hui une action ciblée sur l'ESS.

### **Laurent Goutodier, directeur du développement d'ESS CLUB**

La démarche d'« *aller vers* » est primordiale pour accompagner le développement économique local et l'économie sociale et solidaire. Il est également important que les tiers-lieux et espaces de travail en proximité soient ouverts vers l'extérieur, vers le quartier. C'est essentiel pour l'accueil de structures de l'ESS. L'espace de Champigny-sur-Marne est dans une résidence intergénérationnelle fermée. Néanmoins, il y a la volonté d'ouvrir les espaces communs vers l'extérieur, via notamment un club habitants intégré à l'association qui offre un espace de rencontres entre les habitants du quartier.

L'espace du tiers-lieu est régi par une Charte rédigée par des enfants, de manière à expliquer le plus simplement possible l'usage de l'espace.

#### **Deux problématiques et points de vigilance identifiés :**

- **Retour d'expérience** : Le local d'ESS Club à Noisy-le-Grand (93) n'était pas prévu comme un Etablissement Recevant du Public (ERP). La mise aux normes après coup de l'espace a engendré des surcoûts, car cela n'avait pas été pensé auparavant.
- Concernant l'installation en bas d'immeubles, la présentation de la rentabilité de l'espace aux bailleurs peut être un enjeu.

### **Judicaël Sarouda, cheffe de projet à l'APES, association mutualisée au service de la cohésion sociale (filiale du groupe d'Action Logement)**

La genèse de cette association, en lien avec le développement de logements abordables, est de créer du lien de proximité dans les quartiers autour des logements. L'association va concrètement rechercher des appels à projets locaux pour être identifiée par les collectivités. La cohésion est au cœur de leur mission.

Ce projet intergénérationnel est né il y a 10 ans d'une réflexion commune entre l'APES et SEQENS, société à mission du groupe Action Logement. SEQENS, qui gère 105 000 logements, a mandaté l'association APES pour développer des projets de développement social urbain dans ses résidences situées dans des quartiers prioritaires de la ville.

La volonté de travailler sur des résidences intergénérationnelles provient d'un double constat : un vieillissement global de la population et l'isolement des habitants, dans un contexte de fragilisation économique et sociale.

**Retour d'expérience** : Ils considèrent qu'il faut intégrer dans ces projets tous les acteurs, et la plupart des services des collectivités (CCAS, services de gestion des déchets...).

#### **Les projets développés** : chaque territoire a des objectifs différents. Ainsi :

- La résidence intergénérationnelle de Champigny-sur-Marne se focalise plutôt sur l'Insertion par l'Activité Economique (IAE).
- Le site de Noisy-le-Grand se focalise plutôt sur la dimension de l'autonomie, avec l'appui du Département. Il a été pris en compte de façon plus large les spécificités résidentielles de la ville, qui dispose d'un nombre conséquent de petits logements. De plus, des travaux avec les habitants ont permis une meilleure appropriation du potentiel touristique de la ville, sur le site des espaces d'Abrahas. Il a été proposé aux habitants de cet ensemble de logements de se former pour devenir guide touristique dans ces lieux.

Co-organisateurs :



**Benjamin Guéraud-Pinet, chargé de missions appui-conseil aux collectivités territoriales et juriste au RTES**

**Table ronde n°2**  
**Les leviers des collectivités locales pour aider les structures de l'ESS à accéder au foncier**

Les collectivités trouvent les moyens d'agir, pas seulement les EPCI/EPT directement compétents en matière d'aide à l'immobilier d'entreprise (comme Plaine Commune avec son futur Pôle Thorez à Stains ou Grand Orly Seine Bièvre, qui a annoncé lancer une étude par Surface+Utile), mais donc aussi les Départements via leurs autres compétences (par exemple cohésion territoriale). Le Département de Seine-Saint-Denis a annoncé suite à son étude de la CRESS IDF, qu'un nouvel axe devrait être ajouté à leur AAP "Agir in SSD 2024" pour mettre à disposition dans ce cadre, les "désaffectés fonciers départementaux" - donc des friches comme celle ayant donné naissance à Lil'Ô à L'Île-Saint-Denis. Et d'autre part, les collectivités savent ou ont su faire (pas forcément directement les services ESS), des outils financiers et montages juridiques adaptés pour l'ESS ne sont pas toujours si originaux et ont déjà pu être éprouvés par les collectivités, pour les bailleurs sociaux, SEML, autres foncières publiques voire d'autres promoteurs privés et avec moins de réserve, avec l'ANRU, l'ANCT, etc.

**Stephen Hervé, maire de Bondy et référent de la commission Développement Economique de l'AMIF**

L'AMIF vient de publier en décembre **un guide pratique sur l'immobilier de bureaux en Ile-de-France**, pour mieux comprendre **les dynamiques à l'œuvre dans les territoires** et dans les entreprises, des dynamiques qui se sont fortement accélérées du fait de la crise Covid-19 et de la crise énergétique. Le guide vise aussi à éclairer les décideurs publics sur les mutations en cours dans l'immobilier de bureaux et à **proposer des solutions de court et de moyen termes aux élus** sur leur politique d'aménagement. Des **opportunités de développement pour les structures de l'ESS sont en outre possible**, malgré cette crise. Ainsi, les communes ont un rôle financier à jouer :

**1. Elles peuvent aider financièrement les acteurs économiques à accéder au foncier, parmi lesquels les structures de l'ESS.**

Depuis 2015, **les communes et les intercommunalités sont les seules collectivités compétentes pour agir dans le domaine des aides à l'immobilier d'entreprise**. Ces aides sont conditionnées à l'objectif de créer ou de développer de l'activité économique. Des questions ont pu se poser dans ce domaine lors de la crise Covid-19, les communes ne pouvant théoriquement pas soutenir des commerces en crise (sauf si un intérêt local le justifie). Ces aides peuvent prendre la forme de **subventions, de rabais sur les prix de vente d'un terrain communal, de garanties d'emprunt** (la collectivité s'engageant comme caution pour faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public), ou de **baisse de loyer dans les bâtiments publics**.

**2. Dans le cadre de budgets locaux contraints, des solutions sont également possibles grâce aux prérogatives dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.**

Les principaux outils dont disposent les communes dans ce domaine sont ceux relevant de **l'édition de documents d'aménagement et d'urbanisme** (Zone d'Aménagement Concerté, Droits de préemption...), de **délivrance des permis de construire** et des autorisations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

A ce titre, les **plans locaux d'urbanisme (PLU)** et les **plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi)** **constituent des outils privilégiés**. Ils permettent de définir les zonages de leurs activités et de calibrer les besoins des activités productives.

**Diverses innovations sont autrement possibles** grâce aux solutions offertes par **l'Urbanisme transitoire** ou des **appels à projets innovants** permettant de recenser des structures ESS et de leur mettre à disposition des bâtiments vacants ou à des coûts très bas.

**Co-organisateurs :**



### Léo Voisin, responsable de l'Observatoire Régional de l'ESS à la CRESS Ile-de-France

Les collectivités peuvent également être force de proposition auprès des bailleurs et des promoteurs et encourager ainsi l'accueil des structures ESS. Par ailleurs, l'accueil des entreprises et des structures est à réfléchir en amont de l'ouverture d'un nouveau local. Des appels à manifestation d'intérêt (AMI) peuvent en ce sens être développés dès le début de la phase de construction ou de rénovation d'un local d'activité.

### Jean-Luc Parisot, directeur délégué à l'attractivité territoriale du Département de Seine-Saint-Denis

Le Département s'interroge sur le recrutement ou non de médiateurs sur le foncier et l'ESS. Des questions se posent en tout cas sur l'organisation qui « doit » embaucher des médiateurs (commune, intercommunalité, département, foncière, bailleurs, association...).

Concernant la reconversion de l'immobilier vacant, il ne faut pas hésiter à solliciter l'avis des acteurs de l'ESS. Les élus peuvent proposer aux promoteurs privés des solutions foncières correspondant aux besoins des structures ESS. Les promoteurs devraient être à l'écoute.

### Laurent Goutodier, directeur du développement d'ESS CLUB

Les bailleurs souhaitent que les locaux mis à la disposition d'activités aient un taux d'occupation et de remplissage important (pas seulement deux jours / semaine). Ils appellent les structures de l'ESS à se mettre en commun pour chercher des appels à projets ensemble. Ainsi, cela permet de justifier auprès des bailleurs de la rotation du lieu sur plusieurs structures.



Pour le temps du déjeuner, le repas était proposé par l'Altermarché : <https://altermarche.fr>



## Synthèse des ateliers de l'après-midi :

L'après-midi, deux ateliers étaient proposés sur les financements d'accès au foncier et sur le montage juridique :

- **Sur les financements**, l'objet de cet atelier est dual, d'une part faire ressortir les financements que les collectivités peuvent mobiliser pour l'ESS (aides à l'immobilier d'entreprise, etc.) et d'autre part les financements que peuvent mobiliser les collectivités à cette fin ou sur lesquelles elles peuvent faire levier.  
Il a été rappelé que les communes ou EPCI (EPT) ont la compétence « aides à l'immobilier d'entreprise » (AIE, de l'article L1511-3 CGCT) sans nécessité de conventionner avec la Région, mais tous les niveaux de collectivités peuvent aider par ailleurs au titre d'autres de leurs compétences. **AIE** = **subventions** ; **rabais sur le prix** de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés ; **prêts** bonifiés ; **avances remboursables** ; ou de crédit-bail bonifié, sans oublier la **garantie d'emprunt**.
- **Sur le montage juridique**, cet atelier a permis aux participants d'échanger sur les montages juridiques mobilisables : depuis l'intervention directe de la collectivité (simplement en subventionnant, vendant, louant ou prêtant directement à une entreprise de l'ESS, voire en location-vente même sans bonification) ; jusqu'au recours à des partenaires, qu'ils soient financeurs (par la garantie d'emprunt ou le crédit-bail immobilier, etc.) ou qu'ils soient opérateurs (foncières publiques ou parapubliques ou foncières privées solidaires).

### RESSOURCES :

- La plateforme [aides-territoires.beta.gouv.fr](https://aides-territoires.beta.gouv.fr) qui recense des aides publiques destinées aux collectivités,
- La plateforme [les-aides.fr](https://les-aides.fr) plutôt orientée entreprises donc à relayer auprès des porteurs de projets,
- [Les photos de la journée](#) par Clichés Urbain

- Le guide RTEs « L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - enjeux et leviers pour les collectivités locales » - Avril 2019
- L'étude de la CRESS IDF et du Département de Seine-Saint-Denis « L'accès des structures ESS au foncier en Seine-Saint-Denis »
- Guide de l'AMIF à destination des communes « Faire face aux évolutions de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France » - Décembre 2023



### Co-organisateurs :

