

Présentation RepèreESS

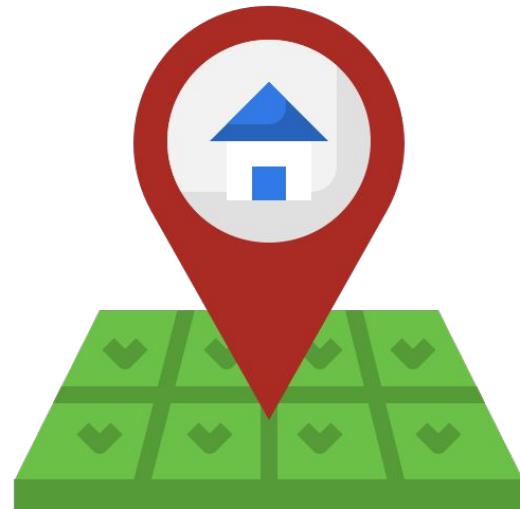
“Accès au foncier des acteurs de l’ESS
Enjeux et leviers pour les collectivités locales”



18 février 2025
En ligne



13h30-14h30



Pourquoi un RepèreESS “Accès au foncier des acteurs de l’ESS”?

Mahel Coppey

Présidente du RTES



Les clés d'entrée du guide

1. L'urbanisme transitoire : une opportunité à court terme

- Gérer l'occupation et la vacance
- Les points de vigilance

2. Valorisation par l'ESS du patrimoine existant des collectivités (ou des bailleurs)

- Enjeux pour les collectivités locales
- Enjeux pour les acteurs de l'ESS

3. Vers la mise en œuvre de stratégies territoriales d'accès au foncier

- Permettre l'établissement d'un dialogue dans la durée
- Incrire l'ESS dans la planification territoriale et urbaine
 - L'ESS dans les SCoT
 - L'ESS dans les PLU(I)
 - L'ESS dans l'urbanisme négocié

4. Modalités pratiques et outils de financement

- Tous les niveaux de collectivités compétents
- Partenaires financiers
- Approche juridique des modalités de contractualisation
- Le rôle des foncières publiques, parapubliques et solidaires

Conclusion

En synthèse : 7 leviers des collectivités pour favoriser l'accès au foncier des acteurs de l'ESS

Les illustrations

L'urbanisme transitoire : une opportunité à court terme

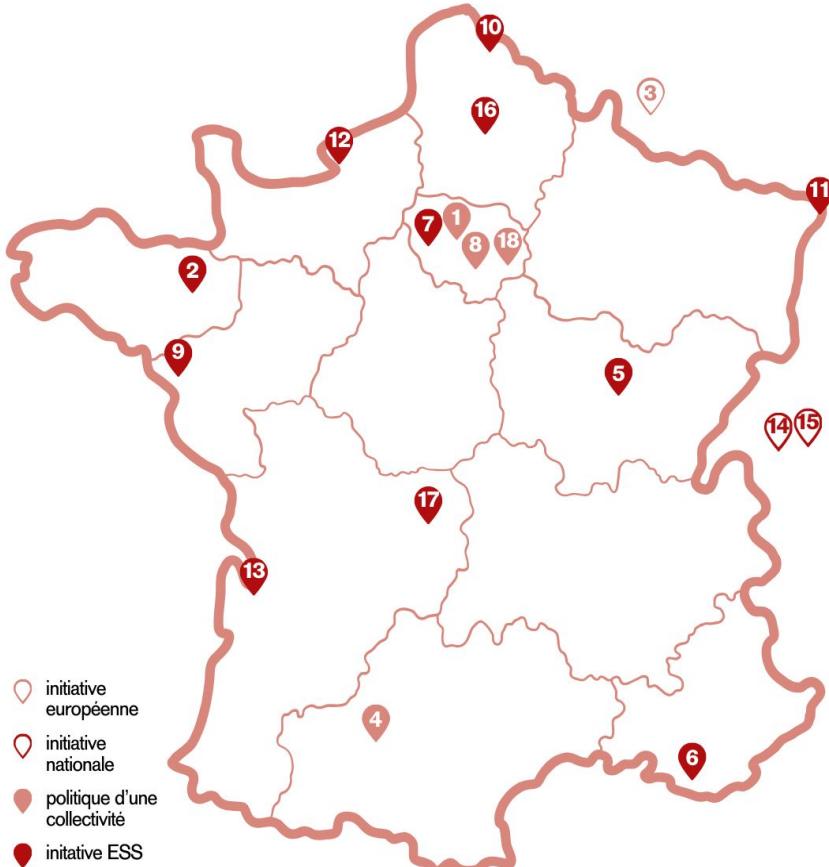
- 1 Tempo', l'Appel à Manifestation d'Intérêt du territoire Est Ensemble p. 12
- 2 Le Timbre de Maurepas, un lieu transitoire autour du faire et des savoirs-faire p. 14
- 3 Refill, un réseau européen autour de l'usage temporaire p. 16

Valorisation par l'ESS du patrimoine existant des collectivités (ou des bailleurs)

- 4 La Mijoteuse, bouillon de talents p. 22
- 5 La Coursive Boutaric, tiers-lieu culturel des Grésilles p. 24
- 6 La Friche la Belle de Mai, un bout de ville dans la ville p. 26
- 7 LE CHÂTEAU de Nanterre, laboratoire de l'innovation sociale et de la transition alimentaire p. 28

Vers la mise en œuvre de stratégies territoriales d'accès au foncier

- 8 Diversifier le tissu économique de Paris et développer une économie locale, productive, solidaire au service des habitants et des habitants p. 36
- 9 Le Solilab, lieu multi-activités dédié à l'ESS p. 38
- 10 La Maison Stéphane Hessel, maison de l'ESS, auberge de jeunesse, crèche municipale et restaurant coopératif p. 40
- 11 Kaleidoscoop, pôle transfrontalier de coopération économique p. 42
- 12 Sol'Seine, espace d'entreprises solidaires & écologiques p. 44
- 13 ikos, village du réemploi solidaire à Bordeaux p. 65
- 14 ETIC, foncièrement responsable p. 67
- 15 Villages Vivants, pour un immobilier commercial accessible et solidaire p. 69
- 16 Novoloco, ingénierie foncière au service de l'ESS p. 71
- 17 La Renouée & la SCIC L'Art un lieu de vie et d'activités p. 73
- 18 La politique de soutien à la mutualisation et à l'accès au foncier des acteurs de l'ESS Plaine Commune p. 75



L'urbanisme transitoire, une opportunité à court terme

- une approche désormais pleinement intégrée dans les projets urbains
- dans laquelle les acteurs de l'ESS ont une place importante (+ de 50% en Ile-de-France)
- des points de vigilance (cadre clair et partagé, prise en compte des conditions d'accès, évaluation partagée, anticipation de l'"après")

Illustrations

● Plateau Urbain



Plateau Urbain

est une SOC de 90 salariés piloteuse en usage temporaire, qui facilite l'accès au foncier pour les projets immobiliers et urbains. Elle gère l'occupation temporaire, d'urbanisme transitoire, et démolition assurée par les collectivités. Plateau Urbain intervient partout en France et dans le monde. Plateau Urbain est une matrice de gestion du foncier selon 4 axes de métiers :

- La résiliation d'études d'opérations ou de projets immobiliers alternatifs et temporaires, avec un savoir-faire unique et une offre spécifique.
- Le montage de projets et la mise en place avec les propriétaires des conditions économiques, politiques et techniques nécessaires à la réalisation d'un projet immobiliaire. Plateau Urbain a déjà réalisé plus de 1000 projets, dont 10% sont des projets de logement social et 10% sont des projets de logement à prix moyen.
- La gestion de bâtiments et l'innovation de commandes dans le cadre des occupations temporaires (de 1 à 6 ans) de terrains locaux permanents. Les structures qui accèdent aux espaces disponibles doivent être adaptées au temps de leur occupation et être démontées et recyclées au-delà de leur durée d'utilisation.
- L'accompagnement vers l'immobilier permanent pour les projets qui sont en dehors de la gestion temporaire, mais qui peuvent être intégrés à la demande de foncier.

Vers le développement durable et l'innovation sociale

Le développement durable et l'innovation sociale sont au cœur de l'activité de Plateau Urbain. Les projets de recherche et développement sont axés sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, la réutilisation des matériaux et l'optimisation de l'emplacement des bâtiments. Plateau Urbain travaille également sur la valorisation des matériaux recyclés et la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux espaces de vie et de travail.

Le BOR, "Bâtiment Ouvrier aux Bâtisseurs", au sein de l'Espace 223 à Villeneuve :

Dans le cadre du projet urbain Centre de Soie, la Métropole de Lyon déploie depuis le printemps 2023, un bâtiment temporaire de 1 000 m² pour accueillir les acteurs de la construction et de l'industrie. Plateau Urbain a été chargé de la conception et de la construction de ce bâtiment, qui sera inauguré en juillet 2023. Ce bâtiment sera utilisé pour accueillir les acteurs de l'EBS et des activités associatives. Plateau Urbain et la Métropole ont construit un modèle économique tourné vers l'abondance des locaux, soutenu financièrement par la Métropole qui prend en charge une partie des investissements du site.

ReportESSE "Accès au foncier des acteurs de l'EBS" | 11

● AMI Tempo' d'Est Ensemble

Appel à Manifestation d'Intérêt du territoire Est Ensemble

Est Ensemble et la question de l'occupation temporaire des friches

A l'origine du dispositif Tempo' porté par l'établissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble depuis 2015, le territoire connaît que le temps de la transformation de la friche est un temps de transition des usages. En effet, entre la phase de démolition, de déconstruction, de réhabilitation ou de construction, cette laisse un intervalle de temps suffisant pour permettre à des projets de voir le jour dans les nombreux territoires présents sur le territoire.

Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) renouvelé

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire des friches, Est Ensemble a invité les habitants à se faire connaître et à proposer des projets d'occupations temporaires de ces terrains (5 hectares et 56 500m² de surface de plancher) pour qu'ils deviennent à terme de nouveaux aménagements qui intègrent et offrent, dans le respect du quartier de Villeneuve la Gare, un espace de vie et de travail, de culture et d'innovation. Ces projets doivent être réalisés dans l'esprit de l'écologie, de la justice sociale et de l'innovation. La collectivité a créé sa création en 2023, en compagnie à l'intersyndicale, pour 4 années supplémentaires, avec un budget de 400 000€ au total. La collectivité a lancé en 2024 son 10ème AMI pour l'occupation temporaire de 6 nouveaux sites.

Maurepas

L'AMI ouvert aux structures associatives ou entreprises de l'EBS, porteur d'un projet dans le champ de l'économie circulaire, de l'agriculture urbaine et de la restauration, du développement culturel et artistique, et de l'animation sociale. Ces projets doivent s'adresser au grand public.

Est Ensemble signe une convention de partenariat avec les lauréats de l'AMI, qui fixe les engagements de la collectivité à verser une subvention pour la mise en œuvre de

ReportESSE "Accès au foncier des acteurs de l'EBS" | 12

● Le Timbre de Maurepas



Le Timbre de Maurepas

Territoire Rennes, aménageur public et propriétaire des locaux, a réalisé le projet de renouvellement urbain sur le quartier Maurepas-Guépratte. Le projet urbain repose sur les objectifs suivants :

- apporter une mixité sociale en créant 1 400 nouveaux logements;
- renforcer la mixité sociale en créant 1 400 m² de bureaux et 1 000m² de locaux d'artisans;
- améliorer l'offre commerciale et les services en créant 5 000m² de commerces ;
- assurer l'arrivée du métro par la création d'une plate-forme d'échange multimodal ;
- régulariser le dépôt de biens au meilleur des déplacements possibles ;
- valorisation de l'image du quartier ;
- réinventer le patrimoine et les usages sociaux.

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain et liée au développement de l'agriculture urbaine, deux salles doivent disposer, avec tout cas démission. En lien avec Rennes Métropole, en cohérence avec la volonté d'accueillir des activités sur le quartier qui servent l'ensemble des habitants, il a été décidé de développer un projet de plateau transitoire initié en 2021 qui a pris fin en janvier 2024, au rez-de-chaussée de La Poste.

Le plateau transitoire dans le projet

Territoire Rennes, aménageur public et propriétaire des locaux, a réalisé les travaux de mise en conformité avec les normes de sécurité et de fonctionnement et a mis en place sur les aspects techniques, économiques et sociaux, plusieurs dispositifs : construction d'espaces, gestion administrative et financière, etc. La direction des quartiers Nord-Est de la ville de Rennes a joué un rôle de facilitateur entre les différents acteurs (associations, institutions, ...), a accompagné la mise en place de l'opération et a suivi le travail de terrain de Ville Transitoire. Le plateau a été créé à T49 35 et comprend plusieurs projets portés par des acteurs économie sociale et solidaire et d'innovation sociale en Ille-et-Vilaine pour animier, coordonner et gérer le lieu. Territoire Rennes et la T49 35 ont ensemble identifié les besoins du projet et doivent notamment permettre d'accueillir des activités d'ateliers, autour du savoir-faire et de la connaissance, et de permettre avec l'aide d'experts des porteurs d'activités informelles.

ReportESSE "Accès au foncier des acteurs de l'EBS" | 14

● Refill

Un réseau européen autour de l'usage temporaire

REFILL

Le programme européen de coopération interrégionale REFILL a pour objectif d'encourager le développement urbain intégré et durable des villes, à travers la constitution de réseaux de 7 à 10 villes européennes qui travaillent en coopération dans 3 domaines : l'innovation, l'écologie et la citoyenneté.

REFILL est un réseau de 9 villes européennes ayant travaillé sur la réhabilitation d'espaces vacants et leurs usages temporaires dans le cadre d'innovations locales de 2015 à 2018. Les villes participantes du projet sont : Paris (France), Genève (Suisse), Cagliari (Italie), Roma (Italie), Ostende (Belgique), Tchêquie (République Tchèque), Praga (République Tchèque), (Finlande), Bremen (Allemagne), Amsterdam (Pays-Bas).

Le réseau REFILL a continué l'œuvre d'usage temporaire comme "l'espace de laboratoire et de test pour les innovations, le développement et les initiatives de la société civile afin de répondre à des défis sociaux variés et favoriser le développement d'innovations sociales dans les villes".

Les villes du réseau REFILL expérimentent déjà depuis plusieurs années l'usage temporaire d'espaces vacants et cherchent à changer sur les dispositions de soutien des détails développés et les évaluer, garantir des objectifs à long terme de l'usage temporaire et développer des schémas politiques plus flexibles et plus collaboratifs.

Exemple de mise en œuvre à Rennes

- Sur l'Ile de Nantes, la société publique d'aménagement local SAMOA cherche à répondre à la dégradation de plusieurs anciens bâtiments industriels dont elle est propriétaire et qui attendent une nouvelle destination. La solution a été trouvée dans la mise en place d'un système de location temporaire qui permet de donner à disposition des bâtiments disponibles à des petites entreprises en échange d'une somme modique (500m²/an tout compris). La convention d'occupation prévoit alors que l'entreprise loue le bâtiment pour une durée de 12 mois. Au bout de 12 mois, le type d'activités autrefois, les agents du local en matière de sécurité et de salubrité autres que celles proposées par la SAMOA.
- Après un projet piloté réussi, la ville de Rennes a lancé une agence de l'usage temporaire : la Z2Z (Zone à Utiliser à Courte Durée). L'agence gérée par une société privée louera, gère et supervisera des projets d'utilisation temporaire dans Rennes, et

ReportESSE "Accès au foncier des acteurs de l'EBS" | 16

Valorisation par l'ESS du patrimoine existant

- Enjeux pour les collectivités, qui détiennent 15 à 20% du patrimoine immobilier français
 - des bâtiments qui ont perdu leur affectation initiale
 - attentes vis-à-vis ESS: liens habitants, maintien ou création d'emplois dans QPV, préservation patrimoine industriel et culturel au service des habitants
- Enjeux pour les acteurs de l'ESS: visibilité, passage occupations sauvages à occupations négociées, faire reconnaître pertinence réhab, permettre équilibre économique activités..

Valorisation par l'ESS: quelques enseignements

- Capacité ESS à équilibrer modèles économiques par hybridation ressources
 - Enjeu développement espaces multifonctionnels, et souplesse dans usage locaux
 - Vecteur de sensibilisation différents services de la collectivité
 - Professionalisation des acteurs de l'ESS, avec création outils adaptés

Les initiatives

- La Mijoteuse (Colomiers)
 - La Cursive Boutaric (BFC)
 - La Friche la Belle de Mai (Marseille)
 - Le Château de Nanterre



Surface+Utile



en 2012, à pour orienter le territoire, touché par la crise de l'emploi dans l'ESS et l'envie de baisser et concerter sur la réorientation du commerce jusqu'à l'implantation de l'ESS.



Les leviers pour organiser la mobilisation de l'immobilier

économie. Ces leviers sont à la fois organisationnels, réglementaires, et doivent se penser à l'échelle locale, nationale et internationale.

Vers la mise en place de stratégies territoriales d'accès au foncier

- Instaurer dialogue dans la durée
- Inscrire l'ESS dans la planification territoriale et urbaine (SCOT, PLU(I))

Illustrations

- Ville de Paris
- Solilab (Nantes)
- Maison Stéphane Hessel (Lille)
- Kaleidoscoop (Strasbourg)
- Soli'Seine (Caux Seine agglo)

Modalités pratiques et outils de financement

- Zoom sur les possibilités d'intervention par niveaux de collectivités (aide à l'immobilier d'entreprise, garantie publique locale, fonds régionaux, fonds européens, et approche par compétences)
- Un préalable: la connaissance des besoins des acteurs et des opportunités foncières, avec outils comme France foncier +, Deveco, ..)

Les partenaires financiers

Etat (DETR, DSIL..)

ANRU, ANCT, ADEME

Fonds européens

Fondations et autres acteurs ESS (NEF, épargne solidaire..)

Un outil: Aides-territoires



Approche juridique des modalités de contractualisation

- Diversité des propriétés du bâtiment
- Domaine public / domaine privé de la collectivité
- Formes de conventionnement

Le rôle des foncières publiques, parapubliques et solidaires

Illustrations

- Village du réemploi solidaire - Íkos (Bordeaux)
- Etic (national)
- Villages Vivants (national)
- Novoloco (Hauts-de-France)
- La Renouée et le SCIC L'Arban
- Plaine Commune

Prochains rendez-vous :



En ligne

Club des collectivités pour l'ESS en Grand Est le 6 mars 2025 : "L'ESS dans les QPV"



Romainville

Club des collectivités pour l'ESS en Ile-de-France le 27 mars 2025 : "Alimentation durable & ESS"



Paris

Séminaire de clôture TRESSIONS le 12 mai 2025



Paris

Club CT ESS IDF
Salon de l'AMIF le 3 juin

Assemblée générale du RTEs le 1er juillet 2025



Anne-Laure Federici
alfederici@rtes.fr - animation@rtes.fr

Benjamin Gueraud-Pinet
bgueraudpinet@rtes.fr

**Merci
pour votre participation !**

Bonne journée



Le RTES c'est ...

1 Faire connaître

Le RTES rend visible les politiques et actions de ses adhérents auprès d'autres collectivités, des réseaux partenaires, des institutions nationales et européennes, de la presse...

2 Echanger

Le RTES organise des journées d'échanges pour permettre aux élue.s et technicien.nes de partager leurs expériences, réfléchir à l'intégration de l'ESS dans les politiques publiques et à l'articulation entre les différents niveaux de collectivités.

3 Contribuer

En capitalisant les actions et politiques de ses adhérents, le RTES porte leur voix auprès des institutions nationales, européennes et internationales.

4 S'informer

Le RTES publie une newsletter mensuelle, une lettre papier trimestrielle et des ouvrages thématiques sur les collectivités et l'ESS.

5 S'accompagner

Le RTES organise régulièrement des conférences en ligne pour permettre aux élue.e.s et technicien.nes de s'accompagner mutuellement dans la mise en œuvre de leurs politiques d'ESS.



Un réseau créé il y a 21 ans par et pour des élue.e.s.
Bientôt 200 collectivités adhérentes !

Un espace ressources pour outiller les collectivités souhaitant développer l'ESS



Nos guides RepèreESS :

Guides d'une soixantaine de pages mêlant à la fois des éléments de compréhension, de méthodologie, des cas concrets et témoignages de collectivités.

Retrouvez nos derniers guides :

- “**Economie informelle & ESS - Enjeux et leviers d'action des collectivités locales**”
- “**Le rôle des collectivités dans la structuration de filières locales avec et pour l'ESS**”



Nos Points de RepèreESS :

Document de 4 pages synthétiques permettant de faire le point sur un sujet et ses enjeux pour les collectivités territoriales.

Retrouvez notamment :

- n°3 : “**Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (Scic) & collectivités**”
- n°10 : “**Pôles Territoriaux de Coopération Economique (PTCE) & collectivités**”



Nos 3 kits :

“**Communes, intercommunalités & ESS**”

“**Départements & ESS**”

“**Régions & ESS**” :

Publications d'une cinquantaine de pages à destination des exécutifs régionaux, départementaux, communaux pour les outiller pour développer l'ESS sur leur territoire. Chaque guide est composé d'une vingtaine de fiches synthétiques,

illustrant par des exemples concrets la façon dont les différentes politiques thématiques relevant de la compétence de chaque niveau de collectivité peuvent intégrer l'ESS. Ces guides sont régulièrement mis à jour et ré-édités.