

©Château de Nanterre - ETIC Foncièrement Responsable

L'ACCÈS AU FONCIER DES ACTEURS DE L'ESS

Enjeux et leviers pour
les collectivités locales

RepèrESS

Avec le soutien du CGET



Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS DE SERGE MORVAN, COMMISSAIRE GÉNÉRAL À L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES.....	page 4
INTRODUCTION.....	page 5
I. L'URBANISME TEMPORAIRE : UNE OPPORTUNITÉ	
À COURT TERME.....	page 8
A. Gérer l'occupation et la vacance.....	page 8
B. Les points de vigilance.....	page 10
<i>Structure Plateau Urbain.....</i>	<i>page 11</i>
<i>Politique Tempo (Est Ensemble).....</i>	<i>page 13</i>
<i>Initiative Pôle ESS de Saint-Jean de Braye.....</i>	<i>page 15</i>
<i>Politique Refill.....</i>	<i>page 17</i>
II. VALORISATION PAR L'ESS DU PATRIMOINE EXISTANT DES COLLECTIVITÉS (OU DES BAILLEURS).....	page 19
A. Enjeux pour les collectivités locales.....	page 19
B. Enjeux pour les acteurs de l'ESS.....	page 20
<i>Initiative La Mijoteuse (Colomiers).....</i>	<i>page 23</i>
<i>Initiative La Coursive Boutaric (Dijon).....</i>	<i>page 25</i>
<i>Initiative Le Château de Nanterre.....</i>	<i>page 27</i>
III. VERS LA MISE EN ŒUVRE DE STRATÉGIES TERRITORIALES D'ACCÈS AU FONCIER.....	page 29
A. Faire de l'ESS un levier de développement des territoires.....	page 29
B. Développer les conditions de pérennité des projets.....	page 31
<i>Initiative Solilab (Nantes).....</i>	<i>page 33</i>
<i>Initiative La Maison Stéphane Hessel (Lille).....</i>	<i>page 35</i>
<i>Initiative KaléidosCOOP (Strasbourg).....</i>	<i>page 37</i>
<i>Initiative Le Quadri (Rennes).....</i>	<i>page 39</i>
IV. OUTILS ET MODALITÉS PRATIQUES.....	page 41
A. La propriété du bâtiment.....	page 41
B. Les modalités contractuelles.....	page 42
C. Les outils financiers.....	page 44
D. Zoom sur les foncières solidaires.....	page 45
<i>Structure Etic Foncièrement responsable.....</i>	<i>page 47</i>
<i>Initiative La Renouée & la SCIC L'Arban.....</i>	<i>page 49</i>
<i>Initiative Locaux Motiv'.....</i>	<i>page 51</i>
<i>Politique Plaine Commune.....</i>	<i>page 53</i>
CONCLUSION.....	page 55
ANNEXES.....	page 56
LEXIQUE.....	page 62

AVANT-PROPOS

Ce nouveau « RepèreSS » s'inscrit dans un partenariat noué depuis 2015, entre le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires et le Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire, visant à mieux comprendre la façon dont s'articulent gouvernance des territoires et économie sociale et solidaire.

L'intérêt de ce guide est double.

D'une part, il met en évidence les apports mutuels existants entre ESS et politiques urbaines : il souligne la capacité de cette économie à transformer des espaces trop souvent mal considérés, en véritables ressources mises au service d'un projet de territoire global, et donne à voir la façon dont les collectivités locales contribuent à légitimer les acteurs et les méthodes de l'ESS.

D'autre part, il fournit des clés précieuses pour renforcer les liens entre les acteurs de ces deux champs. Par des illustrations concrètes, ancrées dans des contextes territoriaux variés, détaillant les méthodologies choisies et les outils mobilisés, ce guide invite à prolonger les dynamiques partenariales à l'œuvre entre les collectivités locales et les acteurs de l'ESS, à les inscrire dans la durée, comme un élément structurant de la fabrique de la ville de demain.

Autant de leviers à disposition des acteurs locaux, les engageant à se saisir de toutes les opportunités offertes par les chantiers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et ceux d'Action Cœur de Ville, à la faveur de la redynamisation de nos territoires les plus fragiles.



Serge Morvan

*Commissaire général à
l'égalité des territoires*

INTRODUCTION

Le foncier est un des leviers des politiques publiques d'ESS et plus largement des politiques de développement économique et social.

Pour les acteurs, la question de l'installation de leurs activités en zone urbaine est un point de cristallisation du développement des projets. En effet, la raréfaction des biens disponibles et la montée des prix du foncier rendent souvent difficile l'accès à des espaces dont la taille et la localisation correspondent à leurs besoins et à leurs moyens. Or, leurs objectifs de proximité, de lien social, de création d'emplois, de qualité de vie et d'innovation dépendent fortement de leur capacité à trouver des lieux d'implantation adaptés pour leurs projets et activités, au plus près des habitants¹.

¹ Voir lettre n°29 du RTES, septembre 2017 - Édito: «Quand les collectivités s'engagent pour que l'ESS gagne du terrain !»

Le dialogue avec les collectivités et l'appui des élus sont devenus des éléments centraux pour renforcer les projets et faciliter leur installation sur le territoire.

Du point de vue des collectivités, les acteurs de l'économie sociale et solidaire présentent des réponses et leviers d'action intéressants auxquels elles sont de plus en plus sensibles. Leur contribution au développement territorial est en effet multiple : création d'emplois et d'activités, services en proximité pour les habitants, participation citoyenne... tout en explorant de nouvelles façons de produire, de consommer, de se déplacer. Mais cette reconnaissance, si elle est sans doute plus importante depuis la loi sur l'ESS de 2014, doit encore être renforcée.

Occupations temporaires, valorisation du patrimoine des collectivités, et plus largement stratégie d'aménagement du territoire, quelles contributions possibles de l'ESS aux problématiques foncières auxquelles sont confrontées les collectivités ?

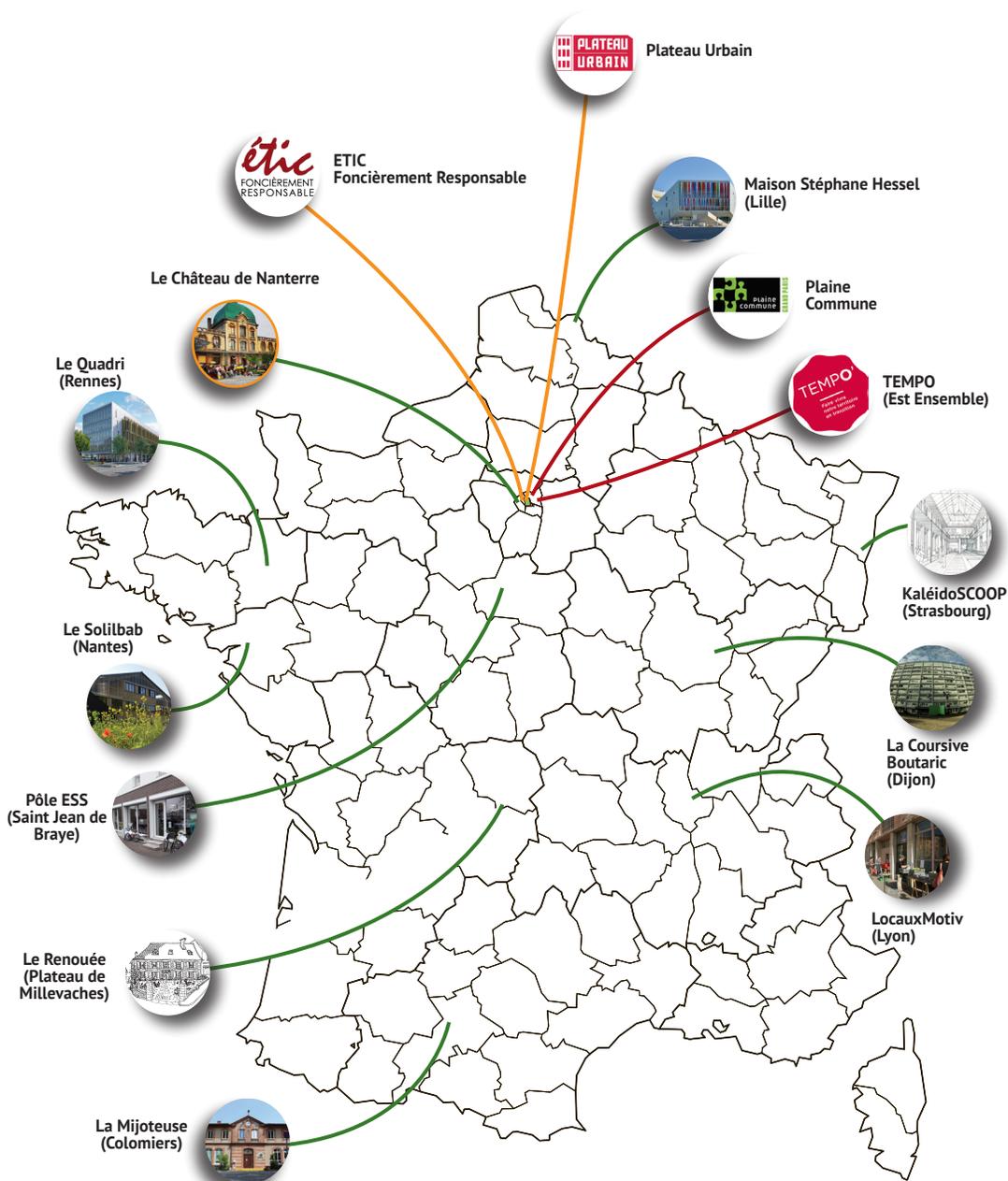
Présentation du

Régions, départements, intercommunalités, communes... Près de 130 collectivités françaises engagées dans une démarche de soutien à l'économie sociale et solidaire (ESS) rejoignent le RTES autour d'une conviction : l'ESS est une économie en capacité d'apporter des réponses aux besoins sociaux, économiques et environnementaux des territoires.

Le RTES agit pour :

- Promouvoir les initiatives des territoires, à travers ses publications (lettre électronique, lettre papier trimestrielle...), son site internet, l'organisation de rencontres...
- Valoriser auprès des institutions la richesse des actions menées
- Favoriser le transfert de bonnes pratiques, à travers des journées d'échanges et de débats, la mise en place de formations...
- Rechercher les conditions d'amélioration des politiques mises en œuvre.

CARTE DES INITIATIVES ET POLITIQUES ÉTUDIÉES



- Initiative
- Structure
- Politique publique



LEVIERS DES COLLECTIVITÉS POUR FAVORISER L'ACCÈS AU FONCIER DES ACTEURS DE L'ESS

1 Connaître et valoriser son patrimoine foncier

Des collaborations inter-services (développement économique, vie associative, patrimoine, aménagement, etc.) peuvent être développées pour partager en interne la connaissance de son patrimoine foncier. Les collectivités peuvent valoriser leur patrimoine existant en y installant des activités de l'ESS.

2 Assurer la maîtrise d'ouvrage de projets d'espaces mutualisés

Les collectivités peuvent être à l'initiative de projets immobiliers, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain, et dans lesquels peuvent être intégrées les attentes des acteurs de l'ESS.

3 Lutter contre la vacance dans le cadre d'une politique d'urbanisme transitoire

La durée des projets de réaménagement urbain tend généralement à s'allonger. Afin de mettre à profit ces temps de vacance immobilière, des initiatives publiques et d'acteurs de l'ESS émergent ces dernières années pour apporter une réponse socialement utile à cette vacance.

Les collectivités peuvent ainsi attribuer des affectations provisoires aux acteurs de l'ESS, par exemple dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire de friches.

4 Comprendre et organiser la demande

Les collectivités sont très fréquemment sollicitées par des acteurs de l'ESS pour accéder à des locaux ou à du foncier. Pour éviter les sollicitations individuelles, hautement chronophages, elles sont de plus

en plus nombreuses à sonder les besoins des structures ESS et à apporter en retour des réponses plus cohérentes.

Des procédures formalisées pour les demandes d'accès peuvent ainsi être mises en place. Les collectivités peuvent favoriser la coopération et la mutualisation d'espaces entre structures, voire servir d'intermédiaire de confiance avec des propriétaires privés.

5 S'appuyer sur un intermédiaire pour coconstruire et gérer un projet

Des acteurs de l'ESS spécialisés dans le montage de projets immobiliers solidaires se développent, tels que la foncière solidaire «ETIC Foncièrement responsable» ou Plateau Urbain.

6 S'impliquer dans des lieux partagés structurés en SCIC

Sur des projets d'implantation de lieux partagés à long terme (supérieur à 3 ans), le modèle de gestion privilégié par les acteurs est aujourd'hui celui de la SCIC. Les collectivités peuvent alors devenir sociétaires de ces lieux partagés afin d'avoir une maîtrise partielle et un droit de regard sur la gestion et les activités présentes. Les exemples d'espaces partagés gérés en SCIC, auxquelles les collectivités sont associées, sont aujourd'hui nombreux (le Solilab à Nantes, le PHARES à L'Île-Saint-Denis, la friche de la Belle de Mai à Marseille, la coopérative PointCarré à Saint-Denis...).

Leviers extraits du
7^{ème} Points de RepèrESS du RTES
« Le rôle des collectivités dans
l'accès au foncier des acteurs de l'ESS »

I. L'URBANISME TEMPORAIRE : UNE OPPORTUNITÉ À COURT TERME

A. Gérer l'occupation et la vacance

La question de l'occupation des espaces vacants en zone urbaine et péri-urbaine est un enjeu fort pour les collectivités, afin d'enrayer la dégradation ou l'occupation non souhaitée de ces espaces mais aussi pour les valoriser ou revaloriser et en faire des leviers du développement social et économique local.

Dans le cadre de leurs politiques de réaménagement urbain, les collectivités font face à deux phénomènes :

- Le premier concerne le réaménagement de zones de bâtiments d'habitat ou industriels anciens, pour lesquels des programmes de destruction / reconstruction ou de réhabilitation peuvent être engagés. Ces programmes présentent des modalités de mise en œuvre complexes à la fois en terme de temps (long) et de coûts des opérations.
- Le deuxième concerne l'aménagement de zones ou friches non bâties, pour lesquelles les réflexions en termes de finalité d'usage et de contribution au développement local impliquent de multiples parties prenantes.

Dans ces deux cas, la collectivité doit gérer la transition entre les deux statuts des espaces afin d'assurer leur disponibilité dans les conditions souhaitées et

d'optimiser les investissements des collectivités face à l'explosion des coûts de mise aux normes, de sécurisation, ...

En lien avec l'allongement des durées des programmes de réhabilitation urbaine de ces dernières années, des dynamiques d'occupation temporaire ou transitoire ont ainsi été engagées, en mettant ces espaces à disposition de collectifs qui développent de l'activité. Elles se sont particulièrement développées dans des territoires disposant de nombreuses friches (par exemple dans le nord-est parisien ou dans les Hauts-de-France.....), mais pas seulement :

« A Rennes, nous n'avons pas de friche, nous avons du mal à trouver des interstices pour installer les acteurs et expérimenter. Mais quand un aménageur est prêt à penser et porter ça, alors ça change la ville d'avoir des lieux éphémères. »



Matthieu Theurier,
vice-président en charge de
l'ESS et des éco-activités,
Rennes Métropole

Pour les acteurs de l'ESS, les programmes d'occupation temporaire sont une opportunité pour donner de la visibilité à leurs projets et apporter de nouvelles dynamiques aux politiques de développement du territoire dans la continuité d'actions déjà menées, notamment en :

- Construisant une synergie sur le quartier et en donnant l'opportunité aux habitants de co-construire et partager un projet pour leur quotidien ;
- Expérimentant de nouvelles solutions ou modalités d'action sur un temps court, afin de déterminer le potentiel d'un dispositif ou d'une solution. L'installation temporaire sur un foncier peut répondre à un besoin d'activité saisonnière ou en création qui cherche encore à déterminer si l'activité ou son modèle économique peuvent être pérennisés en se confrontant aux bénéficiaires avant d'envisager des solutions plus pérennes pour son développement ;
- Travaillant l'opportunité d'implantation sur un territoire, en apportant un concept d'activité déjà exploité en d'autres lieux, avec ainsi l'opportunité de tester l'essai-mage dans un nouveau quartier ou une nouvelle ville sans pour autant supporter d'entrée les coûts d'une installation à plus long terme.

Dans ce cadre, de nouvelles façons d'envisager l'occupation temporaire émergent dans les programmes des collectivités. Ainsi, le **pôle ESS de Saint-Jean de Braye** se veut être un espace apporteur « d'espace complémentaire » nécessaire et utile au développement des projets des acteurs de la ville. Pour ces acteurs qui disposent déjà de leurs propres locaux, le pôle est un espace supplémentaire pour expérimenter seul ou à plusieurs, pour valoriser leurs produits ou projets, pour organiser des temps d'animation qu'ils ne pourraient réaliser dans leurs locaux actuels.

Sur les modalités, se distinguent les projets initiés en étroite collaboration entre les acteurs de l'ESS et la collectivité et les projets pour lesquels la collectivité ouvre largement les candidatures via un appel à projets ou appel à manifestation d'intérêt.

Dans le cas d'une collaboration étroite, la réflexion conjointe sur les besoins et attentes de chacun permet de réduire les risques et mauvaises surprises (locaux ou temporalités qui ne conviennent pas au projet, questionnements sur les attentes de la collectivité, méconnaissance des coûts induits par l'occupation) et de sécuriser les engagements réciproques.

Dans le cas de l'AMI **TempO** porté par Est Ensemble en région parisienne, la collectivité fait le choix d'ouvrir largement les opportunités de foncier afin d'attirer de nouveaux projets sur des programmes allant de quelques mois d'occupation à un an. La convention d'occupation temporaire prévoit l'attribution d'une enveloppe annuelle incluant les dépenses d'investissement pour travaux et l'animation des projets. Cependant, les conditions de transition vers une solution pérenne ne sont pas discutées à cette phase. Au terme de l'opération, et pour les projets ayant instauré une dynamique intéressante sur le territoire, la possibilité de candidater sur un nouveau programme et d'y être reçu favorise le prolongement de l'activité.

Les initiatives retenues peuvent être de véritables outils de prospective pour tester et affiner de nouvelles façons d'aménager la ville.



B. Les points de vigilance

Les politiques d'occupation temporaire recouvrent des réalités très différentes à la fois dans les modalités de mise en œuvre des projets et dans les apports perçus tant par les collectivités que par les acteurs de l'ESS.

Quatre points de vigilance ressortent de cette étude :

- **Un cadre clair** pour fixer les engagements de chacun est nécessaire. Chaque initiative a sa propre identité, et se construit en fonction des objectifs de la collectivité et des acteurs locaux, ce qui suppose connaissance réciproque et capacité de dialogue. Les attentes de la collectivité doivent être affichées.

- **Les conditions d'accès à ces solutions** sont à prendre en compte. Les charges liées à l'entretien, aux travaux d'aménagement, assurance et sécurité ou aux fluides (eau, gaz, électricité) peuvent représenter des montants importants qui grèvent les budgets prévus pour le développement.

- **La valorisation et l'évaluation partagée.** Les éléments d'évaluation servent au terme du programme à la fois à la collectivité pour établir un bilan des apports concrets pour le territoire (reposant à la fois sur des éléments économiques, sociétaux et environnementaux), et au porteur du projet pour convaincre d'autres opérateurs de s'engager sur le projet et assurer sa pérennisation.

- **La question de la pérennisation.** Les conditions de transition vers une solution foncière durable se gèrent au cas par cas.

L'accès temporaire au foncier relève pour l'instant plus d'une dynamique d'impulsion que de consolidation et de pérennisation d'une solution. Si la logique d'occupation temporaire favorise la création de dynamique positive dans les quartiers, ces dynamiques restent soumises à la volonté politique d'être encouragées et maintenues sur le territoire et peuvent être perdues à l'issue d'un programme.

Les collectivités peuvent aujourd'hui s'appuyer sur des acteurs de l'ESS bénéficiant d'une expertise reconnue dans l'urbanisme temporaire comme **Plateau Urbain** :

« L'enjeu aujourd'hui est de parvenir à ce que le foncier intercalaire soit mobilisé pour des projets d'intérêt général. Les collectivités manquent encore trop souvent d'une vision claire du foncier disponible à court, moyen et long terme ce qui pénalise l'anticipation qu'elles en ont des usages. Aujourd'hui, une collectivité ne peut pas faire ce que l'on fait : réagir en moins d'un mois sur une opportunité en s'appuyant sur des process élaborés à partir d'expertises croisées entre l'urbanisme et l'ESS».



Paul Citron,

directeur du développement,
Plateau Urbain



Les Petites Serres - @Httagon

PLATEAU URBAIN

*Mobiliser le foncier
intercalaire pour des projets
d'intérêt général*

Un développeur entre les collectivités et les acteurs de l'ESS

Plateau Urbain est une SCIC de 30 salariés spécialisée dans l'urbanisme temporaire, qui facilite l'accès au foncier pour les acteurs de l'ESS et la construction de projets d'occupation temporaire par les collectivités.

Plateau Urbain intervient partout en France dans les zones métropolitaines et entend répondre aux besoins en matière de gestion du foncier selon 4 axes de métier :

- **La réalisation d'études** d'opportunité ou de faisabilité pour des projets immobiliers alternatifs où l'enjeu des opérations n'est pas d'être rentable et qui sont hors marché spéculatif ;
- **Le montage de projet** et la mise en place avec les propriétaires des conditions économiques, juridiques et opérationnelles pour sa réalisation. La SCIC définit a minima le cadre d'usage légal du bâtiment puis les projets répondant à ces critères sont sélectionnés sur appel à projet par un jury (collectivités, Plateau Urbain, les propriétaires des bâtis). Sont privilégiés les projets montrant une interaction forte avec le quartier d'implantation soit par l'historique de leur action soit par leur projet (acteurs de l'ESS, du champ de la culture, de l'artisanat, des jeunes entreprises, etc.) ;
- **La gestion de bâtiments et l'animation de communautés** dans le cadre des occupations temporaires (de 1 à 6 ans). Les structures qui accèdent aux

espaces disposent des lieux au prix des charges (entre 3 et 15€/m² par mois tout compris) ;

- **L'accompagnement vers l'immobilier pérenne** pour les projets qui sont en fin de parcours : formation à la recherche immobilière, à la mise en relation, à la négociation avec les collectivités et propriétaires,...

Vers le développement d'outils et solutions

En complémentarité avec ses activités d'accompagnement à l'occupation temporaire, Plateau Urbain investit des projets de recherche et développement afin de favoriser la crédibilité des projets de lieux hybrides, qui s'inscrivent principalement dans le champ de l'ESS.

Lauréat French Impact, un des projets vise à renforcer l'usage de la plateforme numérique qui recense tous les bureaux et locaux disponibles pour en faire un outil au service des projets, renforçant leur visibilité et l'évaluation de leurs externalités. Par ce programme, Plateau Urbain entend faciliter la rencontre entre les projets qui font la preuve de leur action et les partenaires en soutien (financeurs, collectivités, etc.).

Des projets inspirants

Plateau urbain a été un des moteurs de projets d'occupation temporaire en Ile de France, et notamment :



Les Grands Voisins

Les Grands Voisins sont un projet né au début des années 2010 de la nécessité d'exploiter temporairement les locaux de l'ancien hôpital Saint Vincent de Paul (14ème Arr. - Paris).

En accord avec la Mairie de Paris, le gestionnaire du lieu (Assistance Publique – Hôpitaux de Paris jusqu'en 2016 et rachat par l'EPF d'Île de France) décide en 2012 de mettre les locaux à disposition de l'association Aurore pour développer son projet d'hébergement et d'accompagnement d'urgence des personnes en difficulté.

L'association fait grandir le projet vers un lieu d'accueil multimodal culturel et intègre d'autres partenaires pour le développer : hébergement de projets, espace de coworking, salle de spectacle, espaces restauration, camping. Le site est un laboratoire d'innovation et d'expérimentation à ciel ouvert (sur les interactions entre les différents publics, sur les modalités participatives et contributives, etc.).

Le projet est porté par un consortium d'acteurs qui repose sur :

- L'Établissement Public Foncier d'Île-de-France : mise à disposition du site via une convention d'occupation temporaire,
- Les associations Aurore, Plateau Urbain et Yes We Camp prennent chacune en charge les frais d'entretien et de gestion liés à leurs activités,
- Les commerces implantés sur le site louent l'emplacement et génèrent leur propre chiffre d'affaires.

Pour la réalisation des travaux, des partenariats avec des structures de réemploi ont été passés pour récupérer des matériaux de construction sur des chantiers de démolition de la région.

Un premier contrat d'occupation est signé jusqu'en 2017 avant que Paris Batignolles Aménagement, la SPL désignée pour transformer l'hôpital dans le cadre du projet déco-quartier prévu pour 2023, ne décide de prolonger les Grands Voisins jusqu'en 2020. Il garantit aux porteurs du projet la mise à disposition des locaux sans contrepartie de loyer en échange de l'entretien du lieu.

Si la première phase du programme occupait 20 000m² de bâti et 15 000m² d'espaces extérieurs, le périmètre à disposition pour la phase 2 est plus réduit en raison de l'avancement du projet déco-quartier (10 000 m² de bâti et 4 000 m² d'extérieurs). Pour autant, l'installation progressive de nouveaux locataires est encouragée afin de maintenir la dynamique et d'encourager le développement de projets.



D'autres projets à venir

En juillet 2018, Plateau Urbain a lancé un appel à candidature pour créer « La Plateforme des Acteurs de demain », projet d'occupation temporaire de l'ancien siège d'Universal Music à Anthony (92) propriété de l'EPF d'Île-de-France jusqu'en 2024. Tournée vers les acteurs de l'ESS spécialisés sur les enjeux du réemploi et

du recyclage, cette initiative est soutenue par la Région Île-de-France via l'appel à manifestation d'intérêt « Urbanisme temporaire », ainsi que par la Fédération des acteurs professionnels de la réduction, du réemploi, de la réparation, et de la réutilisation (RCube). L'espace de 17 000m² est subdivisé en locaux de taille et fonction différentes pour répondre aux besoins des projets et favorisera l'émergence de projets en lien avec l'inclusion sociale dans le cadre d'un partenariat avec l'association Aurore. Le projet est financé par Plateau Urbain pour une enveloppe initiale de 130 000€. La location des espaces à bas coût (5€/mois, 70€/an à terme) devrait permettre d'amortir cet investissement.



Contact

Paul Citron

Directeur du développement

paul.citron@plateau-urbain.com

www.plateforme.plateau-urbain.com

TEMPO'

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 TempoO' se trouve la rencontre entre 3 services au sein de la collectivité d'Est Ensemble : le pôle Aménagement territorial en charge des projets de réaménagement du territoire, le pôle Environnement et écologie urbaine et le pôle ESS dont la vocation est le soutien à l'émergence de projets et initiatives dans le champ de l'économie sociale et solidaire. Au cœur de ce rapprochement se trouve alors un projet de réhabilitation de la Plaine de l'Ourcq dont les premières constructions pérennes sont prévues 3 ans plus tard.

TempoO' et le passage à l'acte de la collectivité

Cette dynamique entre les différents services conduit au lancement du 1er Appel à Manifestation d'Intérêt TempoO' en 2015, et reconduit annuellement depuis dans le cadre de la politique de renouvellement urbain pour favoriser le développement de projets en mettant à disposition des sites (locaux ou terrains).

La collectivité lance en 2018 son 4ème Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'occupation temporaire d'un nouveau site et apporte la preuve que les mentalités et le regard porté sur l'utilité sociale de ces actions changent. Pour Julie Orliac, chargée de mission ESS et marketing territorial à Est Ensemble, « *il s'agit de faire autrement pour occuper l'espace. L'ESS est un outil au service du développement territorial. Et ce n'est pas un cadeau que l'on fait aux acteurs en leur donnant accès à ces lieux, mais bien une réelle expérimentation d'une nouvelle approche de l'aménagement urbain temporaire* ».

TempoO' s'inscrit dans une politique locale plus large en faveur de l'ESS et dans la continuité des Trophées de l'ESS qui récompensent des projets et favorisent leur développement par l'accompagnement.

Modalités pratiques

LAMI est ouvert aux structures associatives ou acteurs porteurs d'un projet dans le champ de l'économie circulaire, de l'agriculture urbaine, du bien-être et de la santé, de la culture et du sport, et doivent s'adresser au grand public.

La collectivité contractualise avec les différents porteurs de projets via une convention d'occupation précaire et attribuée



une subvention. L'enveloppe globale (85 000 €) est dédiée aux dépenses d'investissement (travaux) et d'animation.

Le financement est porté par la collectivité avec en complément un financement régional, des financements au titre des ZAC et du PIA 2 (dans le cadre du dispositif Villes Durables avec la Caisse des Dépôts et Consignations). « *La mixité des sources de financement est essentielle pour aider à pérenniser l'action* ».



La durée des programmes varie selon les terrains (de quelques mois à un an ou plus).

Sur les précédentes éditions, entre 5 et 7 projets ont été testés sur les sites. A l'issue de la convention, certains projets dont la dynamique présente un potentiel d'innovation ont présenté une nouvelle candidature pour être transposé sur un autre site et poursuivre leur action avec le soutien de la collectivité.

Lauréats de l'AMI TempO' depuis 2016 :

Structure	Site	Période	Lauréat TempO'
Paysan urbain	Zac de l'Horloge	2016-2017	1ère édition
Bellastock	Friche Miko	2016	1ère édition
D'DAYS	Long du canal	2016	1ère édition
Compagnie Méliadès	Bondy	2016	1ère édition
La Sauge	La ZAC Ecocité à Bobigny : Parcelle « MBK »	2017-2018-2019	2ème édition
Le Fait Tout	La ZAC Boissière-Acacias à Montreuil : Parcelle « de la bande »	2017-2018-2019	2ème édition
Atelier 21	La ZAC Fraternité - PNRQAD de Montreuil/Bagnolet : Parcelle « 236 rue de Paris »	2018-2019	3ème édition
Factory & co Atelier Otto Collectif 39	Place Berie Albrecht, NPNRU La Noue-Malassis, Montreuil	2018-2019	3ème édition
La Compagnie Gyntiana	Centre-ville Béthisy - Noisy-le-Sec	2018-2019	3ème et 4ème édition
Association des Jeunes De Bagnolet (AJDB)	Couverture autoroute A3 Bagnolet	2019	4ème édition
Soukmachine	Site Busso Pré Saint Gervais	2019-2020	4ème édition
Souk Machines	La Halle Papin, Pantin (échéance oct 2018 en cours de relocalisation sur le site Epheris à Pantin - referent Dev eco)	2016-2017-2018-2019	autre dispositif
Récolte urbaine	La ZAC Boissière-Acacias à Montreuil : Parcelle « de la bande »	2017-2018-2019	
Compagnie Méliadès	La ZAC Fraternité - PNRQAD de Montreuil/Bagnolet : Parcelle « 236 rue de Paris »	2017	



Contact

Julie Orliac - Chargée de mission ESS et marketing territorial
julie.orliac@est-ensemble.fr

Charleyne Lafond - Responsable du Pôle Approche environnementale de l'aménagement à la direction de l'environnement et de l'écologie urbaine
charleyne.lafond@est-ensemble.fr

PÔLE ESS DE SAINT-JEAN DE BRAYE

*Un partenariat
ville-bailleur social pour le
développement de l'ESS*

Un lieu dédié aux projets collectifs pour le territoire

A l'origine de l'initiative du pôle ESS se trouve la volonté de la ville de Saint-Jean de Braye de renforcer les actions sur l'emploi et l'économie dans les quartiers prioritaires. A l'issue d'un diagnostic sur l'aménagement et la restructuration urbaine du quartier Pont-Bordeau, le constat est fait de l'absence d'activités commerçantes au sein du quartier entraînant la vacance des bâtis commerciaux, en dépit des réaménagements urbains.

Le Pôle ESS de Saint-Jean de Braye, inauguré en octobre 2018, est ainsi un projet multiforme, une expérimentation au sein du quartier pour poursuivre les actions de promotion et de valorisation de l'ESS et l'accompagnement au développement des projets. Au cœur du projet, la volonté de la ville de soulager les acteurs de l'ESS présents sur le territoire des charges locatives qui imputent fortement leur budget.

L'espace comprend plusieurs fonctions :

- Un espace atelier pour mutualiser du matériel (sur un modèle Fablab) ;
- Un espace boutique pour faciliter la commercialisation des productions ;
- Un espace Lieu de vie et émergence de projet ;
- Un espace incubateur, qui s'inscrit dans la continuité des activités d'accompagnement proposées par la Ville (ateliers et formations) ;



- Un espace « Hors les murs », sur le mode Living lab, véritable boîte à outils pour déplacer les expérimentations au cœur des quartiers. La Ville a travaillé avec la Coopérative d'Activité et d'Emploi Artefact pour développer l'outil, une ACI (Artefacts Spectacles) et les Compagnons Bâisseurs pour concevoir les éléments de la boîte à outils (mobilier, etc).

Modèle économique et d'organisation

Une association de préfiguration a été constituée pour contractualiser avec la Ville et porter le projet. Cette association, « 6-10 Pôle ESS », est pilotée par un Conseil d'Administration Collégial qui regroupe les personnes morales utilisatrices du Pôle. L'association est employeuse d'un chargé d'animation, et perçoit une subvention du CGET et de la Métropole d'Orléans pour ce poste au titre des aides Politique de la Ville. La Ville a souhaité ne pas être membre du Conseil d'Administration.

Sept structures sont ainsi liées à la gouvernance et disposent du lieu pour travailler ensemble, avec un objectif fixé par la Ville : développer individuellement et collectivement des actions sur le territoire. Chacune a par ailleurs son local pour ses propres activités. Ces structures ne perçoivent pas de subvention de la Ville.

La Ville de Saint-Jean de Braye a contractualisé en direct avec

un bailleur, propriétaire du lieu, pour négocier une installation sans contrepartie financière. La réhabilitation du lieu nécessitait une enveloppe de 240 000€, répartie entre la Ville et le bailleur comme suit :

- Lot 1 : les travaux de désamiantage et de mise en sécurité du lieu ont été pris en charge par le bailleur (100 000€) ;
- Lot 2 : les travaux d'aménagement intérieurs liés au bâti (vitrines, etc) ont été financés par le bailleur (70 000€) ;
- Lot 3 : l'aménagement intérieur de l'espace et l'équipement a été financé par la Ville sur ses fonds (70 000€).

Une convention de mise à disposition de locaux de 9 ans a été signée entre la Ville et le bailleur. Dans ce modèle, la Ville amortit les investissements faits par le bailleur sur le lot 2 en lui versant un loyer mensuel. La convention précise qu'à l'échéance, une autre convention à durée indéterminée placera le bien en mise à disposition gracieuse pour la collectivité.



© Jorge da Cruz Gomes

Pour la Ville, le projet est pensé comme un investissement sur l'avenir et un outil au service du développement du territoire. Il s'agit d'agir en complémentarité de l'offre proposée sur le territoire par les acteurs de l'économie classique.

Résultats

Le projet en est à ses débuts, mais la volonté de la Ville d'en faire un outil au service du territoire s'inscrit aussi dans la construction de la démarche expérimentale :

- Une convention d'intention a été signée avec la CRESS précisant les attendus et implications du projet pour le développement de l'ESS sur le territoire ;
- Le projet a été dès le départ envisagé comme une expérimentation ayant vocation à être reproductible. Chaque phase est construite de façon à pouvoir être transmise ;
- Une démarche de mesure des externalités positives (volet économique et social) a été initiée. Un Dispositif Local d'Accompagnement a été mobilisé pour structurer la démarche.

Place de la collectivité

La Ville s'est fortement impliquée pour l'amorçage du projet :

- Dans l'identification et la négociation avec le bailleur, en travaillant sur de nouvelles formes de contractualisation pour favoriser la pérennité du projet ;
- Dans la réhabilitation des lieux et le soutien au porteur, par un investissement initial aux travaux et le paiement des loyers. C'est également elle qui finance les activités de l'incubateur, la construction de l'outil Living Lab et l'accompagnement.

Si la forme originelle de structuration retenue a été l'association, la Ville poursuit sa réflexion et étudie l'opportunité d'un montage en SCIC. L'occupation temporaire ou ponctuelle répondait également à un besoin des structures d'avoir un espace partagé entre elles sans pour autant se départir de leurs locaux. De ce fait, le format associatif facilite aussi l'entrée et la sortie d'acteurs dans le projet.



Contact

Christophe Lavalie,
adjoint au maire de Saint-Jean de Braye
Rémy Poignant,
responsable de service développement durable, vie économique et emploi
rpoignant@ville-saintjeandebraye

Données clés

- **Superficie** : 330m²
- **Propriété** : Bailleur
- **Convention d'occupation** : Mise à disposition de 9 ans avec amorti travaux avant mise à disposition gracieuse entre la ville et le bailleur. Et convention entre la ville et l'association «6-10 Pôle ESS».
- **Budget réhabilitation / construction** : 240 000 €
- **Budget fonctionnement** : 55 000 €
- **Nombre usagers** : 7 structures + incubateur





TEMPORARY USE • DYNAMICS FOR LIFE

REFILL

Un réseau européen autour de l'usage temporaire

Le programme européen de coopération inter-régionale URBACT 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 durant 3 ans sur une problématique similaire.

REFILL est un réseau de 9 villes européennes ayant travaillé sur la réhabilitation d'espaces vacants et leur usage temporaire comme moteur d'innovation locale. Les villes partenaires du projet sont : Nantes (France), Athènes (Grèce), Cluj-Napoca (Roumanie), Ostrava (République Tchèque), Poznań (Pologne), Riga (Lettonie), Helsinki (Finlande), Bremen (Allemagne), Amersfoort (Pays-Bas).

Le réseau REFILL envisage le concept d'usage transitoire comme : « *l'usage de bâtiments et terrains vacants par des urbanistes, des entrepreneurs et des initiatives de la société civile afin de répondre à des défis sociétaux variés et favorisant le développement d'innovations sociales dans les villes* ».

Les villes investies dans REFILL expérimentaient déjà depuis plusieurs années l'usage temporaire d'espaces vacants et cherchaient à : échanger sur les dispositifs de soutien dédiés développés et les évaluer ; garantir des effets à long terme de l'usage temporaire ; développer une administration publique plus flexible et plus collaborative.



Exemple de dispositifs publics dédiés à l'usage temporaire :

- Sur l'île de Nantes, la société publique d'aménagement local SAMOA cherchait à répondre à la dégradation de plusieurs anciens bâtiments industriels dont elle est propriétaire et qui attendaient une nouvelle destination. La solution a été trouvée dans des contrats flexibles, les conventions d'occupation précaire, qui mettent à disposition les bâtiments disponibles à de petites entreprises en échange d'une somme modique (150€/m²/an tout compris). La convention d'occupation précaire définit clairement le caractère temporaire de l'arrangement (23 mois max. renouvelable 12 mois), le type d'activités autorisées, les attentes du locataire en matière de maintenance et quelques autres clauses légales de base.
- Après un projet pilote réussi, la ville de Brême a créé une agence de l'usage temporaire: la ZZZ (ZwischenZeit/Zentrale Bremen). L'agence gérée par une société privée soutient, initie et supervise des projets d'utilisation temporaire dans Brême, et joue un rôle de médiateur entre les propriétaires, les locataires et l'administration. La ville finance l'agence à hauteur de 560 000€ pour soutenir des projets d'utilisation temporaire pour des activités culturelles, sociales et économiques.
- Les initiatives culturelles et artistiques ayant de plus en plus de difficultés à trouver un espace approprié pour leurs activités, la ville de Cluj a lancé une expérience dans un quartier périphérique pour cartographier les espaces vacants disponibles dans cette zone. La car-

tographie de ces espaces a pris la forme d'une promenade urbaine exploratoire dans le quartier, suivie d'une table ronde avec les parties prenantes.

- La ville d'Helsinki a fortement développé les open data et leur rôle en matière d'innovation, de démocratie, et de transparence. Helsinki a ainsi développé plusieurs applications proposant des bases de données ouvertes. De nouveaux types de services liés au foncier et à l'occupation temporaire pourraient être créés en utilisant ces bases de données : cartographie des locaux vides, planification stratégique de leur utilisation, identification de collaborateurs potentiels, etc. Ces bases de données pourraient également être utilisées pour évaluer les impacts sociaux ou économiques des utilisations temporaires : à partir des données géographiques, économiques et sociales dont dispose la ville, une connaissance précise du contexte socio-économique du territoire dans lequel se trouvent les locaux vides permettrait de préciser le potentiel stratégique de leur utilisation temporaire.

- La ville de Gand a un fonds dédié à l'utilisation temporaire depuis 2014. Le financement est destiné à des initiatives proposant un nouvel usage de terrains ou d'immeubles vides contribuant également à la qualité de vie du quartier ou de la ville. Le Fonds doté de 300 000€ par an est fléché sur l'investissement, les mesures de sécurité et l'insonorisation, les assurances, la maintenance et, dans certains cas, la communication. Les projets reçoivent entre 6000€ et 35 000€.

Conclusions du projet REFILL

L'usage temporaire devrait être reconnu comme une pratique par l'administration municipale et inclus dans le cadre juridique des règlements de construction.

L'utilisation temporaire nécessite une médiation précise et dédiée entre les parties prenantes et un soutien sur le terrain pendant toute la durée de l'utilisation temporaire et au-delà.

Les espaces urbains vacants ne sont plus considérés comme des anomalies. En conséquence, l'utilisation temporaire risque de se développer davantage comme un service public.

L'utilisation temporaire est un outil d'urbanisme ascendant et un laboratoire d'expérimentation de la ville de demain.



Outils développés

- **Temporary Use Value Creation Plan** : outil d'aide à la définition d'un projet d'usage temporaire et à la contractualisation entre propriétaires et usagers.
- **Refill Roadmap** : la feuille de route des collectivités pour le développement d'une politique publique d'usage temporaire.
- **Remaking the city** est un site internet qui aide les collectivités à trouver des façons innovantes de (re)faire la ville.



Pour en savoir plus :

www.urbact.eu/Refill

Rapport final :

www.urbact.eu/sites/default/files/media/refill_final_publication.pdf

II. VALORISATION PAR L'ESS DU PATRIMOINE EXISTANT DES COLLECTIVITÉS (OU DES BAILLEURS)

Aux côtés de ces initiatives d'occupation temporaire, collectivités et acteurs de l'ESS peuvent se retrouver autour de la valorisation du patrimoine existant de la collectivité.

A. Enjeux pour les collectivités locales

Les collectivités disposent d'un patrimoine immobilier important (leur patrimoine non financier est estimé à plus de 1300 milliards d'euros, les terrains bâtis représentant plus de 35% de ce patrimoine).

Du manque d'intérêt d'investisseurs privés par exemple pour des locaux en quartier Politique de la Ville, à la volonté de privilégier des activités d'intérêt général sur le territoire, les raisons pour lesquelles les collectivités peuvent se tourner vers les acteurs de l'ESS pour valoriser ce patrimoine sont nombreuses.

Un pan de ce patrimoine est constitué de bâtiments ayant perdu leur affectation initiale. Les exemples fourmillent, depuis les appartements vacants de l'immeuble Boutaric à Dijon à l'ancien bâtiment des services des canaux de la ville de Paris, transformé en Maison des Initiatives, en passant par les locaux de l'ancienne Mairie de Colomiers, qui abrite maintenant **la Mijoteuse**, ou l'ancienne faculté de sciences, puis faculté dentaire, l'Hôtel

Pasteur à Rennes, ou encore une ancienne cuisine centrale à Romainville.

Au-delà de la volonté de favoriser la création d'activités d'intérêt général, on peut identifier certaines attentes vis-à-vis des acteurs de l'ESS :

- **Favoriser le lien avec les habitants** : dans le cas de la Coursive Boutaric à Dijon, le bailleur Dijon Habitat souhaitait favoriser des modalités de médiation par la culture dans le cadre d'une opération de démolition de barres dans un quartier.

- **Maintenir ou créer des activités et des emplois dans des quartiers prioritaires** : c'est le cas par exemple à Saint-Jean de Braye, avec un espace incubateur, de la Coopérative Point-Carré à Saint-Denis,...C'est aussi le cas de l'Abominable, laboratoire cinématographique partagé, à qui la ville de la Courneuve a proposé en 2011 de s'installer dans les anciennes cuisines centrales scolaires de la Ville, vides depuis 10 ans.

- **Permettre la préservation et la valorisation du patrimoine industriel et culturel, au service des habitants** : c'est par exemple le cas de l'emblématique **Château de Nanterre**, ancien site industriel, puis siège de la marque de produits de puériculture Natalys, avant d'être laissé en friche, dans un quartier populaire en reconfiguration, et aujourd'hui, pôle de

transition alimentaire et de l'innovation sociale.

C'est également le cas de **KaléidosCOOP**, implantée sur le site de l'ancienne Coop Alsace, ou des Ateliers du Vent, ancienne usine à moutarde reconvertie en lieu culturel où s'est tenue la rencontre sur le foncier organisée par le RTES (cf page 56).

Dans ces opérations, le rôle joué par un ou des élu.e.s peut être déterminant dans le bon déroulé :

« *Trois mots-clés peuvent définir la posture de l'élu :*

- *la bienveillance : regarder comment l'énergie sur place apporte de la richesse au territoire (même si le collectif est dans l'illégalité au départ...).*

- *la reconnaissance : reconnaître le collectif et son utilité, comme un acteur de la diversité culturelle du territoire et l'inscrire dans un écosystème plus large, penser un accompagnement plus pérenne. Mais la reconnaissance doit être mutuelle, c'est indispensable.*

- *le rôle de facilitateur : par exemple faire la proposition de relogement dans un espace plus adapté, en mobilisant des leviers variés pour permettre le changement d'échelle. »*



Matthieu Theurier,

*vice-président en charge de
l'ESS et des éco-activités,
Rennes Métropole*

B. Enjeux pour les acteurs de l'ESS

Les enjeux pour les acteurs de l'ESS sont multiples. Il peut s'agir de :

- **Accroître sa visibilité vis-à-vis du grand public et de porteurs de projet**, par exemple en s'installant dans un lieu connu des habitants.

- **Permettre le passage d'occupations sauvages à une occupation négociée**. C'est notamment le cas de nombreux squats culturels qui, à l'issue de négociations parfois tendues avec les collectivités ont abouti au développement de lieux culturels reconnus sur leur territoire (les Ateliers du Vent à Rennes, La Générale à Paris, la Friche Lamartine à Lyon, etc.).

- **Faire reconnaître la pertinence économique et environnementale d'une réhabilitation de l'ancien** (ex Hôtel Pasteur à Rennes ; Mains d'œuvre à Saint Ouen, lieu pluridisciplinaire qui a réhabilité l'ancien Centre social et sportif des Usines Valeo, un bâtiment de 4000 m² ; la Nef, Théâtre de Marionnettes à Pantin qui a réhabilité une ancienne briqueterie ; etc.).

- **Permettre un équilibre économique d'activités**, par exemple par des loyers plus accessibles que les prix du marché, en contrepartie de la mise en place d'actions d'intérêt général.

Ces initiatives peuvent aussi témoigner de la capacité de l'ESS à équilibrer des modèles économiques par l'hybridation des ressources.

C'est par exemple le cas de Rues du Développement Durable, installée dans le quartier du Crêt du Roc à Saint Etienne. L'association Rues du Développement Durable favorise l'installation d'activités dans des locaux vacants qu'elle acquiert grâce à une société d'investissement

solidaire Crêt du Lien (initiée par les fondateurs de l'association), mobilisant de l'épargne solidaire. Dans le quartier, ont ainsi émergé des espaces de bureau, un jardin partagé, un réfectoire pour les salariés des entreprises du quartier, des espaces libres de rencontres et d'échanges, etc. Le projet est aussi complété par une Accorderie (pour faciliter le partage de services) et une université populaire.

C'est également le cas de la Maison Montreuil à Montreuil. La Ville de Montreuil et Est Ensemble ont lancé un appel pour reprendre la gestion d'un ancien centre de séjour, déficitaire. L'objectif était de développer un lieu ouvert au public, vecteur d'inclusion et de valorisation du territoire. Baluchon Ensemble (groupe d'entreprises sociales et solidaires actrices de la transition alimentaire qui se donnent pour mission de créer du lien et de favoriser le vivre-ensemble dans des zones périphériques) et l'association A Table Citoyens ont répondu à l'appel, et animent depuis 2017 la Maison Montreuil, tiers-lieu autour du tourisme et de l'alimentation basé à Montreuil. Son modèle économique repose sur une



pluralité d'activités (restauration, hébergement, activités socio-culturelles, location d'espaces, insertion socio-professionnelle).

Quelques enseignements transversaux peuvent être dégagés de ces initiatives :

- **Le développement d'espaces multifonctionnels** (par exemple, bureaux, boutiques, crèches, espaces libres de rencontres...) est un enjeu important, tant sur le plan du modèle économique que pour favoriser l'inscription dans le territoire et l'ouverture aux habitants.

- **La souplesse dans l'usage des locaux.**

L'Hôtel Pasteur a poussé cette logique au bout : la réhabilitation a été précédée par la mise à disposition du bâtiment brut auprès de la population, hors de tout projet précis, dans un « non-programme ». La réhabilitation du bâtiment s'est amorcée par l'invention de ses usages.



- **La professionnalisation des acteurs de l'ESS** sur ces sujets, avec la création d'outils adaptés (pour le financement ou le portage par exemple).

La multiplication de ces réalisations permet de sensibiliser les différents services de la collectivité, d'initier un dialogue et de renforcer la lisibilité de l'ESS, comme en témoigne par exemple Plaine Commune. La rencontre de Rennes a souligné la nécessité pour aller plus loin d'inscrire l'ESS dans une véritable stratégie territoriale d'accès au foncier.

« A Nanterre, l'accès au foncier est un véritable enjeu pour le développement économique des structures de l'ESS dans un marché fortement contraint par les valeurs immobilières de la Défense. Dans ce contexte, **la Ville de Nanterre cherche à jouer un rôle de facilitateur en mobilisant des outils juridiques de contractualisation et de portage foncier.**

- Le premier levier activé par la Ville de Nanterre consiste à mobiliser le **patrimoine de la commune** pour l'accueil des structures de l'ESS et associations non fiscalisées dans le cadre de **mise à disposition des locaux en pratiquant des loyers très modérés** et supportables pour les activités de l'ESS (Ex : Régie de quartier, salles ressources, Essor, Coopaname,...).

- La Ville a par ailleurs recours à **l'urbanisme transitoire**. Cette démarche, qui est aujourd'hui « à la mode », Nanterre la pratique depuis bien longtemps. Toutefois, pour que ce modèle puisse garder son intérêt, il me semble important qu'il soit envisagé par les structures de l'ESS comme une période de transition permettant de consolider leur modèle économique et de confirmer la viabilité de projet.

- Le troisième levier concerne le **portage foncier et juridique**. Il s'agit de la possibilité de porter un foncier directement par la Ville ou via un outil de portage tel qu'une SEM, un établissement foncier ou un organisme foncier solidaire.

Pour exemple, le site du docteur Pierre, dit le **Château de Nanterre** est le fruit d'un montage juridique et foncier partenarial pour lequel la Ville a mobilisé **sa SEM locale « La Semna »**, comme outil de portage du foncier, puis travaillé sur un montage juridique intégrant la Sem comme actionnaire minoritaire de la SCI en s'associant à la Caisse des Dépôts et Consignations et un investisseur privé, la foncière ETIC.

- Enfin, le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** permet de réguler la gestion du foncier. La Ville de Nanterre a ainsi instauré un zonage de PLU avec des ratios bureau/activité (40%-60%) appliqués à certains secteurs de la ville permettant de préserver les activités productives, les TPE-PME et ESS. Cette péréquation permet à la Ville de Nanterre de maintenir sur son territoire les activités de l'ESS, les TPE-PME et d'éviter le mouvement d'éviction naturelle produit par les logiques de marché tertiaire, notamment celui de la Défense. »



Patrick Jarry,
maire de Nanterre



LA MIJOTEUSE (Colomiers)

Bouillon de talents

Une ingénierie territoriale en faveur de l'ESS

Depuis 2014, la municipalité de Colomiers (commune de Toulouse Métropole) a décidé d'impulser une nouvelle dynamique pour l'ESS sur le territoire. A partir de 2015, un ensemble de dispositions sont prises pour renforcer les liens entre les acteurs de l'ESS et de l'accompagnement à la création et l'entrepreneuriat classique, encourager l'émergence d'acteurs et d'initiatives et favoriser l'interconnaissance entre les différents champs économiques sur le territoire.

Au-delà des actions d'accompagnement et de sensibilisation menées par le service Développement Coopération Territoire de la municipalité, il a été décidé la création d'un espace d'accueil pour les porteurs de projets visant en priorité les projets relevant de l'ESS. Un premier lieu de préfiguration a été ouvert dès 2015 pour offrir aux porteurs de projets un guichet unique d'accueil et d'orientation sur le territoire.

Cette étape préfigurait l'ouverture de la Mijoteuse en 2017, dans un espace de plus grande dimension (300m² de locaux de l'ancienne mairie ont été aménagés et sont partagés avec le Pôle Musiques Actuelles). L'espace comprend plusieurs fonctions :

- Accueil, accompagnement de porteurs de projets, et orientation vers les dispositifs de soutien et de financement ;



- Animation d'événements et de temps d'échanges entre usagers ;
- Organisation d'ateliers collectifs et de premières formations ;
- Un espace de co-working ouvert à tous (ESS comme entrepreneuriat classique) comprenant une salle de travail partagée ;
- Un hôtel des projets réservé aux acteurs de l'ESS, proposant 4 bureaux (trois à temps complet et un à temps partiel mobilisable 1 jour par semaine).

La ville a voté un loyer symbolique progressif pour les structures :

- 50€/mois pour la location d'un bureau à temps complet la première année, 80€ puis 110€ les années suivantes ;
- 15€/mois pour un bureau à temps partiel.

En contrepartie de ces bas loyers, le porteur doit contribuer de façon dynamique aux actions de l'ESS sur la ville. Par exemple ; intervenir pour présenter sa démarche d'entrepreneuriat social dans les quartiers prioritaires ou à destination d'un public cible (jeunes notamment) ou proposer des ateliers collectifs sur son domaine de compétences.

Modèle économique et d'organisation

Les locaux sont mis à disposition via une convention d'un an renouvelable deux fois. Des conventions adaptées sont possibles pour satisfaire les besoins temporaires (3-6 mois).

La municipalité organise un appel à candidature pour l'Hôtel des projets de la Mijoteuse afin d'attribuer les espaces aux demandeurs. Plusieurs critères contribuent à évaluer l'ambition du projet pour le territoire et sa capacité à fédérer des acteurs :

- L'approche partenariale et participative proposée ;
- L'inscription du projet dans un champ lié à l'intérêt général, et en particulier les aspects innovants ou différenciant au regard de l'offre actuellement disponible sur le territoire ;
- La contribution au schéma de développement durable inscrit dans la politique de la ville : 100% solidaires, 100% responsables, 0% gaspillage.



Place de la collectivité

Le projet est porté par la municipalité en direct. L'appui aux acteurs de l'ESS se matérialise par le lieu, mais également par toute « l'ingénierie municipale » mobilisée pour le développement des projets : la coordination avec la mission emploi, l'urbanisme, l'action sociale, la capacité à mobiliser le réseau d'acteurs locaux pour répondre aux différents besoins exprimés par les porteurs de projet (accompagnement au développement, à la recherche de local, etc).

La municipalité affecte deux personnes pour l'encadrement, l'animation et le développement du lieu.

Contact

François Lemoine,
conseiller délégué en charge de l'ESS à la Ville de Colomiers

Christine Gouaux,
chargée de mission ESS et coopération internationale

Tél : 05.61.15.23.11

christine.gouaux@mairie-colomiers.fr



Résultats

Depuis 2017 :

- 119 personnes ont été accueillies par l'espace premier accueil, porteurs relevant de l'économie classique ou de l'ESS ;
- Dans le cadre du partenariat avec la BGE pour l'accompagnement, ce sont 39 rendez-vous sur la création d'entreprise qui ont été réalisés, touchant environ 157 participants issus du territoire.
- 7 porteurs de projets issus de l'ESS ont été hébergés dans l'Hôtel de projets ;
- L'espace coworking compte 29 personnes en fréquentation ponctuelle.

La dimension ingénierie et la forte cohésion du réseau d'appui sont intéressantes dans la mesure où elles favorisent l'accompagnement et la facilitation à l'installation sur le territoire à tous les stades de la vie des projets.

Données clés

- **Superficie** : 300m²
- **Propriété** : Ville de Colomiers
- **Convention d'occupation** : convention d'occupation de 3 mois à 1 an, renouvelable 2 fois.
- **Budget réhabilitation / construction** : porté par la Mairie de Colomiers.
- **Budget fonctionnement** : Deux personnes de la Ville assurent l'encadrement et l'animation.
- **Nombre usagers** : 29 coworkers, 119 porteurs accueillis en 2017.



LA COURSIVE BOUTARIC (Dijon)

Pôle d'entreprises créatives



© Louise Vayssié

Des acteurs culturels médiateurs en quartiers politique de la ville

La Coursive Boutaric est un Pôle Territorial de Coopération Économique fédérant de nombreux acteurs culturels de la région dijonnaise, implanté dans le bâtiment du même nom situé en zone urbaine sensible. En 2007, le bailleur Dijon Habitat met à la disposition des acteurs culturels Zutique Production des appartements vacants dans l'immeuble Boutaric pour développer des projets culturels. Cette action s'inscrit dans le cadre d'une démarche d'amélioration des pratiques de médiation sociale dans le cas de démolition d'une barre : les tensions observées lors d'une démarche similaire ont encouragé le bailleur à réfléchir à d'autres modalités de médiation, dont la culture, identifiée comme un levier.

Le collectif est rejoint progressivement par d'autres acteurs jusqu'à la création en 2010 de l'association La Coursive Boutaric et la validation par le CA de Dijon Habitat du projet de réhabilitation immobilière porté par l'association. Le collectif a ainsi passé une convention d'occupation pour 2 appartements sur un même étage puis progressivement s'est étendu sur 18 appartements au gré des nouveaux acteurs rejoignant le lieu.

Le PTCE porte différentes actions :

- Des rendez-vous conseil pour les acteurs de la filière sur deux jours.
- L'organisation d'un forum de la filière culture et création artistique, soutenu par le

Ministère de la Culture et l'ENCATC (réseau européen sur le management culturel) ;

- La formation et des temps collectifs sur le développement commercial dont la réponse mutualisée aux appels d'offre, des services juridiques et administratifs ;
- Le pôle a également initié une démarche de recherche avec la Maison des Sciences de l'Homme de Dijon sur la création d'un observatoire de l'entrepreneuriat culturel.

En 2010, le PTCE essaime sur Besançon.

Modèle économique et d'organisation

Le projet compte 23 entreprises partenaires (de tout statut juridique : associations, EURL, EPCC, SCIC, etc), près de 75 emplois (dont 25 sont chefs de projet culturel, créatif ou web design), et 5 salariés mutualisés entre les deux pôles (Dijon et Besançon).

3 collèges sont constitués :

- un collège des entreprises culturelles et créatives ;
- un collège de partenaires ;
- un collège de personnes qualifiées.

Le modèle économique actuel repose sur :

- des aides publiques (50% du budget) : les aides liées à l'appel à projet PTCE, les subventions de la Ville de Dijon et de la Région Bourgogne-Franche Comté.



© Louise Vayssié

- les ressources dégagées par les services (formation, accompagnement et location d'espaces)
- les ressources liées à la vie coopérative : cotisations annuelles des membres, prestations aux collectivités, dons
- les apports en nature des membres et donateurs.
- la mutualisation de 5 postes de salariés entre Dijon et Besançon.

Lorsque les personnes des postes mutualisés (administratif, juridique, etc.) sont mobilisées par un ou des membres pour les aider dans le montage de dossier, l'association prélève une part du marché s'il est obtenu. Le PTCE cherche à hybrider ses ressources et augmenter la part d'autofinancement en développant une offre de services.



@Louise Vayssié

En 2019, un déménagement est prévu en proximité immédiate du quartier d'implantation initiale.

L'association aura à disposition 500 m² (2 plateformes, des bureaux, un espace de coworking, des salles de réunions, des espaces techniques pour la reprographie). Une évaluation des capacités financières des structures a été réalisée par Dijon Habitat pour proposer des modalités adaptées et un accord a été trouvé sur un bail professionnel à 90€ HT/m², qui a reçu l'aval de la municipalité.

Résultats & essaiage

Sur le plan du développement local dans le quartier, l'impact sur l'image et l'attractivité du quartier sont très importants mais peu de créations d'emplois sont observés sur le territoire.

Un essaiage du concept a été opéré à Besançon. La collectivité a été moteur dans l'installation sur le territoire via un marché public pour installer des projets culturels dans la requalification de lieux marchands dans une rue. 200m² ont été obtenus par le collectif pour installer 20 postes de travail, une salle de réunion, un showroom et espace vente donnant à voir les productions culturelles et artistiques, le tout exempt de taxes et loyers. La Ville a financé l'aménagement des locaux en collaboration avec l'association qui dispose également (via le marché contracté) d'un financement pluriannuel par la Ville pour le développement de projets.

Place de la collectivité

Dès son lancement, la Ville de Dijon et le Conseil Régional investissent dans le projet et des financements privés complètent le montage (Fondation de France, Crédit Coopératif et Macif).

La Ville de Dijon est également un soutien fort de l'ensemble des acteurs de la filière pour lesquels elle facilite l'identification et l'accès aux locaux.



Contact

Frédéric Ménard, Président
Tél: 06 86 40 26 59
BP 77106 - 21071 DIJON Cedex
www.la-coursive.fr

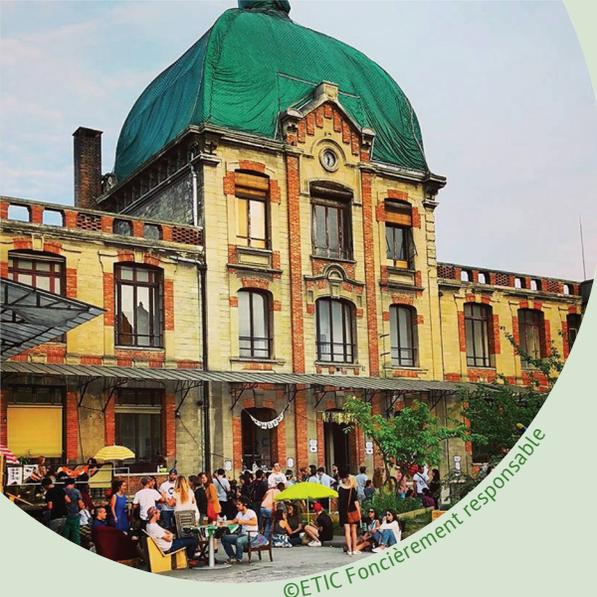


Données clés (Dijon)

- **Superficie** : 200m² d'espaces sur Besançon et 500 m² sur le prochain projet sur Dijon.
- **Propriété** : Dijon Habitat
- **Convention d'occupation** : bail professionnel
- **Nombre usagers** : 18 structures culturelles ont émergé dans l'espace dijonnais actuel, totalisant près de 75 emplois.

LE CHÂTEAU DE NANTERRE

Laboratoire de l'innovation sociale et de la transition alimentaire



©ETIC Foncièrement responsable

Une initiative au service de la revalorisation du patrimoine

Ancien site industriel classé à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, le Château de Nanterre fait figure de bâtiment emblématique pour la Ville qui s'est penchée sur la question de son utilité pour le territoire. L'enjeu était de préserver ce patrimoine et de lui trouver une fonction au service des habitants et du projet social de la ville. La Ville a orienté la réhabilitation du bâtiment en vue de favoriser l'émergence d'un écosystème entrepreneurial et associatif autour de la transition alimentaire et en a confié la gestion à la SEMNA (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Nanterre) dès 2010 avec pour mission d'identifier une structure pour porter le projet et prendre en charge les coûts financiers de sa réhabilitation.

En 2017, le projet de réhabilitation porté par ETIC reçoit l'aval de la SEMNA et un bail emphytéotique de 50 ans est alors signé avec la Société Civile Immobilière dont sont actionnaires ETIC (51% des parts), la Caisse des Dépôts et Consignations (35%) et la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Nanterre (14%). Le budget de l'opération, d'un

montant de 4,8M€, a été financé par la SCI. Pour sa rénovation, ETIC a mobilisé un chantier d'insertion pour participer à une partie des travaux (3 000 heures).

Les 2000m² sont répartis en plusieurs univers :

- Un espace de bureaux et de coworking, géré par ETIC qui en loue l'accès aux structures et porteurs de projets à impact positif sur le territoire, la société ou l'environnement ;
- Le plus grand incubateur culinaire d'Europe, animé par United Kitchens, qui favorise le partage de pratiques et l'expérimentation pour les traiteurs, artisans, pâtisseries en création d'activité, notamment vers l'alimentation durable ;
- Enfin, Foodentropie représente l'espace expérimental de nouveaux modes alimentaires, anime des événements et actions d'information et de sensibilisation et gère une salle de conférences.

Sur les 5000 m² extérieurs, l'association ENDAT anime le pôle Production et Distribution avec le potager urbain de 1000m² en permaculture qui contribue à ses activités de rééducation alimentaire à destination des personnes souffrant de troubles ou maladies importants liés à l'alimentation (surpoids, diabète, anorexie).



©ETIC Foncièrement responsable

Modèle économique et résultats

Lancé fin 2017, le Château affiche dès mi-2018 un taux d'occupation de 100%. Le modèle économique repose sur la mutualisation de nombreux services et équipements (téléphonie fibre optique, reprographie, salles de réunion, espaces divers) et la location d'espace aux acteurs de l'ESS à coût modéré.

Un comité des résidents est créé pour faciliter la relation entre les résidents du lieu et ETIC. A ce comité est présente l'animatrice et gestionnaire du lieu, salariée d'ETIC.

Une attention est portée à la performance énergétique du bâtiment et le Château profite également des résultats des actions menées sur les autres centres ETIC : des groupes de travail regroupant résidents et gestionnaires permettent de partager les bonnes pratiques et d'adapter les lieux à l'évolution des usages.



Place de la collectivité

Dans le cadre du projet de réhabilitation, la Ville de Nanterre a eu un rôle d'opérateur externe moteur pour la mise en œuvre : la volonté politique des élus a été d'orienter la réhabilitation en faveur du développement des acteurs de l'économie sociale et solidaire pour lesquels l'accès au foncier (locaux, terrains, etc.) était un frein important à l'installation et au développement d'activités sur le territoire.

De façon plus opérationnelle, la situation géographique du château, dans un quartier populaire en reconfiguration, favorise la mise en œuvre d'un projet dont on peut espérer un impact important sur les habitants du quartier et par extension, sur l'ensemble de la ville.

La question alimentaire, l'accès à une alimentation de qualité et la place du foncier agricole en zone urbaine sont des sujets de réflexion et d'actions importants, et se prêtent en effet à de nombreuses interactions avec le territoire (ferme urbaine, organisation en circuit court, accompagnement des foyers à revenus modestes,...).



Données clés

- **Superficie** : 2000m² + 5000m² extérieurs
- **Propriété** : Ville de Nanterre, SEMNA
- **Convention d'occupation** : Bail emphytéotique 50 ans
- **Budget réhabilitation / construction** : 4.8 M€
- 1 ETP d'ETIC pour l'animation du lieu
- **Nombre usagers** : 21 structures résidentes + coworking



Contact

Coline Laugraud, responsable Ile-de-France d'ETIC® Foncièrement Responsable - Tél : 06 21 98 52 28
www.etic.co/lechateau/

Hadjira Farzad, responsable développement local, Ville de Nanterre -
Tél : 01 47 29 48 81
hadjira.farzad@mairie-nanterre.fr

III. VERS LA MISE EN OEUVRE DE STRATÉGIES TERRITORIALES D'ACCÈS AU FONCIER

A. Faire de l'ESS un levier de développement des territoires

Comment inscrire l'ESS comme un partenaire du développement du territoire, et non simplement en réponse à une opportunité foncière à un endroit particulier ?

De nombreuses années d'expérimentation de politiques publiques en faveur de l'accès au foncier pour les acteurs de l'ESS ont facilité, dans certains territoires, le dialogue et la construction commune de projets d'accès à un foncier correspondant aux nouveaux besoins.

La question du maillage territorial et de l'organisation, par le réseau des acteurs de l'ESS et la collectivité, d'une réponse commune en proximité émerge aujourd'hui dans certaines villes.

« Aujourd'hui à Lille la structuration de plusieurs pôles d'ESS dans la ville, au gré des programmes de réhabilitation ou de construction, présente des résultats intéressants en termes de visibilité et de retombées (économiques, sociales, etc.) »



Christiane Bouchart
conseillère municipale
déléguée à l'ESS,
Ville de Lille

Dans la construction des politiques d'aménagement du territoire et de requalification des bâtis, la dimension prospective demande à être renforcée, à la fois sur le foncier disponible mais également sur le foncier en construction et sur celui qui pourrait faire l'objet d'un programme. L'anticipation de l'offre et de la demande et l'établissement d'un dialogue avec les opérateurs fonciers (bailleurs, SPL, SPLA, etc.) est une condition nécessaire. Des freins peuvent persister, tenant d'un côté à la perception de l'ESS que peuvent avoir certains acteurs (fragilité économique, manque de professionnalisme,..), et d'un autre côté à la méconnaissance de la part des acteurs de l'ESS des dimensions juridiques et immobilières.

La collectivité a ainsi un rôle important à jouer, tant en mobilisant l'expertise interne dont elle dispose au profit des acteurs de l'ESS en accompagnement de leur professionnalisation, qu'en favorisant leur légitimation.

Les acteurs de l'ESS ont également des enjeux à construire un dialogue plus soutenu avec les collectivités dans la réflexion sur les politiques d'urbanisme : elles créent des opportunités ou sont susceptibles d'impacter leur activité (par exemple dans le cadre d'un réaménagement d'une zone où ils sont implantés). Au-delà des aspects fonciers, l'enjeu du dialogue est également

d'appuyer la pérennisation des projets en consolidant le modèle économique et social et de faire évoluer le regard des acteurs de l'urbanisme sur l'ESS.

« Il faut arrêter de voir l'ESS comme une activité implantée par défaut. Il est primordial d'intégrer l'ESS très en amont du projet, et de mettre en évidence les valeurs qu'elle crée: humaines, sociales évidemment mais aussi financières. Il s'agit d'un mouvement de fond de la société, l'ESS est une valeur qui attire la population et contribue à l'attractivité »



Marie Krier,

*responsable innovation,
directrice du programme action
coeur de ville, Epareca*

Ce dialogue permet également à la collectivité et aux acteurs d'aborder la question de l'animation des quartiers en politique de la ville en insérant des outils, méthodes et nouvelles approches économiques au contact des habitants. C'est le cas par exemple de 3 initiatives structurantes de métropoles :

- la **Maison Stéphane Hessel** à Lille, qui rassemble une vingtaine d'acteurs de l'accompagnement (financement, incubation, développement) et d'autres structures (Enercoop, Terres de Liens, etc) en recherche de locaux adaptés. Depuis l'installation dans le lieu situé en quartier politique de la ville, les différents acteurs ont renforcé les liens avec les habitants du quartier en s'appuyant notamment sur la Maison de quartier pour animer et proposer des services entre habitants (ex : traiteur, jardin partagé).
- Sur Rennes, **Le Quadri** est un projet de construction d'un bâtiment dédié (5 000m² pour les structures de l'ESS) dans le quartier prioritaire du Blosne à l'initiative des acteurs de l'ESS rennais et soutenu par Rennes Métropole pour donner de la visibilité aux acteurs et aux projets et encourager le développement économique du quartier. Pour la Métropole, il s'agit de créer un espace ouvert sur le quartier et ses habitants pour favoriser l'interconnaissance et le transfert de savoir-faire et pratiques sur des thématiques comme l'habitat, l'insertion, l'emploi et l'entrepreneuriat.
- A Nantes Métropole, l'étude de préfiguration du prochain projet d'aménagement sera portée par les acteurs de l'ESS. Des moyens sont mis sur l'étude de préfiguration, en demandant aux acteurs de l'ESS de mettre les habitants au coeur.

B. Développer les conditions de pérennité des projets

Les freins et leviers à la structuration de ces programmes d'aménagement urbain, rencontrés par les premiers projets, ont contribué à développer un ensemble de méthodes et d'outils tant techniques que juridiques qui facilitent aujourd'hui le lancement de tels programmes et donnent à voir pleinement leur potentiel dans le cadre du développement territorial.

« Les terrains existent aujourd'hui dans nombre de territoires, les outils de portage juridique également (via les SEM par exemple), ce dont nous avons besoin collectivement, c'est d'une stratégie. »



Matthieu Theurier,

*vice-président en charge de
l'ESS et des éco-activités,
Rennes Métropole*

Deux éléments importants ont été soulignés lors de la journée d'échanges à Rennes :

- D'une part, le besoin de renforcer le dialogue entre les services dans les collectivités et de renforcer le portage politique, afin d'accélérer la mise en œuvre des programmes, de travailler à l'expérimentation de nouvelles modalités d'action et de simplifier le dialogue avec les porteurs de l'ESS. La sensibilisation des différents opérateurs à l'ESS comme créatrice de valeurs sociales et économiques est également un axe à renforcer ;

- D'autre part, le besoin de changer d'échelle et de passer à une politique prospective en termes de gestion foncière, afin d'adapter l'offre à la demande en tenant compte de l'évolution des projets et des besoins du territoire. Ainsi, il s'agit de construire sur le long terme ces politiques en travaillant à la fois sur les opportunités à court terme de revitaliser les quartiers par l'implantation d'activités issues de l'ESS, mais également d'avancer des opérations de moyen et long terme pour favoriser la pérennisation des activités de l'ESS et leurs contributions aux transitions. Ces démarches passent par une concertation accrue avec l'ensemble des opérateurs du territoire (bailleurs, opérateurs immobiliers, entreprises et structures) pour identifier et cartographier les besoins et les opportunités.

Quelques préconisations issues du séminaire «foncier & immobilier» de Rennes :

- Avoir un interlocuteur référent, côté collectivité et côté acteur, peut être facilitant.
- Prendre en compte la temporalité et le coût, et profiter des opportunités du temps long d'une opération immobilière urbaine.
- Développer des formations réciproques acteurs ESS/acteurs foncier et immobilier.
- Mobiliser l'expertise juridique, financière,...des collectivités, des bailleurs et des autres opérateurs.
- Ne pas figer les affectations immobilières et penser à la maîtrise dans le temps de la propriété.
- Revendiquer l'utilité sociale, et les outils de péréquation pour prendre en compte l'utilité sociale (par exemple, le bail à utilité sociale promu par l'APES).
- Lever les freins culturels, qui font que ce qui est innovant est à priori perçu comme impossible.

Face aux besoins des collectivités et des acteurs de l'ESS dans la mise en œuvre de ces projets, certains acteurs se sont structurés pour faciliter l'intermédiation entre les collectivités et les porteurs de projets et travailler sur des programmes plus ambitieux en apportant leur expertise sur des questions juridiques, urbanistiques.

C'est le cas par exemple d'acteurs nationaux comme **ETIC** pour le financement, ou **Plateau Urbain**, mais aussi d'acteurs locaux, comme l'APES en Hauts de France qui anime à la demande de la Métropole Européenne de Lille un groupe de travail réunissant acteurs, bailleurs sociaux, aménageurs et services de la collectivité.

« À Nantes Métropole, le dialogue et la coopération entre acteurs de l'aide à la création de projets d'ESS et la collectivité permettent de faire bouger les lignes et de faire émerger des solutions innovantes. Cette interconnaissance entre acteurs vient créer des conditions favorables à l'émergence de projets collectifs. »



Mahel Coppey,

*vice-présidente déléguée à
l'ESS et l'économie circulaire,
Nantes Métropole*



©Les Ecossoles

LE SOLILAB (Nantes)

*Lieu multi-activités dédié à
l'Économie Sociale et Solidaire*

Un pôle de coopérations et d'innovation sociale

Le Solilab est un PTCE (Pôle Territorial de Coopération Économique) de 4 000m² dédié aux acteurs et activités de l'économie sociale et solidaire. Le pôle a été créé à l'initiative des acteurs de l'ESS rassemblés sous l'association les Ecossoles et de Nantes Métropole.

Quatre axes d'actions portent le développement du projet :

- Le soutien et le développement de l'entrepreneuriat ESS sur la Métropole et le Département, en se faisant l'écho d'un réseau déjà bien ancré sur le territoire ;
- L'organisation et l'animation d'événements dans le champ de l'ESS, afin de favoriser le décloisonnement des activités ;
- La mise en réseau et la facilitation de la mutualisation des fonctions et compétences ;
- L'animation d'un pôle de coopération pour renforcer une synergie entre les acteurs et convaincre de l'utilité du dispositif.

Le Solilab se positionne comme une vitrine des initiatives et projets en organisant des manifestations, et se structure autour d'un espace multifonctionnel proposant :

- des bureaux, espaces de stockage ;
- un espace événementiel et des salles de réunion ;
- une recyclerie, conciergerie et un magasin collectif, le Comptoir du Solilab ;



©Sapristi

- une cantine ;
- un incubateur porté par les Ecossoles et financé principalement par des fonds publics ;
- depuis 2018, un marché paysan est organisé une fois par semaine.

Pour Marc Richard, directeur des Ecossoles: *« il y a une vraie volonté d'incarner l'animation du lieu, de travailler son développement au-delà des acteurs qui y contribuent, tout en évitant l'effet « centralité » et il y avait un enjeu à ne pas déposséder le réseau. »*. L'ouverture vers l'extérieur est aussi un atout pour faire connaître aux habitants les différentes activités mais aussi donner à voir comment entreprendre autrement.

Modèle économique et d'organisation

La gouvernance du Solilab est composée de 4 collèges : Les Fondateurs (Les Ecossoles), les co-colocataires (30 membres), les Partenaires (8 structures) et les Salariés (4 membres).

Un conseil de coopérative de structures colocataires et de salariés assure la gestion.

L'équipe salariée compte 15 personnes (13,5 ETP).

Le modèle économique repose sur :

- la location d'espaces (bureaux, stockage et magasin). Des conventions de sous-location de 2 ans reconductibles sont établis pour les colocataires permanents ;

- deux espaces coworking, en prestation de service au mois (à mi-temps ou temps plein) ;
- la location d'espace pour l'organisation d'événements et de manifestations.

A l'impulsion du projet, Nantes Métropole a investi 5M€ via la SAMOA pour lancer l'expérimentation et gérer la réhabilitation du site (pas de reconstruction à neuf). Les Ecossoles ont créé une SCIC, Ecosximo, pour porter la gestion locative et commerciale (refacturation à l'ensemble des colataires). Cette SCIC verse un loyer mensuel dans le cadre d'un bail à loyer de 12 ans.



Le budget total est de 1 260K€, qui provient des Ecossoles (830K€ dont une partie provient de subventions publiques) et Ecosximo (430K€, uniquement de chiffre d'affaires). Les structures d'accompagnement, financées majoritairement par des subventions publiques, versent à Ecosximo des loyers de location des espaces pour les projets incubés. « Le lieu incarne l'entrepreneuriat : chacun doit contribuer dans l'espace ».

Place de la collectivité

Le rôle de la Métropole a été déterminant et notamment le portage par les élus ESS. Nantes Métropole est membre du Conseil d'Administration des Ecossoles. Les succès rencontrés notamment par l'expérimentation font sens pour les autres élus et l'ensemble des soutiens. Pour Marc Richard « *une volonté de co-construction commune de la valorisation et de la communication sur le lieu est déterminante pour soutenir l'innovation, la coopération et le développement de chacun* ».



Contact

Marc Richard, directeur des Ecossoles & gérant de la SCIC Ecosximo
Tél : 02.40.89.33.69 / www.ecossoles.fr

Mahel Coppey, vice-présidente déléguée à l'ESS et à l'économie circulaire de Nantes Métropole

Une réflexion prospective a été engagée en 2017 pour faire évoluer le positionnement du PTCE dans la feuille de route ESS partagée à l'horizon 2020. La partie ouest de l'île de Nantes est en pleine mutation (constructions en cours de livraison ou en préparation) et de nouvelles opportunités sont à intégrer dans les projections du tiers lieu.

Résultats

Le Solilab abrite une centaine de structures de l'ESS et 200 personnes qui se côtoient au quotidien sur le tiers lieu. En 2017, 340 personnes ont été orientées via le Solilab sur leurs projets d'ESS, 15 événements ont été accueillis. L'activité commerciale du Comptoir se renouvelle en 2018 avec l'arrivée d'Envie (vente et réparateur

petits et gros électroménagers). Le lancement récent d'un marché hebdomadaire sous la halle est également une réponse très complémentaire à l'activité commerciale continue du comptoir.

Le collectif étudie avec la Métropole des opportunités d'essaimage du modèle dans d'autres quartiers et/ou par filières. La Ville de Nantes a également lancé au printemps dernier un appel à projets sur 15 lieux et friches urbaines à réinventer pour favoriser l'installation de nouveaux projets dans la durée.



Données clés

- **Superficie** : 4000m²
- **Propriété** : SAMOA (SPLA)
- **Convention d'occupation** : Bail à loyer de 12 ans
- **Budget réhabilitation / construction** : 5 M€
- **Budget fonctionnement** : 1260K€ intégrant les reversions des usagers (loyers) et les recettes dégagées des événements du lieu.
- **Nombre usagers** : une centaine de structures et 120 personnes quotidiennement.

LA MAISON STÉPHANE HESSEL (Lille)

*Maison de l'ESS, auberge de
jeunesse et crèche municipale*



©Fibertine

Un lieu totem pour l'ESS au cœur d'un quartier réhabilité

La ville de Lille et la Métropole Européenne de Lille concentrent historiquement de nombreuses initiatives et acteurs s'inscrivant dans le champ de l'ESS, avec des pôles thématiques constitués sur le territoire. Le besoin d'un lieu totem pour l'Économie Sociale et Solidaire était partagé par la ville de Lille et des acteurs du territoire.

Dans le cadre d'un projet ANRU de réhabilitation du quartier Moulins, un terrain est identifié pour construire un bâtiment qui abriterait les acteurs porteurs de l'initiative : une vingtaine d'acteurs de l'accompagnement (financement, développement, incubation) et des structures (Enercoop, Terres de Liens, etc) en recherche de locaux adaptés.

La SPL d'Euralille a facilité l'intermédiation avec le maître d'œuvre et les acteurs ont pu faire valoir leurs besoins dans la configuration des différents espaces, réservant notamment un espace plus vaste dédié à la créativité.

Pour Christiane Bouchart, « *L'avantage d'intégrer un lieu neuf est de pouvoir co-construire la répartition des espaces et disposer ainsi de lieux adaptés aux usages.* »

Inaugurée en septembre 2016 dans un quartier en pleine revitalisation, la Maison Stéphane Hessel intègre 3 programmes en un lieu :

- Un pôle ESS avec le regroupement des activités soutenues et abritées au sein de la Maison de l'Économie Sociale et Solidaire,
- Un pôle d'hébergement avec une auberge de jeunesse ;
- Un espace petite enfance autour d'une crèche et d'un multi-accueil.

Pour faire reconnaître le lieu comme un espace que les habitants du quartier doivent se réapproprier, plusieurs actions ont été engagées :

- Une convention entre la Maison de Quartier de Moulins et l'APES (Acteurs pour une Économie Solidaire) favorise l'accompagnement et le repérage de projets dans le quartier ; une coopérative d'habitants proposant différentes prestations (traiteur, jardin partagé, ...) est par exemple accompagnée.
- Un forum avec les habitants a été organisé en 2017 pour faire connaître l'ESS et ses acteurs.
- Un pôle ressource incluant notamment des offres de stage proposées par des acteurs de l'ESS pour des élèves de 3^{ème} du quartier.



Le hall de l'auberge de jeunesse en rez-de-chaussée, ouvert à tous les habitants, sert de lieu de rassemblement et contribue à l'émergence d'actions.

Modèle économique et d'organisation

Chacun des acteurs dispose de son espace et certaines ressources sont mutualisées (salles de réunion, matériel). L'APES, qui assure le suivi administratif de la gestion commune des locaux, facture du temps administratif aux acteurs de la MESS.

Chaque acteur règle son loyer et ses charges à la collectivité.

Place de la collectivité

Le soutien de la Ville de Lille à la Maison Stéphane Hessel s'inscrit dans le cadre des plans pluriannuels ESS visant notamment à :

- Structurer et qualifier les réseaux et renforcer leur rôle d'acteurs encadrant l'ESS ;
- Aller au plus près des bénéficiaires en installant des actions dans les quartiers.

Le projet inscrit dans la politique de la ville depuis 2011, la Ville a fortement soutenu le projet dans la phase de construction du bâtiment en finançant les 2/3 des travaux avec l'ANRU. Son rôle dans la valorisation des activités et projets pérennes portés par les acteurs de l'ESS est déterminant pour faire bouger les lignes des autres parties prenantes (bailleurs, élus) et entre les acteurs pour créer des synergies et répondre plus efficacement aux besoins. Pour Christiane Bouchart « *Aujourd'hui, la SPL est attentive aux projets des acteurs de l'ESS et certains projets se co-construisent ainsi* ».

Sur la ville, un changement de mentalité des bailleurs sociaux est également observé, avec une intégration plus en amont des projets.

De la même façon, les acteurs de l'ESS se sont saisis de leur rôle dans le dynamisme économique et sont reconnus.

Résultats

Depuis l'installation dans le lieu, les différents acteurs ont renforcé les liens entre eux et avec les habitants du quartier. Sur la base du travail effectué, avec la Maison de Quartier, la SPL Euralille a octroyé un terrain complémentaire pour développer le jardin.

Des partenariats sont engagés également avec la MESHS (maison des sciences humaines et sociales) pour contribuer au développement du quartier en inscrivant l'ESS comme une perspective professionnelle pour les jeunes du quartier.

Les salariés des différentes structures du pôle ont par ailleurs créé une CIGALES avec pour objectif de financer des projets et entreprises du quartier (ex un projet de café coopératif).

Cependant, les interactions entre l'ensemble des structures sont encore à renforcer. Pour Christiane Bouchart « *si de nombreuses actions collectives ont été menées, il reste encore des choses à faire pour construire le collectif et porter une vraie vision d'ensemble, structurer et piloter le lieu.* »



Contact

Christiane Bouchart,
conseillère municipale en charge de l'ESS
à Lille

Guillaume Delevaue,
chargé de mission APES Hauts-de-France
guillemedelevaue@apes-hdf.org



Données clés

- **Superficie** : 7000m²
- **Propriété** : Ville de Lille
- **Convention d'occupation** : bail de location
- **Nombre usagers** : une vingtaine de structures / 400 visiteurs réguliers



KALEIDOSCOOP (Strasbourg)

Pôle transfrontalier de coopération économique

Saisir l'opportunité transfrontalière au service de l'innovation dans l'ESS, l'emploi et l'entrepreneuriat

KaleidosCOOP est un PTCE transfrontalier dont la vocation est de faciliter la création et le développement de projets innovants dans le champ de l'économie sociale et solidaire, de l'emploi et de l'entrepreneuriat, en menant une réflexion sur les opportunités de collaboration entre la France et l'Allemagne.

Dès 2013, certains acteurs du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg se sont trouvés confrontés à un besoin de locaux. Ayant pour habitude de développer des projets ensemble, ils ont fait le choix de mutualiser leurs forces et leurs compétences et de chercher un local commun pour créer de nouvelles synergies. La réponse à l'appel à projet PTCE en 2015 a permis de structurer la dynamique. Au même moment, la recherche de locaux a croisé les ambitions de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sur le projet urbain des Deux Rives et l'opportunité de réhabiliter le site de l'ancienne Coop Alsace. L'enjeu est de créer un deuxième centre-ville et de lier plus fortement l'Allemagne à Strasbourg.

Le site de l'ancienne COOP Alsace présente un potentiel important, au-delà d'une histoire profondément ancrée dans l'économie sociale et solidaire. Le site compte 9ha et 90 000m² à développer (dont 50% en construction neuve). Se trouveront à la COOP : des ateliers d'artistes, des logements (800 habitants), des entreprises (2000 salariés), un maker space, une réserve des musées, des lieux de restauration et d'événements et KaléidosCOOP.

KaléidosCOOP est copiloté par la Maison de l'Emploi de Strasbourg, la CRESS Grand Est et Cooproduction (SCIC regroupant trois coopératives d'activité et d'emploi). Il vise plusieurs objectifs :

- être un lieu d'accompagnement pour les créateurs d'entreprise
- être un lieu de coopération entre les acteurs de l'emploi et les entrepreneurs
- être un lieu de développement de l'emploi à l'échelle transfrontalière
- être un lieu de promotion et de valorisation de l'ESS et de l'innovation sociale
- être un lieu de participation des habitants ouvert sur la ville.

KaléidosCOOP, futur tiers-lieu de coopération, s'installera dans ses locaux en 2021.

Les espaces de KaléidosCOOP, répartis sur 2800m², seront composés d'espaces de travail partagés, d'espaces



de coworking, de salles événementielles, d'un café, d'espaces ressources (sur l'emploi transfrontalier notamment) et d'une Vitrine de l'ESS (lieu proposant des produits et des services de l'ESS). Avant cette installation, les trois copilotes constitueront une SCIC avec l'ensemble de leurs partenaires pour porter le projet.

Modèle d'organisation

La SPL Deux-Rives présidée par la Ville de Strasbourg s'est portée acquéreuse de l'ensemble du site de la COOP. Un promoteur a été choisi pour les locaux de KaléidosCOOP. Une vente en état futur d'achèvement sera conclue entre ce promoteur et Locusem (SEM portée par l'Eurométropole, la Ville de Strasbourg et plusieurs partenaires dont la Caisse des Dépôts et des banques). Locusem est un outil dédié aux TPE et à l'ESS.

Locusem louera ensuite l'espace à la SCIC KaléidosCOOP lorsque celle-ci emménagera. En attendant, un bail en état futur d'achèvement entre Locusem et les 3 copilotes est en cours de signature. Une fois la SCIC constituée, une clause de substitution placera la SCIC locataire unique.

Données clés

- **Superficie** : 2500m²
- **Propriété** : Locusem
- **Convention d'occupation** : Bail en état futur d'achèvement de 3 ans avec les 3 copilotes
- **Budget investissement / réhabilitation** : Prix au m² : 1350 euros HT. Coût total de l'opération pour Locusem : 4,446 millions d'euros HT + 3 millions de euros pour les travaux de second œuvre portés par KaléidosCOOP.
- **Nombre usagers** : collectif d'une vingtaine d'acteurs

Le collectif KaléidosCOOP comprend une vingtaine d'acteurs partenaires dont, en plus des trois co-pilotes : l'URSIEA (Union Régionale des Structures d'Insertion par l'Economique d'Alsace), Activ'Action, Idée Alsace, Ytes (montage de projets européens), l'Adie, Alsace Active, L'Atelier/Ecole de la 2ème chance, la Beruflichen Schule de Kehl (centre d'apprentissage allemand), Makers for change, la Chambre de Consommation d'Alsace, la CCI, la Chambre des Métiers, Mobilex, Le Centre des Jeunes Dirigeants, Réseau entreprendre Alsace, Tempo (accompagnement de créateurs d'entreprises), etc.

Place de la collectivité

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg soutiennent fortement la démarche, à la fois dans le cadre du projet des Deux Rives où elles ont facilité la médiation avec Locusem mais aussi par l'opportunité d'entrer dans la gouvernance de la SCIC aux côtés des partenaires du projet, lorsque celle-ci sera créée.

Parce que l'enjeu est de renforcer les relations transfrontalières, le développement de partenariats avec des acteurs et collectivités allemandes est un des axes à développer pour le projet.

Contact

Manon Marquis, coordinatrice
KaléidosCOOP,
manon.marquis@kaleidos.coop
www.kaleidos.coop

Sandra Guilmin,
chargée de mission ESS, Ville et
Eurométropole de Strasbourg
sandra.guilmin@strasbourg.eu





LE QUADRI (Rennes)

**Un immeuble pour des
innovations économiques,
sociales & environnementales**

Un lieu totem pour le développement économique d'un quartier prioritaire

Le Quadri est un projet de construction d'un bâtiment dédié (5 000m² pour les structures de l'ESS) dans le quartier prioritaire du Blossne à l'initiative des acteurs de l'ESS rennais et soutenu par Rennes Métropole pour donner de la visibilité aux acteurs et aux projets et encourager le développement économique du quartier. Pour la Métropole, il s'agit de créer un espace ouvert sur le quartier et ses habitants pour favoriser l'interconnaissance et le transfert de savoir-faire et pratiques sur des thématiques comme l'habitat, l'insertion, l'emploi et l'entrepreneuriat.

Constitués en groupe de travail depuis 2012 pour porter une réflexion sur l'opportunité d'aller plus loin que la Maison de l'ESS existante en terme de mutualisation d'espaces et de services, les acteurs ont ainsi identifié une opportunité sur le quartier du Blossne (Zone d'aménagement concertée).

Le lieu abritera les locaux principaux de nombreuses structures actuellement hébergées dans la Maison de l'ESS et d'autres acteurs. Pour Matthieu Theurier « *on constate que l'opportunité d'un nouvel espace révèle des besoins de locaux d'acteurs et que, quand bien même une partie des acteurs actuels de la Maison de l'ESS devrait déménager dans le futur espace (qui atteint déjà un taux d'occupation de 90%), la Maison ne désempt pas et de nouveaux besoins de locaux continuent d'apparaître* ».



©Atelier du Canal

Pensé comme un « totem » pour l'ESS, l'espace entend répondre à plusieurs enjeux :

- Appuyer le développement et le changement d'échelle des acteurs actuels, en proposant des locaux plus adaptés aux besoins et en facilitant la mutualisation des services ;
- Encourager au montage mutualisé de projets ;
- Offrir un espace d'émergence et d'accompagnement pour les projets en émergence ;
- Réintroduire une offre commerciale dans le quartier via les espaces commerciaux (restaurant, conciergerie, etc).

Modèle économique et d'organisation

En collaboration avec Coop de Construction, promoteur immobilier rennais acteur de l'ESS, un projet de construction d'un bâti a été présenté à Rennes Métropole, qui a missionné la SEM Territoire Public et sa SAS (membre du GIE Territoires en charge de l'aménagement du territoire) pour faire le lien avec le promoteur et assurer le montage financier (tour de table). Les financeurs identifiés par la SAS ont constitué une SCI qui doit s'assurer via une charte de valeurs (voir annexe page 58), de dédier de façon durable ce lieu à l'ESS.

Pensé initialement comme une opération hybride (locaux tertiaires et logement), le bâtiment, suite à un dialogue entre Rennes Métropole et la Ville de Rennes, sera à usage de locaux commerciaux et de bureaux.

Pour équilibrer l'opération foncière tertiaire (12 millions d'euros) la Ville de Rennes a ainsi minoré ses charges foncières de 400 000€ et Rennes Métropole a fait l'acquisition d'un plateau (environ 1/5ème de la surface).

Rennes Métropole a confié la réalisation du bâtiment au promoteur Coop de Construction et à Réso Solidaire.

Le lieu regroupe à la fois des espaces collectifs et individuels:

- des espaces de bureaux loués. Les 12 structures qui ont déjà manifesté leur intérêt pour une installation dans le lieu totalisent 150 ETP environ ;
- le plateau acheté par Rennes Métropole devrait permettre d'accueillir dans un même espace l'incubateur TAG 35, des structures nomades (espace de coworking prévu), et le centre d'affaires du quartier du Blosne ;
- des espaces de restauration et commerciaux (dépôt vente, médiation de quartier PIMMS).



Sous l'impulsion du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, une Maison de l'ESS ouvre ses portes en 2013 et marque un premier temps fort dans la structuration des acteurs.

Rennes Métropole investit massivement dans le projet de requalification urbaine à hauteur de 6,3M€ (soutenu par l'ANRU). Une démarche participative avec les acteurs de l'ESS (les Ambassadeurs du Blosne) et du quartier a été engagée pour définir les usages et les besoins en espaces communs pour encourager la mutualisation des ressources (salles de réunions, bureautique, etc.). Le quartier abritera également une maison des projets pour accueillir, informer, assurer la médiation et la co-construction de projets sur le renouvellement du quartier pour et par les habitants.

Place de la collectivité

Les collectivités sont présentes aux côtés des acteurs de l'ESS depuis plus d'une dizaine d'années (étude de préfiguration d'un pôle en 2002 conduite par le CODESPAR (agence de développement économique) et les acteurs ESS rennais, politique régionale dès 2008 en faveur de l'émergence de pôles, création de l'association RESO Solidaire en 2009, etc).

Résultats

En 2018, le site est en construction mais d'ores et déjà, un taux d'occupation de 90% est atteint. L'enjeu de la Métropole et des acteurs de l'ESS est de passer à une dynamique territoriale pour l'installation des projets et acteurs ESS dans la Métropole. Les actions menées depuis une dizaine d'années ont fait tomber des barrières culturelles entre les différents acteurs du territoire (SEM, services de l'aménagement urbain et de l'immobilier, etc.) sur l'intérêt de l'ESS et l'enjeu est de poursuivre le travail pour approfondir les réflexions communes.



Contact

Matthieu Theurier,

vice-président Rennes Métropole en charge de l'ESS et des Ecoactivités

Nathalie Wright, chargée de mission ESS de Rennes Métropole

n.wright@rennesmetropole.fr

Haud Le Guen, directrice - responsable partenariats et développement de Réso Solidaire

h.leguen@resosolidaire.org



Données clés

- **Superficie** : 5000m²
- **Propriété** : SCI
- **Convention d'occupation** : Bail commercial
- **Budget réhabilitation / construction** : 12 M€
- **Nombre usagers** : 18 structures : 5 locaux commerciaux + 13 locaux tertiaires

IV. OUTILS ET MODALITÉS PRATIQUES

A. La propriété du bâtiment

La propriété du bâtiment est très variable selon les cas étudiés :

- Le bâtiment peut être propriété de la collectivité (Colomiers,..) ou d'un bailleur social (Dijon, Saint-Jean de Braye).
- Il peut être propriété d'une société publique locale d'aménagement (SPLA) ou d'une société publique locale (SPL), dont les collectivités détiennent le capital. Ces structures ont en charge la gestion des programmes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, intervenant notamment sur les questions d'exploitation du foncier (construction, occupation, etc.). C'est le cas pour la majorité des projets étudiés.
- Une foncière peut se porter acquéreuse du bâtiment. Plusieurs foncières solidaires se sont montées ces dernières années (voir plus bas). C'est par exemple le cas de la **SCIC l'Arban** intervenant en milieu rural. La SCIC s'est portée directement acquéreuse d'une maison La Renouée au plateau des Millevaches, qu'elle loue ensuite à une association.
- Dans d'autres cas, la propriété est détenue par une SCI ou une SCIC, qui peuvent être montées ad hoc : c'est par exemple le cas du **Château de Nanterre**, propriété d'une SCI dont sont actionnaires **ETIC**

(51%), la Caisse des Dépôts et Consignations (35%) et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Nanterre (14%). Un bail emphytéotique est signé entre la SCI et Etic, qui loue ensuite les espaces aux différents acteurs.

Dans le cas d'opérations lourdes d'aménagement, plusieurs acteurs sont mobilisés aux différentes étapes :

Dans le cas de **KaléidoSCOOP**, une société Publique Locale, la SPL Deux-Rives (présidée par la Ville de Strasbourg) s'est portée acquéreuse de l'ensemble du site. Un promoteur a été choisi pour la construction du bâtiment de 2800 m² où s'installera Kaléidoscoop. Une vente en état futur d'achèvement sera conclue entre ce promoteur et Locusem, SEM portée par l'Eurométropole, la Ville de Strasbourg, et plusieurs partenaires dont la Caisse des Dépôts et Consignations, et dédiée aux TPE et à l'ESS. Locusem louera ensuite le bâtiment à la future SCIC KaléidosCOOP.

B. Les modalités contractuelles

L'appel à projet ou appel à manifestation d'intérêt

Les collectivités (ou d'autres acteurs intermédiaires) peuvent avoir recours à un appel à projets ou appel à manifestation d'intérêt avant de contractualiser avec un opérateur: ces outils sont fréquemment utilisés par les collectivités pour identifier des projets répondant aux attentes de la collectivité (type d'acteurs, finalité d'usage,...). C'est par exemple un outil développé par Est Ensemble: l'AMI **TempO** ou **Plaine Commune**.

La collectivité détermine en général en amont les conditions d'accès au foncier en précisant :

- Le type de structure et d'activités éligibles ;
- Les surfaces et objets fonciers : un terrain, un bâtiment, une partie de bâtiment, etc. ;
- Les modalités d'occupation : relation directe avec la collectivité ou via un tiers locataire ou occupant principal ;
- Les attendus financiers : paiement d'un loyer et charges, ou uniquement des charges, entretien, prise en charge partielle ou totale des frais induits de réalisation des travaux,...

Les différents types de conventions et baux

Une convention est ensuite signée entre le propriétaire et les occupants.

Le choix des types de conventions ou de baux sera fonction de la maîtrise que souhaite conserver le propriétaire sur les locaux, des recettes attendues et donc de la capacité contributive de la structure d'ESS, ou encore des investissements nécessaires à la remise en état du bien.

Il peut s'agir d'une simple convention de mise à disposition (mise à disposition gratuite, mais à priori pas d'activité économique ou commerciale), de convention d'occupation précaire (qui n'est pas un bail, la précarité du titre de l'occupant est la caractéristique essentielle et déterminante, la durée est indéterminée, l'échéance est liée à un événement extérieur aux 2 parties), de bail commercial, de bail emphytéotique, ... Le tableau en annexe page 60 résume les caractéristiques des principaux types de baux.

Un atelier du séminaire de Rennes était consacré aux **Organismes Fonciers Solidaires (OFS)**.

Créé par la loi ALUR, l'OFS est un outil qui permet de dissocier la propriété du foncier et la propriété du bâti, pour lutter contre la spéculation foncière. Plusieurs collectivités françaises se sont emparées de cet outil pour favoriser l'accession abordable durable à la propriété. Car pour l'heure les OFS (et leur outil le Bail Réel solidaire) ne concernent en France que le logement.

Une des propositions de l'atelier est de pouvoir s'inspirer de ce principe pour des activités économiques: les Community Land Trusts, dont s'inspirent les OFS, sont en effet nés d'activités agricoles et intègrent dans d'autres pays des garages solidaires, des boulangeries...

Synthèse et illustrations des modalités de portage et contractuelles

Propriété	Type de bail	Illustrations et principales caractéristiques	Page
Collectivité	Convention d'occupation précaire	La Mijoteuse - Colomiers Convention d'un an (possibilité 3 ou 6 mois), loyer symbolique progressif	23
Collectivité	Convention d'occupation précaire, durée de quelques mois à un an ou plus	AMI Est Ensemble (avec enveloppe de subvention pour investissement et animation)	13
Collectivité	Bail pour occupation de locaux relevant du domaine privé de la collectivité	Maison Stéphane Hessel - Lille Bail entre chaque structure et la Ville.	35
Bailleur social	Mise à disposition entre le bailleur et collectivité, 9 ans	Pôle ESS de Saint-Jean- de Braye La collectivité loue ensuite à une association «6-10 pôle ESS»	15
Bailleur social	Convention d'occupation précaire jusqu'en 2018, puis bail professionnel	Cursive Boutaric - Dijon	25
Propriétaire privé	Bail de 12 ans	Locaux Motiv' - Lyon	51
SPL (Paris Batignolle Aménagement)	convention d'occupation précaire	Les Grands Voisins - Paris (pas de loyer en contrepartie de l'entretien des lieux)	12
SEM (SAMOA)	Bail à loyer de 12 ans, entre la SAMOA et la SCIC Ecosystemo	Solilab - Nantes porte la gestion locative et refacture aux colocataires	33
SEM (SEM nanterre)	Bail emphytéotique de 50 ans entre la SEM et la SCI	Le Château de Nanterre	27
SCI	Bail commercial	Le Quadri à Rennes	39
SCIC		La Renouée et la SCIC L'Arban (Plateau des Millevalches)	49

D'autres formes de contrat peuvent ensuite être utilisées entre le locataire principal et les autres occupants. Dans le cas du Solilab par exemple, la SCIC Ecosystemo établit :

- pour les bureaux et les espaces de stockage, des conventions de sous-location de 2 ans renouvelable tacitement,
- pour les espaces de co-working, des contrats de prestations de services permettant de simplifier la gestion administrative du fait du turnover plus fréquent,

- pour l'espace commercial permanent dit «le comptoir», une convention de sous-location de 4 ans avec les entreprises qui partagent cet espace,

- pour des occupations plus ponctuelles (restauration ambulante, marché de producteurs, autres services aux colocataires, réparation vélo, coiffeuse, ...), des contrats de droits de place

- et pour les locations de salles de réunion et la grande halle, établissement d'un devis puis facture de prestations de services.

C. Les outils financiers

Les projets étudiés mobilisent et font évoluer de nombreux outils financiers pour aboutir à la consolidation des modèles économiques des opérations, et financer notamment l'achat et la rénovation des bâtiments.

Les collectivités locales sont généralement des partenaires importants du financement de projets fonciers destinés aux acteurs de l'ESS.

L'article 3 de la loi NOTRe (août 2015) présente les compétences de chaque échelon territorial en matière d'aides aux projets fonciers en déclarant que : « *Dans le respect de l'article L. 4251-17, les communes, la métropole de Lyon et les EPCI sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles.[...]La région peut participer au financement des aides et des régimes d'aides mentionnés au premier alinéa du présent article dans des conditions précisées par une convention passée avec la commune, la métropole de Lyon ou l'EPCI. [...]Les communes ou les EPCI peuvent, par voie de convention passée avec le département, lui déléguer la compétence d'octroi de tout ou partie des aides mentionnées au présent article.* ». Les aides à l'immobilier d'entreprise doivent également être compatibles avec les SRDEII des Régions.

Elles peuvent soutenir un projet sous différentes formes : par exemple, dans le cas du **Quadri**, la ville de Rennes a minoré ses charges foncières de 400 000 euros, et Rennes Métropole a fait l'acquisition d'1/5ème de la surface.

Les collectivités peuvent également mobiliser leurs **sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) ou sociétés d'économie mixte (SEM)** pour investir dans la construction ou l'exploitation de locaux destinés aux acteurs de l'ESS.

La **Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)** est un partenaire financier important pour le montage de projets fonciers d'ESS : elle est par exemple partenaire de la SCI du **Château de Nanterre** ou de l'appel à projet d'Est Ensemble au travers du Programme PIA.

Si un projet foncier participe au développement économique de quartiers prioritaires et qu'il s'inscrit dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain, **l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)** peut aussi être un partenaire financier à mobiliser.

Les fonds de **l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)** peuvent également être mobilisés si le projet de construction ou de rénovation intègre une forte dimension environnementale et d'économies d'énergies.

Côté partenaires privés, outre les fondations privées, les projets fonciers d'ESS peuvent également mobiliser des **acteurs financiers de l'ESS (Crédit coopératif et NEF)**, par exemple, au travers de son fonds de capital patient, sociétaire de la SCI Etic Hevea) ou de l'épargne solidaire, via des **clubs d'épargne solidaire CIGALES** ou des plateformes de financement participatif. La **foncière solidaire ETIC** a ainsi lancé en 2017 une campagne sur la plateforme www.lita.co (ex-1001Pact) pour co-financer trois de ses futurs projets à Paris, Lille et Lyon.

Enfin, les **fonds européens** (le FEDER pour l'acquisition ou les travaux ou le FSE pour l'étude de faisabilité, l'animation de la concertation et le montage du projet entre les différents partenaires impliqués et l'animation) peuvent être mobilisés.

D. Zoom sur les foncières solidaires

Des acteurs ont dédié leur activité au montage et au portage financier de ces projets, à l'instar d'**ETIC** et des foncières solidaires.

ETIC est un acteur majeur depuis plusieurs années de l'accès au foncier des acteurs de l'ESS. Elle peut assurer le montage juridique, organiser les levées de fonds (en mobilisant les acteurs financiers évoqués plus haut, mais aussi des sociétés de gestion), et prendre en charge la gestion technique d'espaces. Elle a notamment assuré le montage du Château de Nanterre.

D'autres foncières solidaires se sont développées plus récemment, et notamment Villages Vivants et So Co, créées toutes deux en 2018.



La SCIC SARL Villages Vivants a pour objectif de contribuer à la revitalisation des centres-bourgs ruraux, en achetant des biens immobiliers, les rénovant puis les louant aux porteurs de projets. La foncière SCIC SARL propose aux investisseurs institutionnels, acteurs locaux et citoyens d'investir en faisant l'acquisition de parts sociales et de titres participatifs, bloqués 7 ans et rémunérés.

Elle s'appuie sur l'association Villages Vivants, toute première pierre à l'édifice créée en mars 2017 dans la Drôme, qui emploie aujourd'hui trois salariés. L'association est active notamment, aux côtés de la SCIC, dans la recherche et le développement et dans toutes les actions d'animation des centres-villes.

So Co a été créée en 2018 également, à l'initiative de Baluchon, d'Altarea Cogedim et du Crédit Coopératif. Le dispositif repose sur l'acquisition du local pour un montant constitué d'obligations d'impact social uniquement et sur une durée d'au moins 15 ans. La foncière finance l'amorçage de l'exploitant en charge de la gestion du lieu, à travers un emprunt garanti par la valeur du bien auprès du Crédit Coopératif. Contrairement au cadre habituel, cet emprunt ne finance pas l'achat du bien mais son usage et la création de valeur sociale.



Une première opération a été montée dans le XIIIe arrondissement de Paris, dans le cadre d'un appel à projet remporté par Altarea Cogedim et Ogic en 2017. « Bouillon Club » devrait naître en 2021 : 300 m² en rez-de-chaussée pour la création d'une vitrine-atelier autour de l'alimentation responsable en Île-de-France - cuisine pédagogique, ateliers participatifs, cantine Rock, offre culturelle... - conçue avec Baluchon, le pôle territorial de coopération économique (PTCE) Resto-Passerelle, la SCIC Petit Bain et la régie de quartier Tela 13.

D'autres lieux comparables pourraient naître à court terme.

« Grâce à la joint-venture sociale, nous pouvons aller encore plus loin en déployant des solutions innovantes à l'échelle nationale. »



François Dechy,
président du groupe Baluchon

Exemple : le montage financier pour le Pôle ESS de Saint-Jean de Braye

La Ville de Saint-Jean de Braye a contractualisé en direct avec un bailleur social, propriétaire du lieu pour négocier une installation sans contrepartie financière. La réhabilitation du lieu nécessitait une enveloppe de 240 000€, répartie entre la Ville et le bailleur comme suit :

- Lot 1 : les travaux de désamiantage et de mise en sécurité du lieu sont pris en charge par le bailleur (100 000€) ;
- Lot 2 : les travaux d'aménagement intérieurs liés au bâti (vitrines, etc) ont été financés par le bailleur (70 000€) ;
- Lot 3 : l'aménagement intérieur de l'espace et l'équipement a été financé par la Ville sur ses fonds (70 000€).

Une convention de mise à disposition de locaux de 9 ans a été signée entre la Ville et le bailleur. Dans ce modèle, la Ville amortit les investissements faits par le bailleur sur le lot 2 en lui versant un loyer mensuel. La convention précise également qu'à l'échéance, une autre convention à durée indéterminée placera le bien en mise à disposition gracieuse pour la collectivité.

Exemple du ETIC Centre Hevea à Lyon

L'achat et la rénovation du bâtiment ont été financés par les associés d'une SCI composée :

- d'Etic (35% des parts)
- de deux sociétés de gestion (25 et 26%)
- du fonds de capital patient de la banque éthique la Nef.



ETIC Foncièrement responsable

Immobilier alternatif

ETIC Foncièrement responsable est une entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) qui crée, finance et gère des lieux de travail partagés à impact positif pour les territoires. A sa création en 2010, ETIC répond à trois enjeux forts :

- La spéculation immobilière, en facilitant l'accès à des espaces de travail à des loyers abordables pour des entreprises responsables;
- La possibilité pour les citoyens d'investir via des alternatives alliant sécurité, engagement environnemental et sociétal;
- Une approche de l'immobilier maîtrisant ses impacts environnementaux et sociétaux (conception, rénovation et usage).

Modèle d'organisation

ETIC propose une approche adaptée aux besoins des structures et aux projets identifiés sur le territoire : en fonction des attentes (services et modularité de l'espace, prix du loyer, durée du bail souhaitée) et de la viabilité individuelle et collective des structures pressenties pour être hébergées, ETIC pilote le projet de la maîtrise d'ouvrage (montage financier, rénovation) à la gestion (technique, animation, baux, etc.).



Pour chaque projet, ETIC réalise différentes opérations :

- Montage juridique (bail emphytéotique ou achat via une société civile immobilière) pour co-porter l'achat de biens avec des partenaires privés (citoyens notamment) ou institutionnels (la Caisse des Dépôts est un partenaire régulier) ;
- Organisation de levées de fonds;
- Prise en main de la gestion technique d'espace (plan de travaux, maintenance, etc.) et de la gestion de charges (budgets prévisionnels, encaissements et répartition des fonds, etc.), de la gestion locative et des services aux utilisateurs.

ETIC a établi de nombreux partenariats financiers (la Caisse des Dépôts, la Nef, le Crédit Coopératif, Crédit Mutuel, Triodos, etc.). Pour rejoindre un projet, les candidats doivent démontrer leur impact social et environnemental, justifier d'une activité viable et pérenne et d'une gouvernance stable. Les exploitants de commerces financent indépendamment l'aménagement de leur espace (via des levées de fonds, du financement participatif, etc.).

ETIC intervient de plusieurs façons dans les projets :

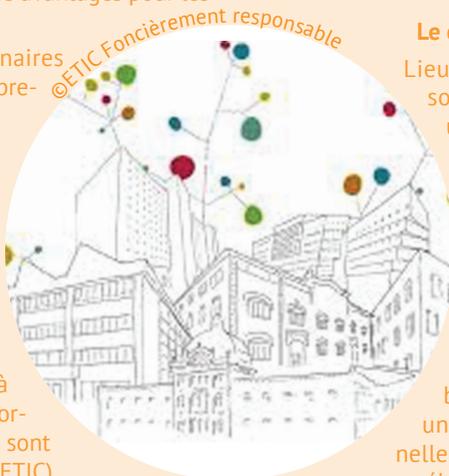
- Soit via un bail emphytéotique (Le Château de Nanterre, les Halles de la Martinière).
- Soit via une acquisition, où la Société Civile Immobilière (SCI) est détenue par ETIC aux côtés d'autres partenaires (financeurs ou résidents associés). ETIC est locataire de la SCI

et gère la sous-location des espaces auprès des structures résidentes.

Des baux d'occupation flexibles sont signés avec les locataires avec durée moyenne de 1 à 3 mois de dédite, hormis pour les espaces nécessitant des aménagements d'espace spécifique, comme les commerces.

La SCI présente plusieurs avantages pour les projets d'ETIC :

- D'une part, les partenaires financeurs ont un seul preneur locataire ;
- D'autre part, la SCI facilite l'investissement des structures hébergées, en leur proposant d'entrer en tant qu'actionnaire et d'augmenter tous les ans leurs parts dans la SCI (ex. de la Coop à Grenoble, où les trois porteurs de projets du lieu sont associés de la SCI avec ETIC).



Dans le cas de certains projets, la collectivité peut être impliquée dans l'investissement (cas du CHÂTEAU à Nanterre, où la SEMNA est associée à la SCI).

Quelques projets significatifs

Le centre ETIC HEVEA

Lieu-totem de l'innovation sociale de Lyon, ancienne usine de caoutchouc devenue campus universitaire à la fin du XXème siècle.

Depuis début 2017, ce lieu est devenu un pôle d'innovation sociale de 1840 m², comprenant un café boulangerie bio et local, une classe d'école maternelle alternative et solidaire, un accélérateur de projets collaboratifs à impact positif sur le territoire (le CentSept) et de nombreux bureaux partagés et postes de coworking pour des entreprises sociales.

Modalités de collaboration avec les collectivités

Chaque centre ETIC répond à une logique particulière qui dépend à la fois du territoire et de la nature des projets soutenus. De manière générale, une étude de faisabilité est réalisée par ETIC pour caractériser l'opportunité, à la demande d'un collectif d'acteurs, d'une collectivité ou d'un propriétaire foncier. Cette étude permet de définir les besoins et thématiques qui seront portés par le centre, d'identifier les acteurs qui pourraient être attirés pour le projet et d'évaluer les motivations de ces acteurs et la solvabilité de leur projet. La collectivité peut être sollicitée pour la prise en charge totale ou partielle de ce travail selon le projet porté et sa volonté d'implication dans le lieu.

Le MUNDO-M, centre ETIC de Montreuil

Un collectif d'associations, d'ONG et d'entreprises engagées avaient au début des années 2010 le souhait de mutualiser leur lieu de travail à Montreuil.

La rencontre avec ETIC a permis de concrétiser ce projet : 2000 m² de bureaux partagés et coworking et un restaurant bio et local en rez-de-chaussée.

L'achat, la réhabilitation et l'aménagement du lieu ont coûté 4,5 millions d'euros, incluant la surélévation sur deux étages. L'utilisation du bois et la performance énergétique du bâtiment (classé A) a fait du bâtiment un lauréat Ademe.



Contact

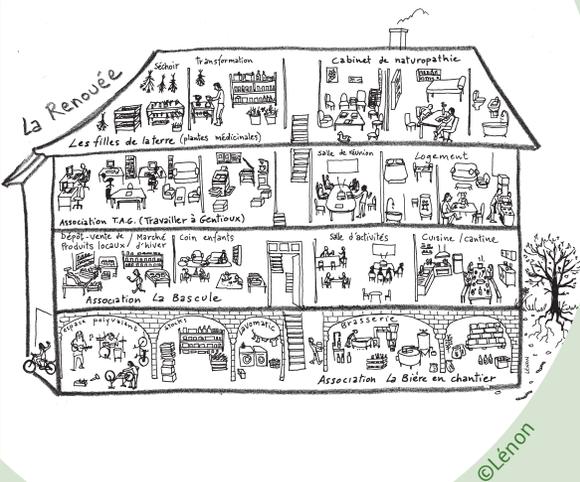
Baptiste Garmy,

Responsable Partenariats et Innovation
ETIC – Foncièrement Responsable
04 26 78 24 66 www.etic.co/



Données clés

- 17 salariés et 177 actionnaires ;
- 7 centres ETIC actifs comptant 165 structures hébergées ;
- Des réalisations d'objectifs de performance environnementale, avec des bâtiments 7 à 10 fois plus économes que la moyenne française.



LA RENOUÉE & LA SCIC L'ARBAN (Plateau des Millevaches)

Un lieu de vie et d'activités

Une initiative pour la revitalisation du centre bourg

La Renouée est un projet porté par un ensemble d'acteurs ayant constaté le besoin d'espaces communs au cœur du bourg. Au départ pensé comme un tiers-lieu « coworking », l'espace est devenu progressivement un pivot de l'animation du village.

Le collectif d'acteurs a fondé une association (La Bascule) pour monter le projet en 2013 et s'est mis en relation avec la SCIC l'Arban pour le montage financier du projet. Initialement, la réflexion avait porté sur l'opportunité de créer une SCI mais la réflexion n'a pas abouti.

Dans ce projet, la SCIC l'Arban s'est portée acquéreur de la maison et la loue à l'association la Bascule.

La SCIC l'Arban a été créée en 2010 et est portée par un collectif d'acteurs (habitants, associations, collectivités) agissant pour la préservation de l'habitat, de la vie locale et de l'activité économique sur le plateau des Millevaches par deux axes d'action : développer le parc locatif et revaloriser l'habitat vacant. L'objectif principal est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs (se loger rapidement, lutter contre l'habitat précaire) et de renforcer l'attractivité du plateau.

Plusieurs activités se sont développées au fur et à mesure dans le lieu :

- l'hébergement d'entrepreneurs ou d'associations dans des bureaux ;
- la mutualisation de services ;
- l'hébergement : un logement passerelle destiné aux personnes qui réfléchissent à leur installation sur le territoire, aux travailleurs en mobilité sur le territoire qui peuvent être confrontés à une situation de précarité de logement ;
- un lieu de rencontre et d'échange pour les habitants ;
- une épicerie ;
- un marché des producteurs (ouvert en 2018) ;
- un jardin partagé ;
- des animations et activités (bibliothèque, etc).

L'accès aux différents services est conditionné : des services sont ouverts à tous (épicerie, marché des producteurs et animations) tandis que d'autres sont réservés aux adhérents. L'adhésion à l'association est à prix libre, chacun donne ce qu'il peut.

Modèle économique et d'organisation

Pour le montage financier de l'opération d'un coût total de 200 000€ avec travaux, la répartition s'est faite comme suit :

- 100 000€ d'apport initial pour l'achat par la SCIC via les fonds récoltés par la Solidaire, fonds de dotation visant à soutenir les ini-

tatives individuelles ou collectives sur le territoire. Ce montant représente 70 000 € en parts sociales et 30 000€ en dons ;

- 100 000€ restant en emprunt bancaire.

Les travaux ont été faits bénévolement par le collectif d'acteurs durant 1 an. Les rétributions des différentes activités constituent l'unique source de revenus du lieu (entre 50 € et 100 € par poste de travail).

Du point de vue du montage financier et du pilotage stratégique, deux éléments forts émergent du projet :

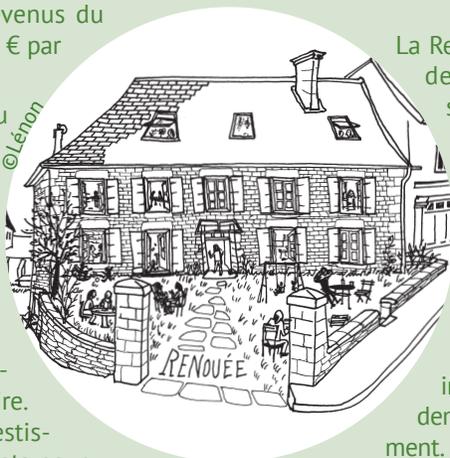
- l'appui sur un collectif de territoire qui a facilité l'achat en mobilisant l'épargne solidaire. A petite échelle, l'investissement par les habitants pour le territoire est un levier fort de motivation ;
- la pluriactivité, qui contribue d'une part à la stabilité du modèle économique et d'autre part, renforce l'impact social du projet par la diversité de publics touchés.

Aujourd'hui, la commune au sein de laquelle la structure est implantée n'est pas partie prenante du projet, d'autres collectivités s'impliquent via leur adhésion à la SCIC l'Arban.

Résultats

La Renouée est un exemple de réussite : le projet s'est considérablement développé, intégrant d'autres fonctions et de nouvelles activités pour le lieu utile au bourg au-delà des entrepreneurs et associations installés. Tous les espaces sont investis et le nombre de demandes évolue positivement.

Cette action est un des fers de lance de la SCIC qui conduit d'autres projets en lien avec l'habitat et l'urbanisme dont une réflexion sur l'habitat social, conduite avec Creusalis (bailleur HLM), pour travailler l'adaptation des bâtis sociaux et leur transition pour de nouveaux usages.



Place de la collectivité

Dans ce projet, la place de la collectivité a été variable.

Au moment des premières études d'opportunité pour l'implantation dans le bourg, des discussions ont été menées avec l'ancienne municipalité pour la mise à disposition d'un bâti à réhabiliter. Dans ce cadre, plusieurs biens (anciens bâtis commerciaux, maisons individuelles, etc.) avaient été identifiés.



Contact

Jean-Baptiste Koudrine

Tél : 05 55 66 15 33

labascule@millevaches.net

www.renouee.millevaches.net



Données clés

- **Superficie** : 4 niveaux de 70/80m² dont seul le RDC est ouvert au public.
- **Propriété** : SCIC l'Arban
- **Budget réhabilitation / construction** : 200 000 €
- **Nombre usagers** : centaine d'usagers réguliers + personnes venant au marché



©Locaux Motiv'

LOCAUX MOTIV' (Lyon)

Tiers-lieu associatif à la Guillotière

Des locaux et outils mutualisés en QPV

Locaux Motiv' est un tiers-lieu lyonnais de 600 m² ouvert en 2011, tourné vers la mutualisation de ressources et le soutien aux projets portés par un ensemble d'acteurs de l'ESS. Situé dans le quartier de la Guillotière en Zone Urbaine Sensible à Lyon, le projet est initialement porté par une association loi 1901 et un collectif d'une dizaine d'autres associations regroupées face au constat de la difficulté d'accéder au foncier sur Lyon.

23 structures sont aujourd'hui accueillies en résidence au sein des locaux et mutualisent une partie de leurs fonctions supports, partagent leurs connaissances et compétences dans des coopérations entre structures et au service du Manifeste de Locaux Motiv'.

Le tiers-lieu accueille également des « nomades » qui bénéficient de l'accès aux locaux, et notamment d'espaces de travail non attitrés. Les « membres-associés » (qui peuvent être en résidence ou nomades) peuvent aussi accéder aux services de l'association (stockage, reprographie, salles de réunions...). Plus de 70 structures et personnes usagères fréquentent le lieu.

Modèle économique et d'organisation

Le modèle économique repose historiquement sur deux piliers:



©Locaux Motiv'

- le volet « Mutualisation » qui regroupe les espaces et outils partagés entre les résidents qui le cofinancent. 90% des produits proviennent des services aux membres (dont 70% pour la location des espaces de travail aux résidents),

- le volet « Animation » qui concerne le développement et la conduite des projets. En 2017 par exemple : Jeun'ESS d'or (projet d'accompagnement de projets des jeunes du quartier dans leur développement par la mise à disposition des ressources de l'association), etc. Ces actions, soutenues notamment par les collectivités publiques, permettaient de porter un poste de chargée de projets, fermé fin 2017 faute de financements et de la poursuite des projets afférents.

Pour l'occupation du lieu, qui appartient à un propriétaire privé, un nouveau bail de 12 ans a été signé début 2018. L'association sous-loue l'espace aux membres via un bail provisoire qui inclue une dédite de 6 mois (calquée sur la dédite du bail de l'association elle-même).

L'association a contracté un prêt pour financer des travaux de rénovation du bâtiment et la mise aux normes à l'hiver 2018.

Locaux Motiv', association loi 1901, a été réorganisée en 2017 à la suite d'un accompagnement (via le Dispositif Local d'Accompagnement). Deux types de membres sont représentés : les membres associés (personnes morales ou physiques fortement engagées qui bénéficient de services) et les membres sympathisants.

Plus concrètement, deux AG sont organisées pour élire :

- Les membres du Conseil Stratégique : représentant légal de l'association, collégalement ;
- Les membres de la Coordination Opérationnelle, qui pilotent les projets transversaux, animent le lieu et promeuvent l'association au travers des projets et partenariats initiés dans le quartier.

Le lieu est géré collectivement par les bénévoles et les différentes structures qui y évoluent, ce qui permet des tarifs très accessibles.

Certaines tâches sont cependant confiées à des professionnels : ménage, travaux et comptabilité, et un poste d'assistant administratif et comptable est mutualisé depuis plusieurs années.



Place de la collectivité

L'association Locaux Motiv' bénéficie du soutien de collectivités pour ses projets mais n'est plus financé pour l'animation des lieux depuis 2017. Elle avait bénéficié d'un financement européen d'un an pour le montage du projet en 2010-2011, et de la Région Rhône-Alpes, via le dispositif SPPA (Soutien Pluriannuel aux Projets Associatifs), avec une subvention sur 3 ans pour le poste de chargée de développement (7500€).

Résultats

Le licenciement économique de la chargée de développement a un effet sur la capacité de l'association à développer et porter de nouveaux projets.

L'association continue d'ouvrir le lieu autant que possible, et au moins une fois par mois pour partager un moment convivial, permettre aux habitants de découvrir les différents espaces et projets, voire participer à des formations.

Les loyers perçus pour la sous-location de l'espace permettent de couvrir les frais mais l'association peine à développer de nouveaux projets et la fin des événements liés au réaménagement urbain du quartier limite le lien avec les riverains.

De nombreuses coopérations entre les 107 membres associés et 47 sympathisant.e.s à ce jour continuent d'émerger, et la mobilisation est toujours importante autour du projet.

La participation de Locaux Motiv' au LyESS, réseau d'acteurs de l'ESS de la Métropole de Lyon, devrait donner un nouvel élan aux activités de Locaux Motiv'. Entre temps, la demande d'accès aux espaces de travail notamment ne se dément pas et Locaux Motiv' dispose d'une liste d'attente qui se renouvelle régulièrement.



Données clés

- **Superficie** : 600m²
- **Propriété** : Propriétaire privé
- **Convention d'occupation** : Bail autonome de 12 ans avec dédite de 6 mois et sous-location aux résidents.
- **Budget réhabilitation / construction** : 50 000€ HT
- **Budget fonctionnement** : 170 000€
- **Nombre usagers** : 23 structures bénéficiaires, 107 membres associés et 47 sympathisants.



Contact

Bertrand Paris-Romaskevich, Collectif
Tadaa *impliqué dans* Locaux Motiv'

Tél : 04 82 53 17 85
www.locauxmotiv.fr



PLAINE COMMUNE (Ile-de-France)

Politique de soutien à la mutualisation et à l'accès au foncier des acteurs de l'ESS

Trajectoire de l'ESS dans la politique de la ville

Établissement Public Territorial (EPT) en Seine Saint Denis, Plaine Commune mène depuis de nombreuses années une politique en faveur du développement de l'ESS sur le territoire en vue d'utiliser le potentiel de ces acteurs pour le développement des quartiers et d'élargir le nombre d'habitants touchés. En effet, une grande partie du territoire relève des zones dites « politique de la ville » avec une population en situation difficile au regard de la moyenne en Ile-de-France. Le développement de l'économie sociale et solidaire sur le territoire fait l'objet d'une volonté politique forte et ce depuis le premier plan en 2005 dans le cadre d'un Pacte pour l'emploi, la formation et le développement économique liant Plaine Commune et la Région. Cette politique se traduit par la construction d'un réseau de partenaires sur le territoire (Coopaname, Cigales, Maison de l'Initiative Economique Locale, etc.), la consolidation des filières de l'ESS et la mise en oeuvre de programmes d'actions en faveur notamment de la culture et la création, du développement durable.

Dans le cadre du plan d'action ESS 2013-2016, Plaine Commune a ouvert la porte aux expérimentations pour inciter les pratiques

coopératives et encourager le développement d'activités et services innovants. Cette politique s'est traduite notamment dès 2014 par un appel à Manifestation d'Intérêt pour encourager l'émergence de consortium d'acteurs en Pôles Territoriaux de Coopération Économique, comme le PHARES (voir ci-après).

Un deuxième axe fort de ce plan d'action s'est ouvert par une réflexion avec les bailleurs sociaux, les collectivités, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Établissement Public Foncier pour identifier des modalités de facilitation de l'accès au foncier (locaux, terrains). En 2018, un Appel à Manifestation d'Intérêt vient renforcer les actions initiales pour la création d'un pôle entrepreneurial dédié à l'ESS au sein de l'éco-quartier de l'Ile Saint Denis dans le cadre d'un vaste projet de réhabilitation de la zone sur des espaces plurifonctionnels (logement, activités économiques, commerces, etc.).

Vers une politique foncière inclusive



L'appel à manifestation d'intérêt marque un pas supplémentaire dans la considération de la place que l'économie sociale et solidaire doit occuper dans la politique de la ville et le

développement économique du territoire. Lancé en 2018, cet appel entend inscrire la construction d'un écoquartier situé en zone prioritaire dans une dynamique nouvelle autour de l'éco-mobilité (« quartier sans voiture ») et encourager l'émergence d'actions et de projets locaux sur la thématique. Jouant sur la mixité des espaces, Plaine Commune a également inscrit les acteurs de l'ESS du territoire comme une cible prioritaire en réservant l'aménagement de locaux à leur usage exclusif (380m² au cœur de la centrale de mobilité) dans une perspective d'implantation durable.

Pour les candidats, deux conditions principales : jouer la carte de la complémentarité de services en n'engageant pas d'activités commerciales (pas de bail commercial possible) déjà existantes sur l'écoquartier et travailler au développement du territoire en interagissant avec les habitants du Grand Quartier Sud, les élus et acteurs locaux (PTCE notamment). L'accès au local peut être accordé à un collectif chargé de son animation et de la redistribution de l'espace pour d'autres acteurs ou à des porteurs individuels (dans un principe de subdivision préalable de l'espace) moyennant un loyer modéré.

Il n'est pas prévu de participation financière au fonctionnement mais à l'aménagement intérieur (cofinancement par le FEDER). Plaine Commune veillera au respect des conditions, notamment en matière d'utilité sociale (inclusion, appui au développement, coopération et mutualisation). Cette démarche s'articule par ailleurs avec une politique d'appui aux acteurs du secteur de l'ESS au moyen d'appels à projets réguliers, dotés d'une enveloppe de 70 000€ pour 2018.

Le PHARES, projet inspirant sur le territoire

Le PHARES (Pôle d'Hospitalité des Activités à Rayonnement Écologique et Solidaire) est une SCIC reconnue Pôle Territorial de Coopération économique implanté sur le territoire dont le projet repose sur la création d'un carrefour d'initiatives économiques et associatives. Cette démarche s'inscrit dans une dynamique collective d'une dizaine d'acteurs mus par un besoin de mutualiser leurs moyens (locaux, réseaux, expertises) et par l'envie de travailler ensemble avec l'animation de temps d'échanges, d'espaces collectifs (jardin partagé). Il regroupe ainsi des chantiers école, des associations et collectifs d'entrepreneurs partageant une même vision et des valeurs communes autour de solidarité, d'écologie et d'entraide et de l'innovation citoyenne au service des habitants du territoire. L'association Halage, propriétaire des locaux, les loue à la SCIC qui en assure la gestion pour les différentes activités (location d'espaces, animation d'événements) et les travaux.



Contact

Patrick Vassallo,

conseiller territorial délégué à l'ESS

Marianne Villain,

chargée de mission ESS

marianne.villain@plainecommune.com.fr

01.55.93.63.21

CONCLUSION

Les questions foncières sont de formidables enjeux et opportunités pour le développement des acteurs de l'ESS, et plus largement d'activités d'intérêt général.

L'ESS dispose de nombreux atouts pour être partenaire à part entière des problématiques foncières des collectivités: capacité à mobiliser une ingénierie sociale et culturelle pour mener avec les habitants des projets dans des approches participatives, capacité à être réactive et à expérimenter de nouvelles approches mixant les partenaires et les usages, et donc à imaginer de nouvelles façons de vivre la ville demain. L'ESS a également développé ces dernières années de

solides expertises et outils juridiques et financiers, à l'instar des foncières solidaires.

Ces approches réinterrogent la question de l'appropriation privée. Les approches des communs et l'expérimentation des Organismes Fonciers Solidaires, permettant de dissocier la propriété du foncier et la propriété du bâti pour lutter contre la spéculation foncière (mais qui ne concernent à l'heure actuelle que le logement), sont sans aucun doute des pistes à explorer par les acteurs de l'ESS et les collectivités.

Car comme le rappelle Edgard Pisani dans *Utopie foncière* :

« 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. »

Edgard Pisani,

Utopie foncière, Gallimard,
1977 (réédition éditions du
Linteau 2010)

ANNEXES

Programme de la journée d'échanges « Foncier et immobilier »

Mardi 6 novembre 2018

Rennes - Ateliers du Vent

9h30 - 10h **Accueil des participants**

14h - 16h15

3 ateliers

10h - 10h15 **Ouverture des travaux**

Christiane Bouchart, présidente du RTES, **Matthieu Theurier**, vice-président en charge de l'ESS et des éco-activités, Rennes Métropole.

Ateliers de partage d'expériences et de mise en débat des leviers identifiés dans l'étude. Chaque atelier dure une heure de 14h à 15h et de 15h10 à 16h10, ce qui permettra à chacun de participer à deux ateliers.

10h15 - 11h **Tour d'horizon**

1ers enseignements de l'étude menée auprès d'une dizaine d'initiatives inspirantes en France. Par **Aurélié Beaugency**, Ellyx.

• **Atelier A : Montages financiers : l'expérience d'Etic et des Organismes Fonciers Solidaires.**

Avec **Stéphanie André** et **Nathalie Demeslay**, service Habitat, Rennes Métropole ; **Laurent Courouble**, Etic ; **Diane Pialucha**, Fonds Mondial pour le Développement des Villes.

Echanges avec la salle.

11h - 12h45 **Table-ronde : Le rôle de la collectivité**

Avec **Julien Bailleul**, SEM Territoires; **Christiane Bouchart**, conseillère municipale déléguée à l'ESS, Ville de Lille; **Aurélié Bordet**, présidente des Ateliers du Vent ; **Mahel Coppey**, vice-présidente en charge de l'ESS et économie circulaire, Nantes Métropole ; **Guillaume Delevaue**, Acteurs Pour une Économie Solidaire (APES) Hauts-de-France ; **Marie Krier**, directrice de l'innovation à l'EPARECA; et **Matthieu Theurier**, vice-président en charge de l'ESS et des éco-activités, Rennes Métropole.

• **Atelier B : Structuration juridique et place de la collectivité.**

Avec **Rémy Poignant**, Saint-Jean de Braye ; et **Marc Richard**, Solilab.

• **Atelier C : Le rôle des bailleurs sociaux, des Sociétés d'Économie Mixte et des opérateurs d'aménagement urbain.**

Avec **Jean Badaroux**, directeur de la SEM Territoires ; **Cécile Belard**, directrice de l'Archipel Habitat ; **Guillaume Delevaue**, APES Hauts de France ; **Marie Krier**, directrice de l'innovation, EPARECA ; **Manon Marquis**, Kaleidoscoop Strasbourg.

12h45 - 14h

Buffet sur place

16h15 - 16h30 **Synthèse et conclusion de la journée**

Christiane Bouchart, présidente du RTES, **Matthieu Theurier**, vice-président en charge de l'ESS et des éco-activités, Rennes Métropole.



La rencontre était accueillie aux Ateliers du Vent, ancienne usine de moutarde transformée en tiers-lieu culturel.

Présentation par Aurélie Beaugency des premiers enseignements de l'étude menée par le cabinet Ellyx.



Table-ronde sur le rôle de la collectivité

Buffet sur place



Travaux en ateliers :

- Montages financiers
- Structuration juridique et place de la collectivité
- Rôle des bailleurs sociaux, des SEM et des opérateurs d'aménagement urbain.

La charte du Quadri, Rennes

LE QUADRI
nos engagements
La Charte des Quadri' Acteurs

NOS OBJECTIFS

- Être un « *village urbain* » ouvert au plus grand nombre et proposant une offre de produits et services à l'intention des entreprises et des particuliers.
- Mutualiser les espaces, le mobilier, les outils, les services, compétences et bonnes pratiques.
- Inventer une économie sociale et solidaire à notre image, au sein d'un lieu commun - l'immeuble LE QUADRI - et au cœur d'un quartier rennais - Le Blossne.

NOTRE PRINCIPE D'ACTION

les 7 grands piliers de notre projet collectif

- Mutualisation & collaboration
- Innovation sociale
- Emploi
- Territoire
- Valeurs ESS
- Environnement
- Bien-être au travail

NOS OBLIGATIONS

les 5 règles pour un espace de liberté

- Règle n°1 : *inviter plus qu'exiger*
- Règle n°2 : *jouer le jeu du collectif*
- Règle n°3 : *ne pas tout formaliser*
- Règle n°4 : *inviter la sérendipité*
- Règle n°5 : *tester, essayer, expérimenter pour évoluer*

VILLAGE D'INNOVATION SOCIALE ET TERRITORIALE

QUADRI

ents communs

, le mercredi 10 octobre 2018

URBAIN

VATION

SOLIDAIRE

UN FONCTIONNEMENT DÉMOCRATIQUE

→ une structure Quadri'Actrice = une voix.

→ un maître du jeu chargé d'animer le collectif et désigné par tous.

Ainsi, nous entendons créer les conditions pour bâtir un « village urbain » où les mots *travail*, *plaisir*, *solidarité* et *respect* feront bon voisinage.

NOUS, QUADRI'ACTEURS

Nous, Quadri'Acteurs, nous considérons à la fois comme les habitants d'un lieu commun et les porteurs ou contributeurs d'un projet collectif. Ayant chacun notre rythme propre et nos usages singuliers, nous désirons construire ensemble un espace de rencontre et d'émulation, où chacun trouve son épanouissement personnel en participant au collectif, et en se mettant ponctuellement à son service.

NOS VALEURS PARTAGÉES

- Les valeurs de l'économie sociale et **solidaire** (fonctionnement démocratique, solidarité, souci du développement des personnes) ;
- Le **respect de l'environnement et de la nature** selon les 3 piliers du développement durable (économie, social, écologie) ;
- L'envie d'ancrer notre action quotidienne dans notre quartier et de **participer à la vie de notre territoire** dans une logique d'économie de proximité.

Tableau récapitulatif des mises à disposition et baux :

	Convention de mise à disposition (CMD)	Convention d'occupation précaire (COP)	Bail de courte durée ou bail dérogatoire
Principes et conditions	Permet d'encadrer la mise à disposition gratuite d'un site et ainsi d'en confier la gestion. Compatible avec des sous-contrats (COP notamment).	La COP n'est pas un bail. La précarité du titre de l'occupant est le critère principal et déterminant. La précarité ne résulte pas de la durée de l'occupation mais de sa fragilité.	Permet d'exercer une activité commerciale pendant une courte période et de ne pas poursuivre, notamment si l'affaire n'est pas rentable. A la suite du bail précaire, possibilité de signer un bail commercial 3-6-9 ans.
Durée	Indéterminée.	Indéterminée (échéance liée à un évènement extérieur aux parties)	3 ans maximum. Requalification en bail commercial au-delà de 3 ans.
Coût	Gratuit.	Modicité de la participation forfaitaire.	Inférieur à un loyer de marché.
Avantages	Sécurisant.	Souplesse de la durée.	Durée limitée (expérimentation possible avant bail commercial).
Inconvénients	A priori, pas d'activité commerciale ou économique.	Absence de protection pour le locataire et absence de pérennité. Peu approprié pour des activités nécessitant travaux ou investissements ou visibilité, mais peut être adapté (franchises, échanges de courriers,...)	Absence de protection pour le locataire et absence de pérennité.

Bail professionnel	Bail commercial	Bail emphytéotique de droit privé
Activité ni commerciale ni artisanale ni industrielle ni agricole	Activité commerciale ou économique.	Droits réels immobiliers étendus. Possibilité de faire des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds. Possibilité d'hypothèque et de recours au crédit bail.
6 ans	9 ans. Possibilité de congé par le preneur tous les 3 ans.	18 à 99 ans.
Libre	Loyer du marché.	Peut être symbolique dès lors que des investissements importants sont consentis pas le preneur, ou en fonction de la durée du bail.
Souplesse, accessible aux associations	Rémunérateur.	La signature d'un bail emphytéotique permet à la structure ESS d'élaborer un prévisionnel et une projection financière sur au moins 20 ans.
Ni maintien dans le lieu ni indemnité d'éviction au terme des 6 ans	Indemnité d'éviction en cas de non renouvellement par le bailleur au terme des 9 ans.	Difficulté à maîtriser le projet dans la durée : le locataire peut sous-louer les biens, donc les usages peuvent changer sans que la collectivité ne puisse s'y opposer concrètement. La relation partenariale et la confiance sont donc des éléments primordiaux.

LEXIQUE

AMI : l'Appel à Manifestation d'Intérêt est un outil qui peut-être mobilisé dans le cadre de marchés publics ou dans le cadre de subventions. Il permet au financeur de définir une problématique et un cadre. À la différence de l'appel à projets, seul un préprojet est en général demandé aux porteurs de projets.

EPF : Etablissement Public Foncier.

Il existe une vingtaine d'EPF locaux, dirigés par les collectivités. L'EPF a pour compétence le « recyclage foncier », c'est-à-dire la maîtrise foncière, l'achat, le portage, la gestion, la remise en état des terrains (et donc sa possible dépollution), ainsi que la gestion de l'ensemble des études utiles à cette maîtrise foncière. Les EPF sont aptes à procéder par acquisition à l'amiable, par expropriation ou par le droit de préemption. Ils portent ensuite les biens acquis pendant une durée prédéterminée avant de les rétrocéder à la collectivité qui en a demandé l'acquisition. Leur vocation principale est de mutualiser les moyens humains et financiers dans la gestion foncière, pour gérer à moindre coût ou avec des services plus compétents. Un EPF n'est ni un aménageur ni un promoteur immobilier.

Foncière : une société foncière, plus communément appelée « Foncière » est une société commerciale dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille immobilier. Il peut s'agir de tout bien foncier et/ou immobilier, doté d'une affectation commerciale, industrielle, d'exploitation, d'habitation, etc.

PIA : Programme d'Investissements d'Avenir, est un programme d'investissement de l'État français initié en 2010 et toujours en cours.

SCI : la Société Civile Immobilière est un contrat de société impliquant plusieurs personnes qui choisissent de mettre en communAkousmati un ou plusieurs biens immobiliers. Elles en partagent les bénéfices et pertes.

SCIC : la Société Coopérative d'Intérêt Collectif est une société de personnes à forme commerciale (SA, SAS, SARL) présentant un caractère d'utilité sociale. Le projet coopératif est partagé entre les sociétaires : il doit associer obligatoirement des salariés (ou en leur absence des producteurs, artisans,...); des bénéficiaires et un troisième type d'associés, chaque personne disposant d'une voix. Les collectivités territoriales et les établissements publics territoriaux peuvent devenir associés (jusqu'à 50% du capital).

SPL ou SPLA, Société Publique Locale ou Société Publique Locale d'Aménagement : sociétés dont le capital est intégralement détenu par les collectivités. Elles ont en charge la gestion des programmes d'aménagement du territoire et d'urbanisation, intervenant notamment sur les questions d'exploitation du foncier (construction, occupation...).

EDITION

Adresse du siège : RTES - Hôtel de Ville, BP 667 - 59033 LILLE Cedex

Adresse postale : RTES - 75, rue Léon Gambetta 59000 LILLE

animation@rtes.fr - www.rtes.fr

Direction de la publication:

Christiane Bouchart.

Responsable de la rédaction:

Anne-Laure Federici.

Equipe de rédaction:

Anne-Laure Federici & Chloé Sécher.

Avec la collaboration d'Aurélié Beaugency du cabinet Ellyx.

Conception graphique et maquette :

Martin Besnier.

Crédits photos

©RTES ; Maze, Jorge da Cruz Gomes ; Les Ecosolies ; Sapristi ; Louise Vayssié ; Artagon ; Alexandre Chemetoff et Associés ; Lénon ; Fiberline ; Atelier du Canal ; Locaux Motiv' ; Florian Gernan ; Séquano Aménagement ; ETIC Foncièrement responsable ; Lemontri ; La Maison Montreuil ; Julien Mignot ; Villages Vivants ; SoCo.

Photo de couverture : ©Château de Nanterre - ETIC Foncièrement Responsable.

Imprimeur

L'Artésienne

ZI de l'Alouette, BP 99

62902 LIEVIN

Imprimé sur papier PEFC 100%.

N°ISBN

978-2-9558553-2-4

Dépôt légal

Mars 2019

REMERCIEMENTS

Nous remercions l'ensemble des personnes qui ont contribué à ce RepèrESS, et notamment :

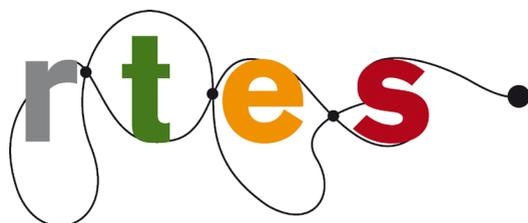
Jean-Philippe Rouchon, Pierre-Alain Simon et l'ensemble des participants de la journée d'échanges *Foncier et immobilier, quels leviers pour des politiques publiques d'ESS ?* du 6 novembre 2018 à Rennes, dont les propos nourrissent cette publication.

Cette publication est éditée avec le soutien du CGET.



L'ensemble du contenu de cette étude hors crédits photos est mis à disposition **sous licence CC BY NC ND 2.0 France.**

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/fr/legalcode>



Réseau des collectivités Territoriales pour une Économie Solidaire

Avec le soutien du CGET



Les collectivités sont depuis longtemps sollicitées par les acteurs de l'ESS pour faciliter leur accès au foncier. Cette demande est accentuée par les contraintes financières des collectivités et la cherté du foncier dans nombre de zones urbaines. Face à ces phénomènes, de nombreuses initiatives se sont développées ces dernières années.

Avec le soutien du CGET, le RTES a souhaité explorer ces questions, en s'intéressant ici principalement à des actions en milieu urbain, et notamment en quartiers politique de la ville.

Cette publication est le fruit d'un travail basé sur le repérage d'initiatives impulsées ou accompagnées par des collectivités, l'analyse d'une dizaine d'entre elles, menée par le cabinet Ellyx, et sur un séminaire organisé à Rennes en novembre 2018.

Elle illustre les apports possibles des acteurs de l'ESS auprès des collectivités dans leurs projets de réhabilitation et plus largement dans leurs politiques d'aménagement des territoires, et présente les leviers sur lesquels collectivités et acteurs peuvent s'appuyer.

Souhaitons que cette publication, s'appuyant sur de nombreuses illustrations, contribue à éclairer et renforcer la capacité des acteurs de l'ESS à être des partenaires à part entière des collectivités sur ces sujets.

L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - Enjeux et leviers pour les collectivités locales

RTES

Adresse postale : RTES - 75, rue Léon Gambetta 59000 LILLE

animation@rtes.fr

www.rtes.fr

