

Synthèse express

Grand-Orly Seine Bièvre Territoire productif et innovant

Étude pour la mise en place d'une stratégie d'accès
à l'immobilier et au foncier des structures de l'ESS

Janvier-septembre 2020

Questionnaire

30 structures, représentant 224 personnes, ont répondu.

16 structures possèdent un local.

Lorsqu'elles n'en ont pas, c'est le plus souvent une **activité en création**.

Les 30 structures occupent **5 000 m²** au total actuellement, et souhaiteraient en occuper **20 à 25 000** dans le cadre de leur développement ou implantation sur le territoire.

Les **localisations préférées** (Ivry-Sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly) sont liées à la proximité d'un centre de décision (Paris, Orly) et **corrélées à la ville d'implantation**.

75% des répondants ayant exprimé leurs besoins voudraient des **bureaux**, 57% un commerce, 54% un atelier, 50% du stockage.

50% des activités accueillent du public, 25% occasionnent des nuisances sonores.

44% seraient prêts à intégrer un **lieu mutualisé dédié à l'ESS**, 15% à utiliser régulièrement le lieu.

Les structures de l'ESS ne peuvent souvent pas payer un loyer de marché. **Le rôle des collectivités est primordial dans la recherche de local** (location ou mise à disposition par un propriétaire public, à part égale avec les acteurs de l'immobilier).

Le **prix**, la **taille adaptée** et l'**accessibilité** (en transports en commun) sont les critères jugés indispensables dans le choix de l'implantation. L'**état des locaux**, le **confort thermique et phonique** sont des paramètres importants. Certains **aménagements** (point d'eau, ERP, internet haut débit) sont également jugés indispensables. Le ménage, les salles de réunion et l'accueil du public sont les **mutualisations** les plus intéressantes.

etic
FONCIÈREMENT
RESPONSABLE

GRAND
ORLY
SEINE
BIÈVRE

L'offre globale de locaux est **peu adaptée** et répond insuffisamment aux besoins : peu de petites surfaces, espaces ERP onéreux, peu de surfaces artisanales disponibles.

Le **processus de gestion des demandes de locaux** doit être fluidifié, clarifié et visible pour tous. **L'EPT est alors largement identifié comme apporteur de solutions**, même s'il ne la fournit pas directement.

Entretiens et benchmark

Détails des résultats et points d'attention dans le dossier complet

Des lieux au service de l'ESS

Dans la phase d'émergence du projet, il ne faut pas perdre de vue les trois principaux facteurs clés de succès :

- Une **gouvernance partagée** (et évolutive)
- Une **animation dynamique**
- Un **modèle économique hybride**

6 tiers-lieux sur 10 peinent à trouver un **modèle économique stable**. 35% sont en difficulté financière. Le **loyer** représente 40 à 60% du budget global.

5 paramètres sont centraux pour un modèle socio-économique équilibré :

- Le taux d'utilisation de l'offre
- Le taux de marge des services
- La maîtrise des impayés
- La maîtrise des coûts
- L'implication pérenne des partenaires

Pour aller plus loin

Rapport « Faire ensemble pour mieux vivre ensemble »,
Fondation Travailler autrement
(2018)

L'accès au foncier des acteurs de l'ESS, enjeux et leviers pour les collectivités locales, RTES
(2019)

www.etic.co

www.etic.co/accompagnement

Plus de sources disponibles dans le dossier complet

Outils pour le développement de lieux collaboratifs

Modèles juridiques :

- Foncière solidaire
- Agrément ESUS
- Partage locatif
- Bail emphytéotique

Financements :

- Emprunts auprès de banques solidaires
- Crowdfunding
- Prêt solidaire
- Caution solidaire/apport de garantie
- Réponse à des appels à projet / manifestation d'intérêt Région ou Etat

Modèle économique :

- Utiliser la péréquation
 - Précommercialiser
 - Développer l'événementiel
 - Diminuer les intermédiaires dans le montage
- + Un modèle : encourager le modèle de l'investisseur exploitant

Gestion du projet :

- S'appuyer sur une communauté dynamique
- Reconnaître le rôle des leaders du projet
- Mobiliser des bénévoles
- Rechercher des retours d'expérience

Mise en réseau :

- Se rapprocher des réseaux d'acteurs ressources
- S'appuyer sur des acteurs nationaux
- S'intégrer et contribuer au mouvement national des tiers-lieux

Collaboration public/privé :

- Recenser les besoins immobiliers des structures ESS
 - Cartographier l'offre immobilière
 - Servir en tant qu'acteur public d'intermédiaire entre les structures de l'ESS et d'autres acteurs
- + Deux outils
- Pratiquer l'urbanisme temporaire
 - Mettre à disposition des locaux

A quelles portes frapper ?

- Missions immo et ESS de l'EPT
- Programmes publics
- Appels à projet
- Fonds d'investissement
- Partenaires bancaires
- Autres financeurs
- Concepteurs, exploitant expérimentés
- Experts



Liste dans le dossier complet

Tiers-lieux, activités productives et QPV

Détails des résultats et points d'attention dans le dossier complet

Préconisations à destination des collectivités

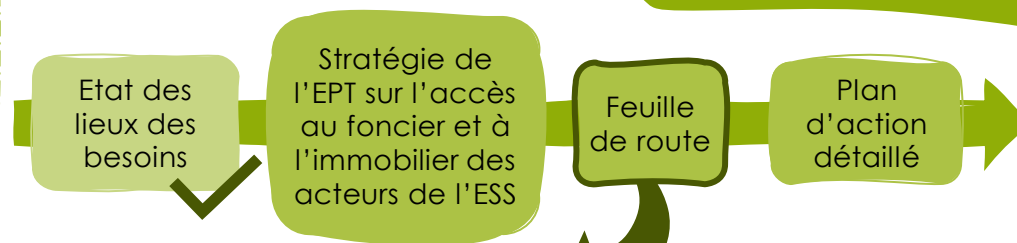
Les tiers-lieux proviennent principalement de **mouvements de création ascendants**, de l'usager vers les institutions. **La collectivité peut les accompagner** grâce :

- Au lancement d'appels à projet ouverts
- À sa souplesse sur le PLU
- Au développement d'outils numériques et plateformes de mise en réseau
- À la mise à disposition ou cession d'espaces vacants
- À son rôle de prescripteur auprès des entreprises et du grand public

Lorsque le tiers-lieu s'inscrit dans un projet de territoire, le recours à une SCIC est souvent recommandé.

Une Association, structure légère, engendre souvent une relation asymétrique avec ses partenaires financeurs (publics ou privés). La **SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)** est plus complexe ; elle permet de **donner une place à chaque partie prenante**, notamment dans la gouvernance.

Feuille de route préconisée pour l'EPT



3 axes :

1. Ouvrir des perspectives
 - Constituer une boîte à outils propre à l'EPT
 - Instaurer des temps de formation dédiés
 - Organiser des visites collectives de lieux pour réduire les réticences des financeurs
2. Repérer des lieux : recenser les espaces déjà identifiés et identifier de nouveaux espaces à potentiel
3. Activer des projets
 - Lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt
 - Encourager les mutualisations d'espaces