

# Foncier & ESS en Nouvelle Aquitaine

Observatoire  
2022/2023



**cress**

Chambre Régionale  
de l'Économie Sociale  
et Solidaire Nouvelle-Aquitaine



**la foncière solidaire**  
nouvelle-aquitaine

# L'édito

Alors que les prix immobiliers grimpent et que la répartition des espaces se resserre, la CRESS Nouvelle-Aquitaine s'inquiète des effets de ce marché spéculatif sur les organisations de l'ESS et les habitant.es de la région.

Face à cette situation, plusieurs adhérent.es de la CRESS, comme La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine, proposent une autre approche des questions foncières.

Les défis sont nombreux : assurer l'égalité d'accès aux locaux d'activités pour l'ESS, lutter contre l'éviction des initiatives culturelles, citoyennes et écologiques dans les zones tendues, et soutenir le maintien d'activités économiques en milieu rural.

Garantir un accès au foncier pour l'ESS est un enjeu d'aménagement du territoire. Prioriser l'ESS dans ces stratégies, c'est anticiper les mutations urbaines et rurales et reconnaître que nos organisations utilisent des lieux pour des activités économiques, sociales et culturelles respectueuses de l'environnement et favorisent des principes de propriété collective plutôt qu'individuelle et spéculative.

Observer et maîtriser le foncier pour l'ESS, implique donc une alliance des acteurs publics et de l'ESS à la hauteur des enjeux soulevés par le sujet que cette publication permet de mieux appréhender.



Stéphane Montuzet  
Président de la CRESS  
Nouvelle Aquitaine

**L'ACCÈS AU FONCIER POUR LES ORGANISATIONS DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE EST L'UN DES ENJEUX QUI CONDITIONNE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE LEURS ACTIVITÉS.**



Elise Depecker  
Présidente  
de la Foncière Solidaire  
Nouvelle Aquitaine

Aujourd'hui les structures de l'ESS se saisissent de la problématique de l'accès à l'immobilier car elles ont pris conscience qu'il s'agit pour elles d'un levier de sécurisation de leurs activités, mais aussi d'un prérequis pour leur développement et leur impact territorial.

La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine est née de cette volonté forte des organisations de l'ESS de se réapproprier le foncier. Elle propose une vision alternative de l'immobilier, plus démocratique et moins lucrative.

Ce rapport pose la 1ère pierre de l'analyse des besoins "Immobiliers et ESS". Il constitue une base solide pour le déploiement de solutions immobilières innovantes et la création de nouveaux lieux totem et fédérateurs pour promouvoir l'ESS en Nouvelle Aquitaine.

# Le sommaire

01

## **Introduction**

Sans lieux adaptés, comment développer et pérenniser des initiatives locales qui pensent une économie au service de l'humain et des territoires ?

02

## **La situation immobilière de l'ESS en Nouvelle-Aquitaine**

Les principaux enseignements de l'enquête Immo et ESS menée en 2022 et en 2023 par la Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine et la CRESS Nouvelle-Aquitaine

03

## **Recherche de locaux : freins et enjeux**

Les difficultés d'accès à des locaux adaptés, les moyens mobilisés et les besoins d'accompagnement exprimés par les organisations de l'ESS

04

## **Focus Filières**

3 focus pour mieux comprendre les enjeux immobiliers sectoriels : réemploi et économie circulaire / santé, social et médicosocial / culture

05

## **Les parcours immobiliers dans l'ESS**

Les besoins spécifiques des organisations de l'ESS tout au long de leurs cycles de vie économique

06

## **L'ESS se mobilise pour le foncier solidaire**

Mise en lumière des initiatives régionales et nationales et bibliographie pour aller plus loin sur le sujet

07

## **Glossaire**

Economie Sociale et Solidaire ? Foncière Solidaire ? Quelques définitions utiles pour mieux appréhender ce rapport



# 01

# Introduction

Les difficultés qu'éprouvent aujourd'hui de nombreuses organisations de l'ESS à trouver des locaux adaptés à leurs activités, à un prix et à des conditions stables, constituent un obstacle à la réalisation de leurs missions et aux effets sociaux qu'elles produisent.

## L'accès aux locaux pour l'ESS, des problématiques spécifiques

Les organisations de l'ESS font souvent face à l'incompréhension de leurs modèles économiques. Plus hybrides, pas ou peu lucratifs, ils sont souvent considérés comme fragiles et peu sécurisants pour des bailleurs privés. Elles ont un ancrage territorial fort, pour répondre aux besoins des habitants sur un territoire donné, parfois à l'échelle d'un quartier, ce qui les rend moins flexibles au déménagement, pour se développer, se regrouper, optimiser des dépenses immobilières, etc. De plus, les caractéristiques des locaux recherchés sont souvent hybrides à l'image de leurs activités et modèles : commerces + atelier, ateliers + bureaux etc. L'offre et le prix des locaux d'activité du marché conventionnel ne correspondent pas toujours à leurs moyens. Enfin, le secteur de l'immobilier, ses acteurs, son fonctionnement, sont généralement méconnus et peu maîtrisés par les organisations de l'ESS qui n'ont pas ou très peu développé une expertise propre sur ces sujets.

## Une mise à l'agenda des enjeux Foncier & ESS

Ces difficultés sont de plus en plus identifiées et comprises par les collectivités publiques. Le RTES publiait déjà en 2019 un guide Foncier et ESS pour valoriser les premières initiatives locales, l'engagement des collectivités et encourager leur déploiement. Depuis, des Foncières Solidaires ont vu le jour : Villages Vivants, la Main, Bellevilles, Base Commune... Des initiatives territoriales se structurent comme à Rennes, Nantes, et Strasbourg : urbanisme transitoire, tiers lieux et pôle de coopération, création de foncières et/ou mobilisation des entreprises publiques locales...

C'est dans ce contexte que la Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine a été créée fin 2021 par ATIS, France Active Nouvelle Aquitaine et J'adopte un projet avec le soutien de Bordeaux Métropole et la Région. Sa mission : renforcer le pouvoir des organisations de l'ESS en démocratisant leur accès à l'immobilier et porter une vision alternative, celle d'un immobilier responsable, engagé et solidaire pour les structures de l'ESS.

## Observer les besoins immobilier de l'ESS

Pour mieux agir, il faut comprendre, analyser et partager. C'est pourquoi, la Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine souhaite développer des outils d'observation structurants sur les territoires néo-aquitains. Avec le soutien de la Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire, une enquête en ligne a été proposée aux organisations de l'ESS de la Nouvelle-Aquitaine en 2022 et en 2023. Les données ont été enrichies par de nombreux entretiens individuels et collectifs.

Ce rapport, fruit de ce partenariat Foncière Solidaire et CRESS, restitue les 1ères observations qui seront amenées à être suivies et enrichies dans les années à venir.

### Sources

Points de RepèreESS : Le rôle des collectivités dans l'accès au foncier des acteurs de l'ESS", RTES, 2019, Guide 2024 à paraître [www.rtes.fr](http://www.rtes.fr)

Note d'opportunité économique : Décryptage et opportunités autour des questions foncières, ESS France et CRESS Nouvelle-Aquitaine, 2023

# 02

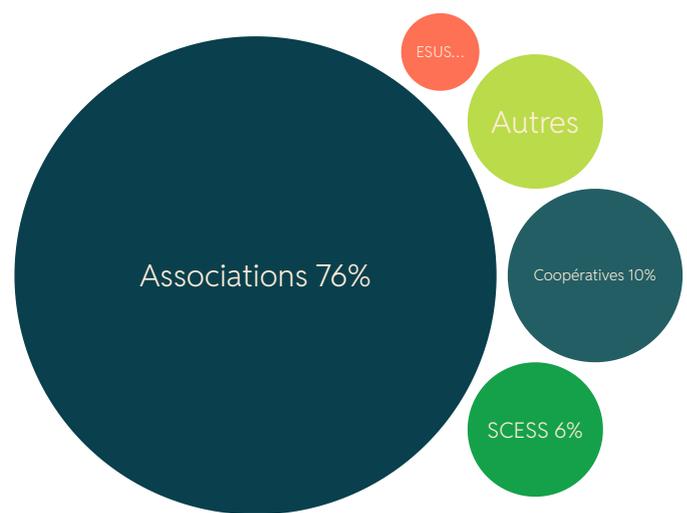
# L'enquête

## 207 organisations interrogées en 2022 et 2023

L'enquête a été menée via un questionnaire en ligne à l'automne 2022 et au printemps 2023.

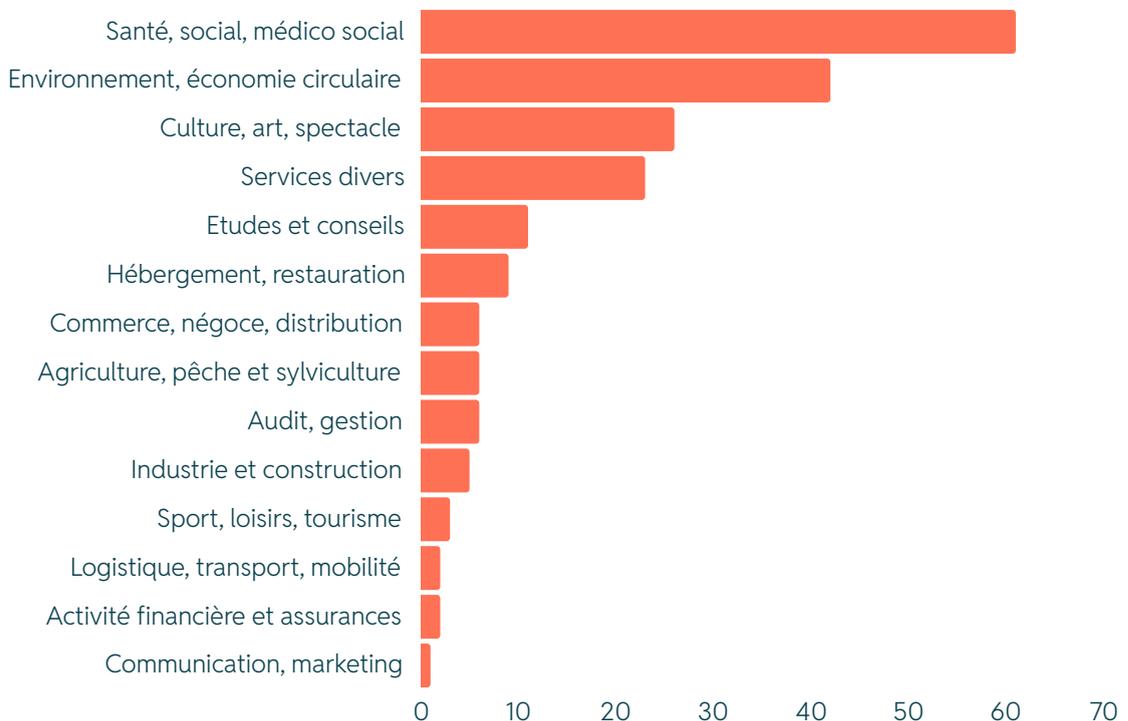
Ces 207 structures emploient près de 7 900 salarié.es. La grande majorité d'entre elles sont des associations.

Concernant les secteurs d'activités, le secteur le plus représenté est celui de la santé, du social et du médico-social, l'environnement et la transition écologique arrivent en seconde position suivi du secteur culturel. Un focus sur les besoins de ces acteurs est proposé au chapitre 3.



Statuts juridiques des répondants.es

### Secteurs d'activités représentés



# La situation immobilière des organisations de l'ESS en Nouvelle Aquitaine

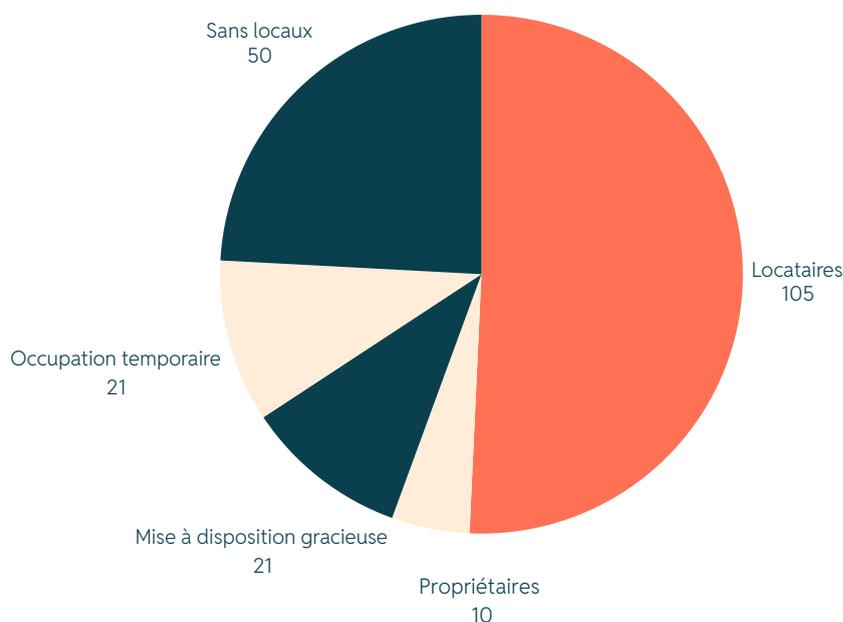
L'enquête montre que 76% des répondant-es disposent actuellement de locaux et que 66% des structures interrogées sont locataires de leur local.

Les situations immobilières précaires évoluant rapidement, il faut prendre en compte la possibilité que certaines structures en occupation temporaire ou bénéficiant d'une mise à disposition entre 2022 et 2023, puissent ne plus occuper leur locaux en 2024 ou 2025. En s'appuyant sur les contacts réguliers avec les organisations de l'ESS, nous estimons que cette situation pourrait concerner 1/4 des structures.

En ce qui concerne les structures sans locaux, il s'agit principalement de structures émergentes, qui sont encore en cours de création ou dont l'existence est récente.

**157 organisations disposent de locaux soit 76% des répondant-es**

Les surfaces occupées représentent plus de 55 000m<sup>2</sup> cumulés.



**157 organisations sont en recherche de locaux.**

Cela représente :

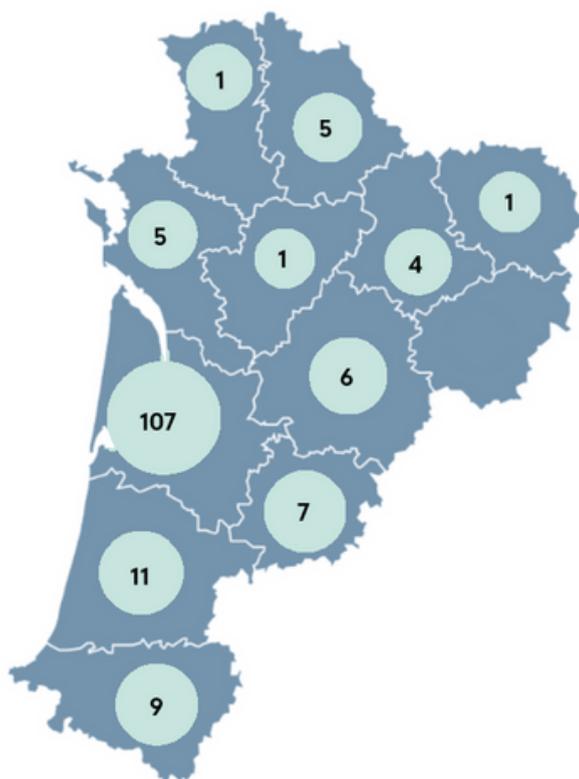
- 86% des organisations sans locaux
- 85% des organisations bénéficiaires d'une occupation temporaire
- 76% des organisations bénéficiaires d'une mise à disposition gracieuse
- 70% des organisations locataires
- 40% des organisations propriétaires

Pour ces 2 dernières catégories, ce chiffre est à nuancer : l'enquête "Immobilier et ESS" a plus particulièrement touché les acteurs économiques concernés par un besoin foncier plus immédiat.

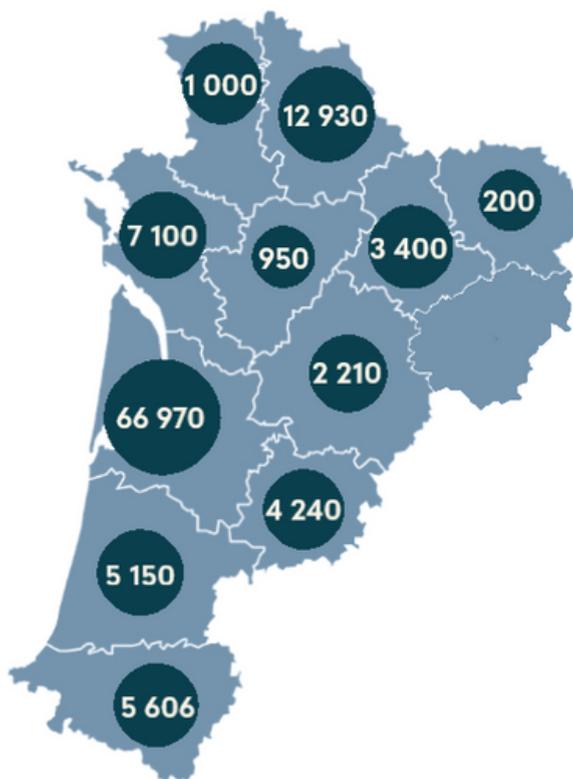
**Fin 2023, 157 structures étaient en recherche de locaux.**

**Ces besoins représentent 109 756 m<sup>2</sup>.**

**Nombre de locaux recherchés**



**Surfaces recherchées (en m<sup>2</sup>)**



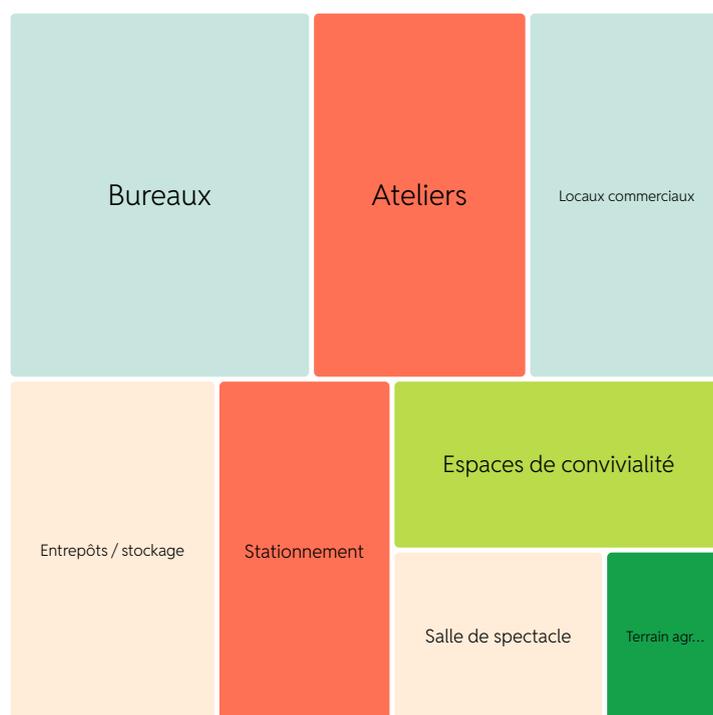
La Foncière Solidaire a démarré ses activités dans un premier temps en Gironde et plus particulièrement sur Bordeaux Métropole avec, par conséquent, une mobilisation plus forte des structures girondines sur l'enquête. Cette tendance a été légèrement atténuée en 2023 avec le démarrage de premières missions de conseil et d'accompagnement en Vienne, Dordogne et dans les Landes, et le relai régional de l'enquête par la CRESS Nouvelle-Aquitaine.

## Des besoins de locaux diversifiés

La typologie des locaux recherchés est plurielle. Il s'agit principalement de bureaux, mais également d'ateliers (espaces de production), d'espaces de stockage, ou de locaux commerciaux. Cette diversité s'explique par la grande hétérogénéité des activités de l'ESS et par des modèles économiques hybrides qui vont conjuguer différentes sources de revenus (prestations de services, ventes, subventions etc.).

**79% des organisations de l'ESS recherchent des espaces mixtes**

**(au moins deux typologies)**



Concernant la surface recherchée, l'analyse qualitative par entretien a montré que les structures ont parfois tendance à surestimer leurs besoins, en particulier les structures de services. Au cours de certains accompagnements, nous avons constaté la difficulté des organisations à appréhender leurs besoins réels, souvent en oubliant de prendre en considération le télétravail et les déplacements de leurs salarié-es.

Certaines structures ont pu trouver des locaux depuis leur réponse à notre enquête. Néanmoins, ce chiffre est faible. Nous estimons que 12 structures qui occupaient des petites surfaces (15 à 300 m<sup>2</sup>), ont trouvé un local entre 2022 et 2023 soit 1600m<sup>2</sup> sur les 109 756m<sup>2</sup>; soit 3% des surfaces recherchées. Ceci illustre la difficulté d'accès de l'ESS à des solutions immobilières adaptées à leurs besoins.

# 03

## Recherche de locaux

### Freins & enjeux // La précarité immobilière

**25% des structures qui occupent un local n'en sont pas satisfaites.**

Les causes d'insatisfaction concernant les locaux actuels sont rarement uniques. En effet, il s'agit souvent d'une combinaison de différents facteurs (par exemple : le coût du loyer + le manque de place + la vétusté). Cette combinaison de facteurs traduit une certaine précarité immobilière au sein des structures de l'ESS.

<b>Insatisfactions liées aux locaux actuels</b>	Locaux inadaptés, surfaces trop petites, aménagements non adaptés à l'activité	<b>50%</b>
	Vétusté, locaux dégradés, mal isolés	<b>24%</b>
	Manque d'évolutivité, modularité	<b>4%</b>
<b>Insatisfactions liées à la vie de l'organisation</b>	Prix du loyer et/ou des charges trop élevés	<b>15%</b>
	Bail précaire, convention d'occupation de court terme	<b>7%</b>

**Des délais de recherche courts, des contraintes fortes.**

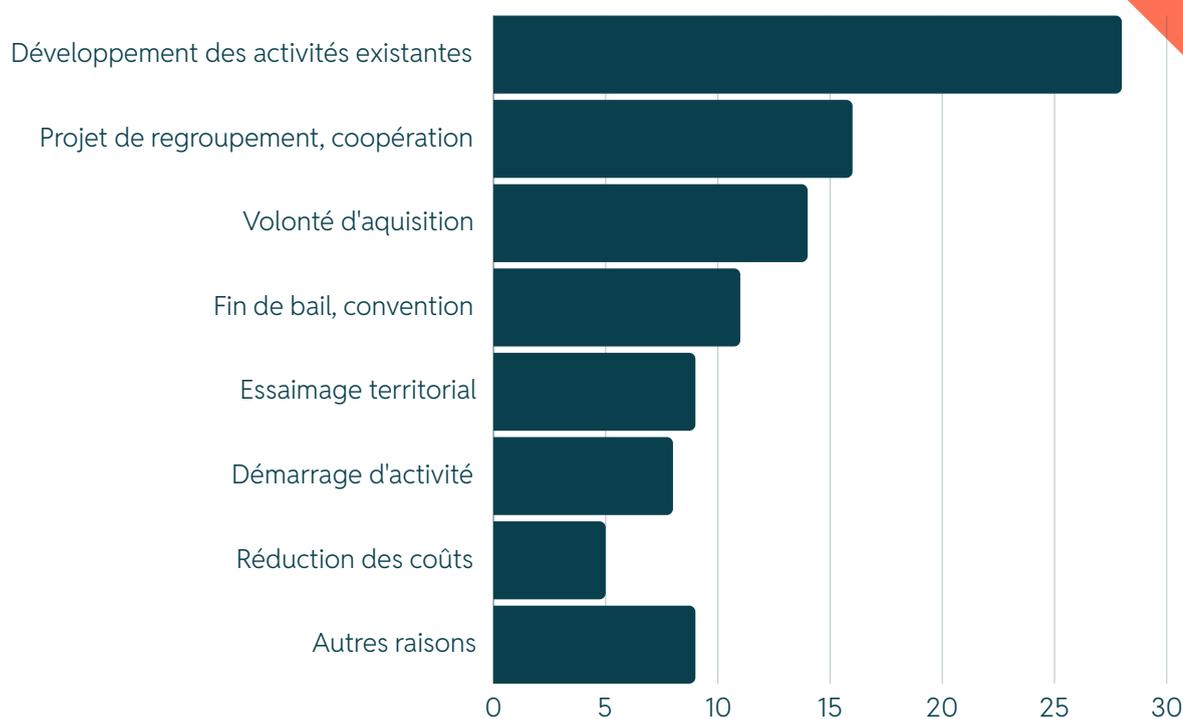
Les échéances de fin de bail ou convention sont souvent très courtes : **un ou deux ans pour 70% des répondants.es concernés.es.**

Or, les recherches immobilières pour ces organisations sont complexes :

- anticipation des besoins de la structure à court, moyen et long terme,
- recherche d'un bien qui correspond aux besoins en termes de typologies de locaux (souvent multiple) et de coût soutenable,
- si souhait de mutualisation: création ou structuration d'un collectif.

Tous ces paramètres nécessitent un temps de recherche plus long qu'un simple local de bureau et des moyens dédiés à cette recherche. De ce fait, de nombreuses organisations sont contraintes de rester plus longtemps dans un local qui ne leur convient pas, de s'éloigner de leur territoire d'implantation, ou de devoir faire, de nouveau le choix d'une solution temporaire sur 12 à 24 mois et se retrouver dans une situation équivalente.

## Les raisons de la recherche de locaux



**66% des structures disposant de locaux en sont satisfaites mais 75% sont à la recherche de nouveaux locaux, soit parce qu'elles ne peuvent pas y rester soit pour développer leurs activités et/ou leurs coopérations.**

### Partager des locaux pour coopérer

Si, se regrouper avec d'autres organisations de l'ESS ou du territoire, est la raison principale de recherche de locaux pour 16% des répondants; **78% des organisations de l'ESS souhaitent mutualiser leurs locaux.**

Les avantages qu'elles mettent en avant sont : **la réduction des coûts**, principalement sur l'immobilier, mais également sur les contrats de service (imprimante, ménage, internet etc.) et les **dynamiques collectives** résultant de ce regroupement.

Cette tendance est particulièrement marquée en Nouvelle-Aquitaine et est en augmentation.

La volonté des collectivités publiques joue un rôle important avec des dispositifs spécifiques dédiés à la coopération d'acteurs : l'AMI Tiers Lieux et le dispositif Coop'In de la Région Nouvelle-Aquitaine, le soutien aux PTCE porté par l'Etat, etc. Les communes et les EPCI encouragent les mutualisations sur des conventions de mise à disposition de locaux leur appartenant ou via des critères de financement à l'investissement de programmes immobiliers.

La mutualisation semble être une aspiration plus marquée chez les entreprises de l'ESS que chez les entreprises de l'économie "conventionnelle". Cependant, les coopérations ne sont pas exclusivement recherchées au sein de l'ESS mais sont souvent envisagées par filière ou par logique territoriale.

## Freins & enjeux // Les coûts

La corrélation entre le budget, la localisation et la surface ne permet pas toujours de bénéficier du bien immobilier recherché.

Pour les structures de l'ESS, la localisation et la surface sont des paramètres non négligeables à prendre en compte, et pour lesquels il est difficile de faire des concessions. En effet, les bénéficiaires de ces structures sont principalement concentrés.es à l'échelle d'un quartier ou d'une ville. La proximité est primordiale pour garder le contact avec ses publics et poursuivre son objet social, ce qui complique encore la recherche de locaux.

Cependant, le coût de l'immobilier sur le marché n'est souvent pas compatible avec les besoins des structures en particulier sur les zones tendues : les grandes agglomérations et le littoral.

### Exemple : un bureau à Bordeaux?

Nous prendrons l'exemple du **territoire bordelais**, car il s'agit de la ville dans laquelle il y a le plus de répondants.es à l'enquête.

Pour une typologie de bureau, les structures qui ont le statut de locataire dans le marché privé, payent un loyer moyen de 145€/m<sup>2</sup>/an/ HT HC (hors taxes et hors charges). Il s'agit d'organisations en activité depuis plus de 5 ans. Ces niveaux de loyers sont difficilement accessibles pour des jeunes entreprises de l'ESS ou pour certains secteurs d'activité (voir focus filière).

Sur le marché immobilier de bureau, les locaux sont loués à 190€/m<sup>2</sup>/an HT HC voire 210 €/m<sup>2</sup> pour les programmes neufs, soit une différence de 25 à 45% entre le loyer soutenable des organisations les plus solides et les valeurs locatives de marché.

## Expertise et moyens dédiés à la recherche

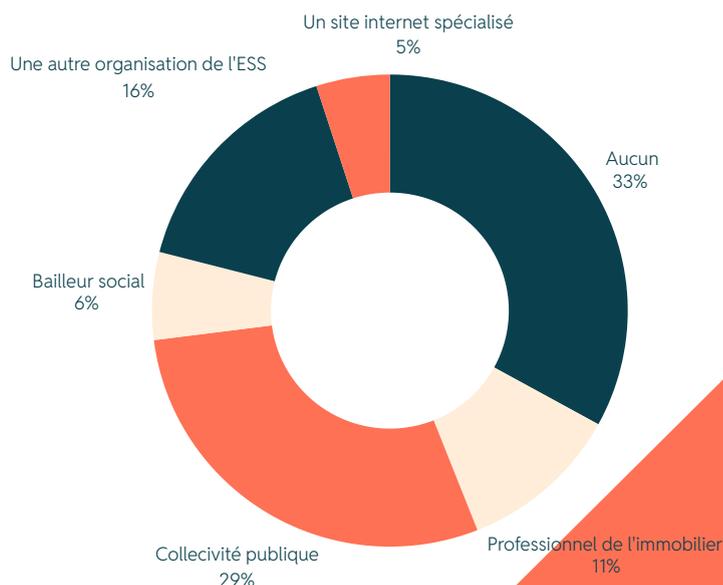
Actuellement les structures de l'ESS n'ont que très peu recours aux acteur.ices traditionnel.les de l'immobilier dans la recherche de leurs locaux (dans 11% des cas).

En effet, les locaux actuels ont été trouvés en majorité par les structures elles-mêmes et sans aucune aide. Beaucoup déplorent un manque de temps et de méthode pour conduire efficacement des recherches immobilières et foncières.

Les collectivités publiques représentent le second moyen privilégié de trouver des locaux pour les structures de l'ESS (29%).

Nous constatons également que les organisations de l'ESS s'entraident beaucoup, car elles ont pu aider des structures à trouver des locaux dans 16% des cas.

### Acteur.ices mobilisé.es pour la recherche de locaux



## Des besoins d'accompagnement

Nous avons vu précédemment que les besoins des structures de l'ESS en matière d'immobilier nécessitent la mobilisation de temps et d'une certaine expertise que les organisations de l'ESS peinent souvent à mobiliser.

En effet, les typologies de locaux sont complexes (mixité des typologies) et les budgets soutenables ne correspondent pas au prix du marché immobilier.

Afin de pouvoir répondre au mieux à leurs attentes, nous avons demandé aux acteur-ices interrogé-es quels seraient leurs besoins en accompagnement et en conseils dans le cadre de leur recherche immobilière.

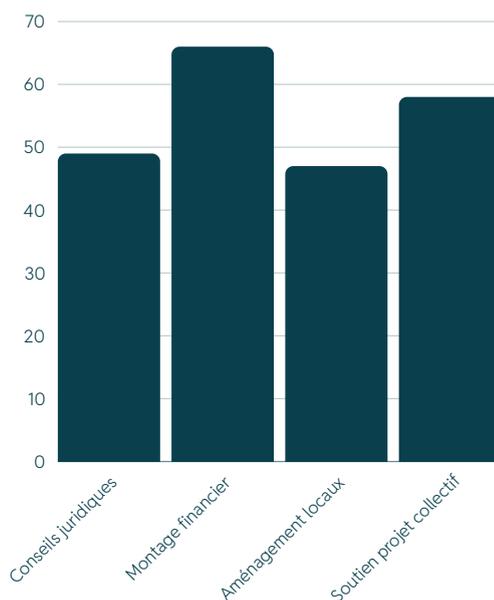
Pour cela nous avons préalablement identifié 4 thèmes:

- les conseils juridiques sur les baux et conventions de location,
- le montage financier, l'identification des dépenses immobilières
- l'aménagement des locaux, les normes et réglementations à connaître
- l'accompagnement de stratégies immobilières portées par des collectifs de l'ESS.

**Près de 80% des organisations de l'ESS identifient des besoins d'accompagnement.**

Près d'une sur deux souhaite bénéficier de conseils et d'accompagnement sur chaque thématique avec un besoin exprimé plus marqué sur le montage financier.

Besoin d'accompagnement exprimés (en%)



Ce besoin d'accompagnement est également ressorti des 46 entretiens individuels menés auprès des organisations de l'ESS en 2022.

**Forte de ce constat la Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine a lancé des permanences d'accueil Immobilier dédiées aux acteur-ices de l'ESS début 2023.**

Proposées gratuitement 2 à 3 fois par mois, il s'agit de séquences d'une heure d'analyse des besoins et de premier niveau de conseils. Ces permanences sont parfois proposées à des collectifs sectoriels ou territoriaux. 70 organisations ont ainsi pu être accueillies en 2023.

# 04 Focus filières

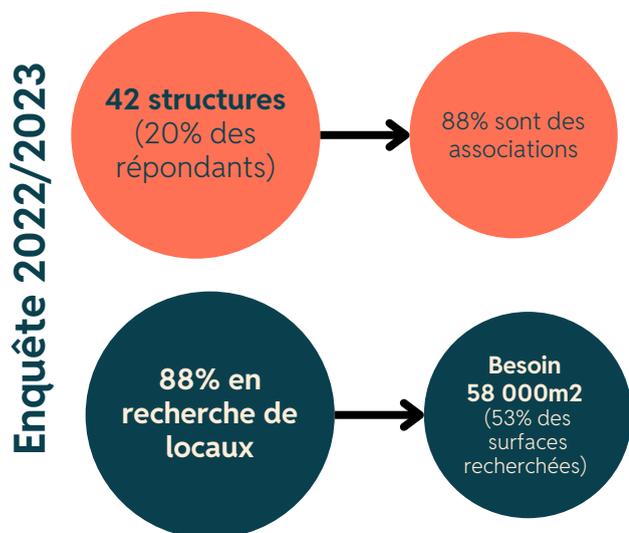
## Réemploi, économie circulaire

Dans la filière du réemploi et de l'économie circulaire, l'ESS est particulièrement bien représentée, et pionnière de beaucoup d'activités de réemploi. On y retrouve les ressourceries, les recycleries, les repairs cafés, les grands mouvements comme Emmaüs ou le réseau Envie. Le prix de l'immobilier peut constituer une charge importante pour les structures de la transition écologique (jusqu'à 25 % des charges pour une ressourcerie par exemple). **Ce secteur connaît un fort développement en Nouvelle Aquitaine.**

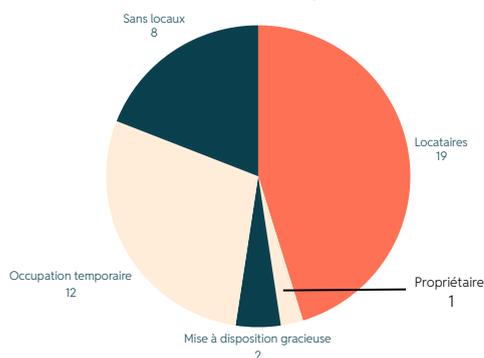
La création et le développement de ce type d'activités économiques est particulièrement stratégique pour les collectivités, qui font face à la question épineuse de la réduction et la gestion des déchets sur leur territoire. L'activité des structures du réemploi est précieuse car elle couvre plusieurs domaines : la collecte, la réparation, l'upcycling, le recyclage etc. **Ces structures jouent aussi un rôle sur la sensibilisation des publics (grand public et professionnels) aux enjeux de sobriété, d'allongement de la durée de vie des objets et matériaux ou encore, de réflexion sur les usages.** Par ailleurs, ces structures sont très souvent des structures d'insertion, qui permettent en même temps d'accompagner des publics éloignés de l'emploi vers le retour sur le marché du travail. Se pose ainsi la problématique de l'accessibilité au lieu de travail.

Ces structures jouent un rôle dans le regain d'attractivité de certains quartiers périphériques qui est peu reconnu. **Le développement des filières de l'économie circulaire, du réemploi et de la gestion des déchets avec l'ESS pour une transition écologique juste, pose des enjeux de planification foncière sur le territoire pour la collectivité et les acteur-ices concerné-es.**

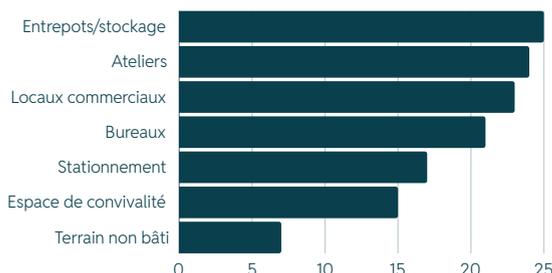
En matière de foncier, les besoins de cette filière sont très importants avec une recherche de locaux de grande superficie. Ils représentent plus de la moitié des besoins fonciers exprimés de l'enquête "Immobilier & ESS". Il s'agit principalement d'espaces de stockage pouvant accueillir du public (dépôts et vente) mais également d'espaces de production, de locaux commerciaux et de bureaux.



Situation immobilière des SESS / réemploi - économie circulaire



Typologies de locaux recherchés





## La Matière Association La Rochelle (17)

### Activités

#### “Quand les déchets des uns deviennent la matière première des autres”

La MATIÈRE s'adresse à un public diversifié (particulier-es, entreprises, collectivités...) et propose 4 activités:

- Magasin des matières (collecte de matières destinées à être jetées mais pouvant être valorisées)
  - Service d'aménagement d'espace en privilégiant le réemploi de matières, mobiliers...
  - Les ateliers circulaires, ateliers de bricolage et de sensibilisation au réemploi de matières
- Formation et sensibilisation aux enjeux de l'économie circulaire et du développement durable.

### Situation immobilière

- 2 000 m<sup>2</sup> avec un loyer de 65 000 € annuel hors charges et hors taxes
- Locaux mutualisés avec des entreprises non ESS
- Typologie des espaces : bureaux, local commercial, ateliers de productions et entrepôts de stockages
- Satisfaction partielle des locaux notamment dû au manque de place pour le développement de l'activité
- Occupation transitoire > recherche de nouveaux locaux nécessaires (destruction programmée des locaux actuels)

### Besoins immobiliers

- Localisation : Agglomération de La Rochelle
- Modalité immobilière : Location, achat collectif
- Surface : 5 000 m<sup>2</sup>
- Typologies d'espaces : bureaux, local commercial, ateliers de productions et entrepôts de stockages
- Dépenses immobilières soutenables - équivalent loyer annuel HC et HT : 120 000 €
- Capacité d'investissement : 300 000 €
- Souhait fort de mutualiser les locaux

### Agir sur l'accès au foncier des structures de l'ESS de la filière du réemploi et de l'économie circulaire c'est :

- Soutenir des unités locales et développer des filières de collecte, de recyclage, de réemploi, de réutilisation et d'upcycling avec **un ancrage local**, au plus proche des habitant-es, qui maillent le territoire et revalorisent des zones périphériques.
- **Soutenir l'implication citoyenne dans la transition écologique.** Les structures de l'ESS associent les habitant-es et leurs salarié-es au développement des filières de l'économie circulaire. Or les comportements et les usages des consommateur-rices sont essentiels dans le développement de ces filières. Dans le textile par exemple, l'usage (lavage, repassage, port, choix de trier, recycler, réemployer, réparer) représente 50% du coût écologique du vêtement. Les entreprises de l'ESS développent quasi systématiquement des activités de médiation et de sensibilisation du grand public dans cette filière.
- **Garantir une économie circulaire inclusive**, qui favorise l'emploi des personnes qui en sont le plus éloignées, et veille à l'accessibilité des tarifs des produits et des services à tous.

# Santé, social et médico-social

Dans cette filière, les champs d'interventions sont très variés (soin, insertion, accompagnement social...) et les publics à qui elle s'adresse le sont tout autant. L'ESS est particulièrement représentée dans ce secteur avec de nombreuses structures de grandes tailles ayant une forte ancienneté.

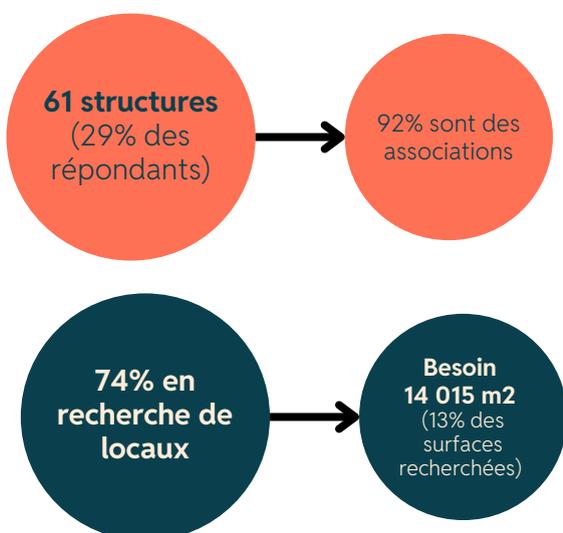
Cependant ce secteur est de plus en plus en tension, avec des problématiques de financement et des difficultés de recrutement. De plus, les acteur·ices du secteur ne se reconnaissent pas toujours dans une approche plus élargie de l'économie sociale et solidaire et peinent parfois à se mettre en réseau pour favoriser les coopérations et les échanges de savoir faire.

Aujourd'hui les structures ont des difficultés d'accès au foncier liées à la nature de leurs activités et aux publics qu'elles accompagnent qui sont souvent stigmatisés (demandeur.e.s d'asile, sans domicile fixe, personnes en situation de handicap, etc.). Cette stigmatisation peut générer une faible acceptabilité des territoires pour l'installation de ces structures.

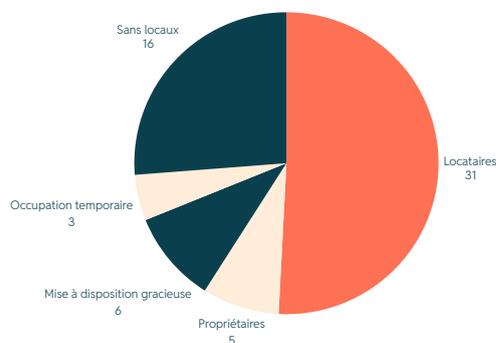
Les besoins de la filière en termes de locaux en 2022 et 2023 se focalisent principalement sur une recherche d'espaces de bureaux avec une surface moyenne de 311m<sup>2</sup> par structure.

On relève également des besoins d'accompagnement à la requalification ou la rénovation des locaux pour les organisations propriétaires de locaux souvent anciens, fruits d'investissements passés ou de legs et donations. Ce sont les structures de l'ESS les plus impactées par la mise en place du décret tertiaire.

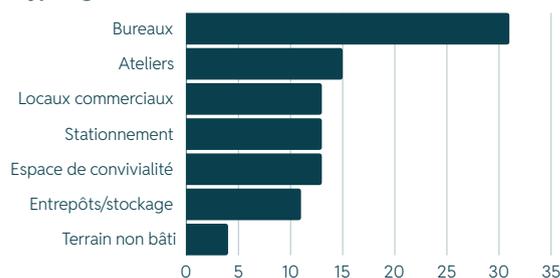
Enquête 2022/2023



Situation immobilière des SESS / réemploi - économie circulaire



Typologies de locaux recherchés





## Cap d'Agir

Association

Cenon (33)

### Activités

Depuis 2018, l'association Cap d'Agir se mobilise dans les quartiers prioritaires du territoire bordelais pour contribuer à la réussite des jeunes de 7 à 17 ans en organisant des séances de soutien scolaire.

Elle accompagne tout au long de l'année, les jeunes en difficulté scolaire dans leur parcours éducatif, en les conseillant sur une orientation choisie, et non subie grâce à une méthodologie centrée sur un suivi personnalisé.

Cap d'Agir expérimente l'ouverture de lieux dédiés à l'accompagnement à la scolarité et à l'orientation : « Cap Lab ».

### Situation immobilière

- Multi-sites répartis sur la Métropole Bordelaise:
- Quartier des Aubiers: 150 m<sup>2</sup> (location)
- Cenon: 80 m<sup>2</sup> (mise à disposition)
- Volonté de développer de nouveaux sites d'ici 2024 dans les QPV

### Besoins immobiliers

- Localisation: Talence, Lormont, Bègles et Bordeaux
- Surface: 100 m<sup>2</sup> de plateau
- Loyer soutenable : 300 € / mois (CC & TTC)
- Temporalité : Septembre 2024
- Typologie d'espaces : Salles coworking et Bureaux

## Agir sur l'accès au foncier des structures de l'ESS de la santé, du social et du médico-social c'est :

- **Prioriser les organisations qui garantissent la non-lucrativité des activités du care** (vieillesse, handicap, soins, lutte contre les violences, travail social, protection de l'enfance, etc.).
- Combattre la réduction des financements publics en **offrant des locaux et conditions de travail saines aux salarié·es du care**. Assurer aux publics vulnérables de ces établissements des conditions d'accueil adaptées, qui favorisent l'épanouissement à tous les âges.
- **Favoriser un accès aux soins de proximité** pour toutes et tous et lutter contre les concentrations dans le domaine de la santé, du social et du médico-social.

# Culture

Dans le secteur culturel, la plupart des structures sont de petites tailles avec de forts besoins d'accompagnement, qu'elles assument parfois par elles-mêmes grâce à leurs réseaux ou par des logiques de solidarité et de transfert de savoir faire. Il y a 7 439 emplois culturels ESS au sein des associations, coopératives et fondations en Nouvelle-Aquitaine et **21,5 % des emplois culturels relèvent de l'ESS.**

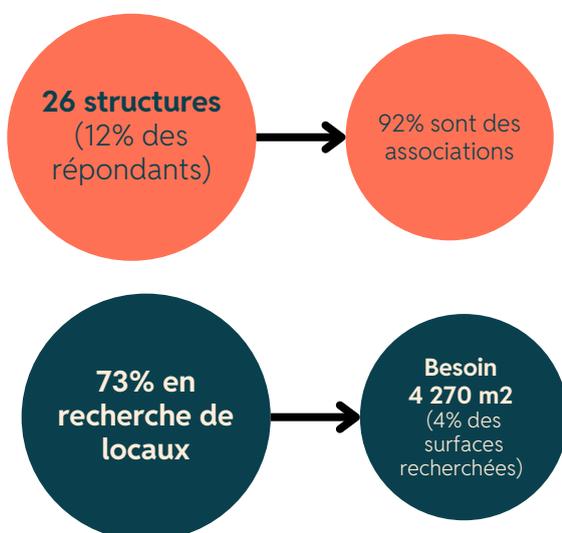
**Le lien à leur territoire est fondamental** car il conditionne souvent l'accès à des lieux, la fidélisation d'un public et la mise en place de partenariats locaux. Par ailleurs, beaucoup de structures culturelles indépendantes se reconnaissent souvent une appartenance aux mouvements d'éducation populaire avec comme objectif de favoriser l'accès à la culture pour tous. **L'accessibilité et la visibilité des locaux est essentielle.**

Sur cette filière deux caractéristiques apparaissent :

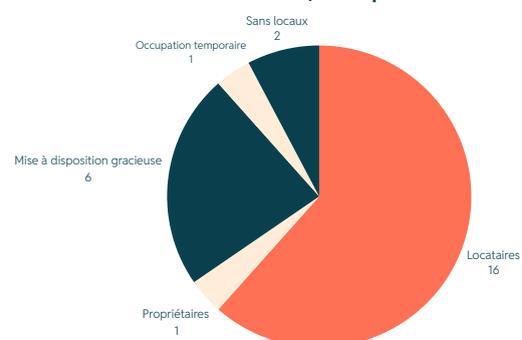
- **La diversité des lieux et des besoins en matière de fonciers et de locaux.**
- **Des difficultés importantes liées à leurs modèles économiques qui fonctionnent souvent projet par projet** : du fait des modèles économiques souvent fragiles de la création artistique ou bien par la logique de financement par appel à projet à laquelle elles sont soumises, rares sont celles qui disposent de subventions de fonctionnement pluriannuelles.

Leur modèle rend difficile la location de locaux au prix du marché. **Ces acteurs.rices se dirigent beaucoup vers les occupations temporaires** dans le cadre d'opérations d'urbanisme transitoire (1/3 des occupants d'occupation temporaire sont des artistes) avec une précarité immobilière conséquente.

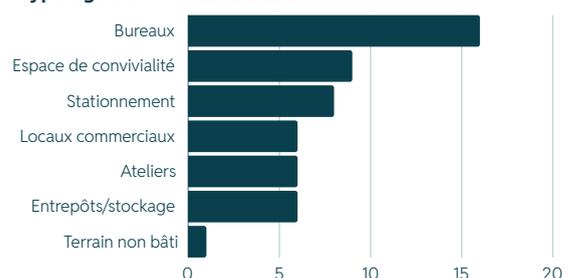
Enquête 2022/2023



Situation immobilière des SESS / réemploi - économie circulaire



Typologies de locaux recherchés





## L'AENA Association Marmande (47)

### Activités

Il s'agit de l'Association des Éditeurs.rices de Nouvelle Aquitaine. Le collectif regroupe 60 éditeurs.rices indépendants.es dans l'objectif de promouvoir leurs œuvres et leurs auteurs.rices et de valoriser le rôle de l'éditeur.rice comme créateur.rice sur un territoire.

La spécificité du secteur de l'édition, est le besoin de stockage. En effet, lorsqu'un livre n'est pas vendu par les réseaux de distribution de la filière, il est retourné à l'éditeur.rice. Si l'éditeur.rice ne peut pas le stocker, le livre est mis au pilon, c'est à dire qu'il est détruit. Il est fréquent que des ouvrages détruits soient réédités plus tard pour répondre à la demande.

Pour éviter cela, l'association est en recherche de locaux de stockage.

### Situation immobilière

L'association occupe actuellement un local du côté de Marmande. Le local fait 185 m<sup>2</sup>, 35 000 volumes de livres y sont stockés. Un salarié occupe le site pour s'occuper du tri et de la gestion du stock.

Aujourd'hui ils recherchent des locaux beaucoup plus grands car cela permettra de répondre au besoin de stockage des adhérents. Cela nécessitera aussi l'embauche d'un.e second.e employé.e à temps plein.

### Besoins immobiliers

- La surface recherchée est de 850m<sup>2</sup> avec une grande hauteur sous plafond si possible
- Localisation : Gironde pour se rapprocher des éditeurs.rices
- Contrainte : pas d'humidité

## Agir sur l'accès au foncier des structures de l'ESS de la culture c'est:

- **Stabiliser les modèles économiques d'une filière particulièrement touchée depuis la crise liée au Covid-19**, et soutenir concrètement les lieux de convivialité, de vie artistique et culturelle, d'éducation, d'accès à l'information et d'expression de la créativité.
- **Améliorer directement la qualité de vie des citoyen-nes** en créant ou maintenant des lieux de rencontre, de vie sociale et culturelle proches de chez elles et eux, en centre-ville mais aussi en ruralité et dans les quartiers populaires, où l'économie conventionnelle est peu présente.

# 05

# Parcours immobiliers

## Parcours d'obstacle

Au fil de son développement et des cycles de vie économiques, une structure de l'économie sociale et solidaire suit ce qu'il est possible de désigner comme "un parcours immobilier". Ce parcours correspond aux différentes typologies de lieux qu'une structure peut occuper dans le temps.

Pour mieux appréhender ce parcours, nous avons distingué trois phases de développement économique:

- La phase d'émergence qui correspond au lancement de l'activité : entre 0 et 3 ans
- La phase de structuration qui correspond à l'installation de l'activité : entre 3 et 6 ans
- La phase de développement qui correspond à la croissance et la stabilité de la structure : 7 ans et plus

Selon la phase dans laquelle elles se trouvent, les problématiques rencontrées par les structures sont différentes.

### Émergence, lancement d'activité

Principale problématique:

**Précarité immobilière**  
**Manque d'anticipation des besoins de long terme**

**Bailleurs :** Collectivités pépinières, bailleurs sociaux/privés (occupation temporaires), autre organisation de l'ESS (entraide)

**Loyers soutenables :** faibles, symboliques

**Durée d'occupation :** souvent < 24 mois / succession d'occupations précaires

**Mutualisation , partage de locaux :** fréquente par les caractéristiques de l'offre

### Installation, structuration

Principale problématique:

**Loyer de marché inaccessible, manque de temps et d'expertise**

**Bailleurs :** marché de l'immobilier d'entreprise, bailleurs sociaux, SEM ou foncières solidaires (si existantes)

**Loyers soutenables :** -20 à -60% des valeurs locatives de marché selon les secteurs et les territoires

**Durée d'occupation :** besoin de vision de long terme = sécurisation avec des baux commerciaux.

**Mutualisation, partage de locaux :** recherchée mais rarement possible du fait des difficultés d'accès à une offre adaptée

### Stabilité, essaimage/développement

Principale problématique:

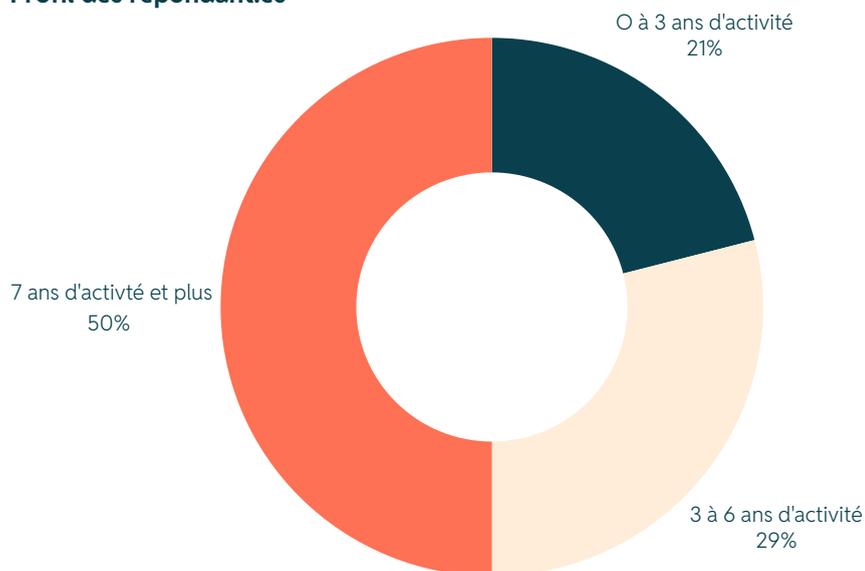
**Spécificité des besoins immobiliers, faiblesse des stratégies collectives**

**Bailleurs :** marché de l'immobilier d'entreprise, acquisition individuelle, collective ou avec une foncière.

**Loyers soutenables :** proches ou -30% des valeurs locatives de marché selon les secteurs et les territoires

**Durée d'occupation :** long terme

**Mutualisation, partage de locaux :** très recherchée mais rarement possible du fait des difficultés d'accès à une offre adaptée



Nous pouvons logiquement constater que les structures en phase émergente ne sont pas nombreuses à occuper actuellement un local (1/4). Il n'est pas donc pas étonnant de relever que 90% d'entre elles sont en recherche de locaux.

En revanche, les organisations qui sont en phase de structuration ou de développement occupent un local à près de 90%, et pourtant, environ 70% d'entre elles sont à la recherche d'un nouveau local pour les raisons évoquées plus haut. L'accès à l'offre immobilière de marché étant difficile, les organisations se tournent vers des solutions d'attente.

La surface moyenne de locaux recherchée par structure change selon la phase d'évolution dans laquelle elle se trouve. Sans surprise, la surface augmente en fonction de la croissance des organisations.

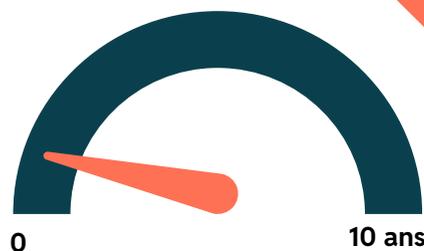
	Les structures qui occupent actuellement un local	Les structures à la recherche d'un local	Souhait de se regrouper en collectif en mutualisant les locaux
0 à 3 ans d'activité phase émergente	25%	90%	80%
3 à 6 ans d'activité phase de structuration	89%	72%	87%
7 ans et plus d'activité phase de développement	88%	71%	79%

**Quelque soit leur niveau d'ancienneté et de développement, les structures expriment la volonté de se regrouper avec d'autres structures (entre 80 et 90%).**

## ZOOM sur

### ... la phase d'émergence

Elle correspond aux premières années du cycle de vie d'une organisation ou d'une activité économique. Les structures sont concentrées sur le lancement, le démarrage de l'activité économique.



### Enquête 2022/2023

**En phase émergente, 90% des structures répondant-es à l'enquête sont à la recherche d'un local.**

Les autres sont en situation précaire (locaux non adaptés ou occupation pour une courte durée). Nous parlons de précarité immobilière quand les locaux n'assurent pas de bonnes conditions de travail ou de mise en œuvre du projet d'activité. Pour évaluer la précarité d'une situation immobilière, différents critères peuvent être retenus tels que : la satisfaction des locaux, le type de bail, l'état des locaux, le rapport entre la taille du local et les besoins liés à l'activité et la durée d'occupation.

### Exemple



**Renée**

Association

Métropole Bordelaise (33)

Activités

Association qui agit pour développer le réemploi des petits Équipements Électriques et Électroniques (EEE)

Situation immobilière

Hébergement à titre gracieux par l'association ARQC (IAE) à Cenon Nov 22/Déc 23

Occupation transitoire (convention avec le département de la Gironde) depuis fin 2023 sur le site du Campus Atlantica à Artigues près Bordeaux.

Espace occupé : 70 m<sup>2</sup> de surface utilisée au sein de la recyclerie  
En recherche immobilière depuis fin 2022

Besoins immobiliers

**Localisation** : Bordeaux Métropole proche des transports en communs - priorité Rive droite

**Surface** : 250 m<sup>2</sup> minimum pour implanter une fabrique et un espace de vente

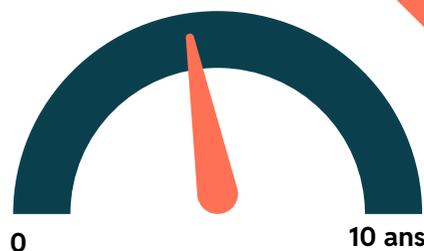
**Typologie** : Ateliers ; Espace commercial ; Espaces de stockages ; Bureaux

**Date** : 2025

## ZOOM sur

### ... la phase de structuration

Elle correspond aux années de cycle de vie d'une organisation où elle se construit et se développe (3 à 6 ans). Les acteur-ices n'ont pas encore la capacité financière pour supporter des loyers élevés, et éprouvent des difficultés importantes pour trouver des locaux adaptés.



### Enquête 2022/2023

**En phase de structuration, 72% des structures répondant.es à l'enquête sont à la recherche d'un local :** insatisfaction de leur local actuel, nécessité de surfaces ou de typologies différentes etc.

Ces organisations ont des besoins immobiliers spécifiques et les acteur-ices de l'immobilier ne sont pas suffisamment familièr-es avec ces structures, que ce soit en termes de modèle économique ou de besoins.

Lors des rencontres avec les structures, nous nous concentrons principalement sur l'orientation vers les organisations capables de répondre à leurs besoins. Il est également essentiel de trouver des alternatives pour éviter les ruptures entre le « hors marché immobilier » et le « marché immobilier classique », en mettant en place des tarifications intermédiaires.

### Exemple



## Syprès Coopérative Funéraire

Association  
Talence (33)

#### Activités

Pompes funèbres écologiques, organisation d'événements de soutien aux personnes endeuillées et de changement de regard sur la mort, formations des professionnels.les de santé etc.

#### Situation immobilière

- Localisation : Talence
- Modalité immobilière : Bail commercial
- Problématique : regard sur l'activité mortuaire

#### Besoins immobiliers

- **A court terme** : Besoin régulier de salles de cérémonies pour des célébrations laïques d'obsèques
  - **A plus long terme** : 3 à 5 ans
- Ouverture d'un deuxième local commercial et/ou regroupement au sein d'un pôle multi-acteur.ices autour des alternatives funéraires avec des espaces de convivialités et cérémonies, chambres funéraires, artisans.es spécialisés.es (fleuristes, bois, etc...)

## ZOOM sur

### ... la phase de développement

Elle correspond aux années durant lesquelles les structures se stabilisent et où les activités sont en croissance. Par rapport à la phase de structuration, la part des locataires a augmenté (62%), il y a moins d'occupation temporaire, et 8% des structures sont propriétaires de leur local.



### Enquête 2022/2023

**En phase de développement, 71% des structures répondant.es à l'enquête sont à la recherche d'un local.** Les raisons de cette recherche sont similaires à la phase de structuration, avec **une volonté plus forte de devenir propriétaire** de leur propre local.

Aujourd'hui, l'une des problématiques la plus fréquemment rencontrée par les structures en développement concerne le prix du marché immobilier. Dans les métropoles, le marché immobilier devient de plus en plus tendu en raison de certaines réglementations, telles que l'article 192 de la loi Climat et Résilience, qui impose la zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. Cette régulation rend la construction et la mise sur le marché immobilier plus difficile, entraînant ainsi une hausse des prix.

Nous avons déjà mentionné que ces structures cherchent à mutualiser des locaux dans le but de monter des projets ensemble, de partager les coûts et d'optimiser les espaces. Cependant, cette mutualisation peut entraîner une recherche plus complexe. Cette recherche spécifique soulève la question de la réhabilitation ou même de la construction de locaux afin d'organiser au mieux les espaces pour être au plus proche des besoins. Les recherches immobilières spécifiques posent la problématique financière pour les structures, nécessitant des investissements sur le long terme. Certaines structures ne seront pas en mesure de réaliser cet investissement, ce qui rend nécessaire l'intervention d'un financement extérieur. Les associations en particulier ont des freins psychoculturels qui les empêchent de projeter un risque financier sur du long terme, et notamment dans le cadre d'un emprunt bancaire lié à un projet immobilier.

## Les réseaux culturels

## Exemple

### Collectif d'associations

### Bordeaux Métropole (33)

Projet

9 têtes de réseaux des acteurs.rices culturels.les souhaitent se regrouper à travers un projet immobilier collectif. L'objectif est de favoriser la création de projets transversaux entre leurs différentes pratiques culturelles.

Besoins  
immobiliers

- Localisation : Bègles
- Surface : 800 m<sup>2</sup>
- Typologies d'espaces : Bureaux, Espace convivial, salles de formations, salles de réunions, espaces de stockage, pièce préparation de commandes

# 06 L'ESS se mobilise

## Enjeux fonciers, les initiatives nationales et territoriales

### RTES

Le RTES rassemble des collectivités territoriales engagées pour le développement de l'ESS sur leur territoire. Il compte 200 membres dont 20 métropoles.

Le RTES a produit différents travaux sur l'immobilier comme le Repère'ESS "L'accès au foncier des acteurs de l'ESS, Enjeux et leviers pour les collectivités locales".

Ce Repère'ESS va avoir une deuxième version pour continuer de donner à voir le champ des possibles pour les collectivités.

Il organise aussi des webinaires pour partager et mettre en lien les collectivités sur les leviers qu'elles activent.

### Surface +Utile

L'association œuvre pour la création et la préservation des espaces économiques dédiés à la transition, favorisant un parc immobilier réservé aux organisations œuvrant pour l'intérêt écologique et sociétal.

L'association mène un plaidoyer auprès des collectivités mais aussi au niveau national et européen dans le but d'améliorer les leviers pour un immobilier d'intérêt général.

### On Met en Commun (OMEC)

Il s'agit du regroupement de différentes Foncières Solidaires œuvrant pour l'immobilier ESS.

L'objectif est d'améliorer la représentation des foncières solidaires, d'échanger et de se former aux différents leviers.

Une charte définissant ce qu'est une foncière solidaire pour eux a été rédigée.

Un rassemblement avec les Organismes Fonciers Solidaires et ESS France pourrait voir le jour dans les années à venir.

### Les journées territoriales Foncier et ESS

Une fois par an se rassemblent différentes métropoles de "l'arc atlantique" afin d'échanger sur leurs pratiques. Cette journée qui a eu lieu en 2022 et 2023 rassemble des métropoles ainsi que les acteurs de leur territoire liés à l'immobilier. Afin d'échanger sur leurs pratiques et les problématiques qu'elles rencontrent et de trouver des solutions.

## Pour aller plus loin

**ADEME** : Guide méthodologique "Evaluer le gisement foncier des friches industrielles, un enjeu stratégique pour les collectivités locales", coordonné par Didier MARGOT, 2015.

**Association Nationale des Tiers-Lieux** : Livret Foncier, Foncières et Tiers-Lieux, coordonné par Théo Lachmann et Rémy Seillier pour L'Association Nationale des Tiers-Lieux, 2022-2023.

**CRESS Pays de la Loire**: Guide pratique "L'accès au foncier des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire", rédigé par Thibault Berlingen, Fanny Cottet, dirigé par Caroline Dumas, 24/11/2022.

**ESS France, Aésio Mutuelle, CRESS Nouvelle-Aquitaine**: Note d'opportunité pour un ESSisation de l'économie, "Décryptage et opportunités autour des questions foncières", désignée et créée par Cléo Studio et Claire Pesqueux, rédigée par Amélia Gustave et Benjamin Roger, sous la responsabilité légale de Jérôme Saddier.

**Observatoire Régional de l'Économie Sociale & Solidaire en Île-de-France** : Étude "L'accès des structures ESS au foncier en Seine-Saint-Denis", 16/10/2023.

**On met en commun** : Charte du collectif des foncières solidaires "On met en commun".

**RTES** : "L'accès au Foncier des acteurs de l'ESS, Enjeux et leviers pour les collectivités locales", Repère'ESS, rédigé par Anne-Laure Federici, Chloé Sécher, avec la collaboration d'Aurélié Beaugency, sous la responsabilité de Anne-Laure Federici, dirigé par Christiane Bouchart.

Marie-Pierre Bouchaudy, Fabrice Lextraite : **Un abécédaire des friches**, Sens Et Tonka Eds, 216p, 28/08/2023

Pierre Crétois, **La Part Commune**, Editions Amsterdam, 2020, 220p.

Sarah Vanuxem, "Les choses saisies par la propriété. De la chose-objet aux choses-milieus", Revue interdisciplinaire d'études juridiques, 2010/1 (Volume 64).

# 07 Le glossaire

## ESS

L'économie sociale et solidaire (ESS) désigne des entreprises de toutes tailles, de tous secteurs d'activité, qui prônent une autre façon de faire l'économie. Elles défendent un modèle de gouvernance démocratique où la recherche de bénéfices permet de répondre à un objectif d'utilité sociale, ou à un projet collectif.

La loi ESS (ou loi Hamon) du 31 juillet 2014 définit l'ESS comme "un mode d'entreprendre et de développement économique adapté à tous les domaines de l'activité humaine auxquels adhèrent des personnes morales de droit privé". qui remplissent les conditions cumulatives suivantes : un but poursuivi autre que le seul partage des bénéfices ; une gouvernance démocratique [...] ; une gestion [responsable où] [...] les bénéfices sont majoritairement consacrés à [...] l'activité de l'entreprise [...]"

La loi définit l'ESS par ses statuts, on distingue alors cinq grandes familles de l'ESS : les associations, les coopératives, les fondations, les mutuelles et les sociétés commerciales de l'ESS. Elles ont en commun de s'appliquer les mêmes principes fondateurs : l'utilité sociale ou collective, la gestion démocratique, la gestion responsable (lucrativité encadrée), la libre adhésion et l'ancrage territorial.

## FONCIER

Le foncier désigne généralement le terrain (nue-propriété) qui sert de support à une construction immobilière (propriété bâtie). Dans l'usage courant, le foncier désigne un bien relatif à la propriété non-bâtie mais aussi à la propriété bâtie. Ainsi, dans cette définition, les immeubles, constructions et autres bâtiments sont considérés comme étant également des biens « fonciers ».

## 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.

## FONCIÈRE SOLIDAIRE

D'après la définition du collectif "On met en Commun", ce sont des "Foncières" car leur objet social est l'acquisition, la conception, l'amélioration et la gestion de biens immobiliers et elles sont "Solidaires", car leur finalité est avant tout de soutenir sur le temps long des initiatives engagées qui répondent à des besoins sociaux et environnementaux émergents des territoires.

## SCIC

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) permet à divers acteur-ices, y compris les collectivités territoriales, de devenir associé-es, pouvant détenir jusqu'à 50% du capital. Avec un minimum de trois collègues, la SCIC assure une représentation équilibrée des parties prenantes, favorisant ainsi une gouvernance participative et inclusive.

## OCCUPATION TRANSITOIRE

Toute initiative qui vise, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à réactiver la vie locale de façon provisoire et ce lorsque l'usage du site n'est pas encore déterminé ou que le projet urbain ou immobilier tarde à se réaliser.

## **En savoir plus / Nous contacter**

La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine : [la.fonciere.solidaire@gmail.com](mailto:la.fonciere.solidaire@gmail.com)

Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire de la Nouvelle-Aquitaine : [observatoire@cress-na.org](mailto:observatoire@cress-na.org)



Edition Septembre 2024



**cress**  
Chambre Régionale  
de l'Économie Sociale  
et Solidaire Nouvelle-Aquitaine



**la foncière solidaire**  
nouvelle-aquitaine