

Ingénierie foncière au service de l'ESS

Hauts-de-France

Novoloco

L'Association Novoloco a été créée en 2020 par et pour les porteurs de projets d'utilité sociale et d'inclusion par l'habitat, avec l'objectif de structurer collectivement un opérateur immobilier d'intérêt général. **L'activité principale consiste à mutualiser une ingénierie foncière entre porteurs de projets associatifs pour favoriser leur accès à l'immobilier** (missions AMO/AMU : [voir lexique p.80](#)), et **développer une foncière solidaire visant à recycler le patrimoine bâti à revaloriser par le lien social**. La finalité consiste à favoriser l'essaimage de projets d'utilité sociale et d'inclusion par l'habitat dans les Hauts-de-France.

Concrètement, une collectivité et/ou un collectif d'acteurs/habitant.e.s formule une problématique immobilière non résolue sur son territoire à Novoloco qui, en lien avec son réseau local, étudie les conditions d'accompagnement, le montage immobilier ou foncier pour revaloriser les bâtiments vacants en lieux de vie citoyens, inclusifs et adaptés, répondant aux besoins initialement formulés.

L'objectif de Novoloco est donc de fédérer un écosystème de partenaires institutionnels, collectivités, opérateurs immobiliers et acteurs de l'ESS dans les territoires, afin de croiser les lieux vacants/programmes immobiliers avec les besoins en projets des acteurs de l'ESS. Novoloco développe également un réseau de partenaires locaux et têtes de réseaux de l'ESS, comme le Bazaar St-So et la Compagnie des Tiers-Lieux par exemple, pour mettre en œuvre les conditions d'essaimage des lieux d'activités économiques de proximité et de pôles d'excellence.

Les projets portés et accompagnés s'inscrivent de manière transversale dans les politiques publiques de revitalisation des territoires et de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Modèle d'organisation

Une vingtaine de structures de l'ESS ont structuré leur propre opérateur immobilier d'intérêt général Novoloco dans une démarche de mutualisation, afin d'y déléguer leurs problématiques foncières ou immobilières pour se consacrer pleinement à leur projet social.

L'association Novoloco Hauts-de-France anime le réseau des acteurs de l'ESS dans les réflexions stratégiques immobilières/foncières à vocation sociale, porte la gouvernance stratégique du groupe associatif et veille au respect de l'objet social, tandis que l'association Novoloco M&A développe les outils d'accompagnement et des solutions de portage immobilier à gestion désintéressée.

Les instances Novoloco visent à encourager la coopération et la mutualisation entre porteurs de projets ESS, promouvoir l'essaimage de lieux de vie d'utilité sociale, favoriser les partenariats avec tous les acteurs de l'immobilier du territoire (des collègues d'adhésion sont ouverts aux acteurs de l'immobilier et aux collectivités).

Rôle des collectivités

Novoloco travaille en lien avec l'Etat et les collectivités, principalement communes et EPCI, sur des besoins d'innovations sociales identifiés en amont. Ces partenariats permettent de mieux identifier les opportunités foncières et d'inscrire les projets dans les politiques publiques de redynamisation des territoires et d'inclusion par l'habitat.

Son ingénierie foncière est soutenue par la **Région Hauts-de-France**, au titre de l'Aide à l'Innovation Sociale, et par la **Métropole Européenne de Lille (MEL)** dans le cadre du dispositif Entreprendre Autrement. Ces aides ont permis de renforcer l'équipe pour déployer l'accompagnement de porteurs de projets dans les territoires. Depuis 2024, la Région a inscrit Novoloco parmi les référents du dispositif Centre Ville – Centre Bourg afin d'accompagner les collectivités en ingénierie autour des questions relatives au déploiement d'activités de développement économique de proximité.

Le déploiement de l'ingénierie foncière Novoloco se fait prioritairement auprès des collectivités locales pour accompagner la mise en œuvre de politiques publiques en faveur de l'ESS et de l'inclusion par l'habitat. C'est pourquoi Novoloco intervient dans les programmes Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Centre-Ville Centre Bourg pour mener des études de redynamisation territoriale, comme sur les territoires suivants : MEL, Caudry, Avesnes-les-Aubert, Liévin, Communauté d'Agglomération Caudrésis Catésis (participation rédaction PLH), Communauté Urbaine de Dunkerque (intégration de projets d'innovation sociale dans les programmes de renouvellement urbain).

Quelques chiffres

- 25 structures de l'ESS adhérentes (Hauts-de-France) dont 9 dans la gouvernance de Novoloco
- 2 ETP et 12 bénévoles
- 3 projets immobiliers en cours d'acquisition et montage (habitats inclusifs) pour accueillir 21 personnes âgées ou en situation de handicap
- 9 porteurs de projets ESS accompagnés en 2024
- 9 collectivités partenaires et/ou accompagnées

Contact

François Roca
Chef de projets Novoloco
francois@novoloco.fr