

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



Ile-de-France

Plaine Commune

© Plaine Commune

Établissement Public Territorial (EPT) en Seine-Saint-Denis, **Plaine Commune** mène depuis 2006 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 (une grande partie du territoire relève des quartiers prioritaires de la politique de la ville). Cette politique se traduit notamment par la construction d'un réseau de partenaires d'accompagnateurs (DLA, fonds local France Active, etc.), par l'accompagnement d'écosystèmes prioritaires (fabriques culturelles, transition écologique, alimentation durable et agriculture urbaine, économie circulaire) en favorisant les dynamiques de coopération, et par la prise en compte transversale des enjeux liés à l'ESS dans l'ensemble des politiques publiques de la collectivité.

Un plan d'actions en faveur de l'accès à l'immobilier et au foncier des acteurs de l'ESS

Depuis 2015, dans l'optique de lever ce frein structurant, un plan d'actions en faveur de l'accès à l'immobilier et au foncier des acteurs de l'ESS a conduit entre autres au développement de projets pilotes d'hôtels d'activité ESS à loyers hors marché : l'un à L'Île-Saint-Denis livré en octobre 2021 et l'autre à Stains, le Pôle ESS Thorez "Polto", dont la livraison est prévue fin 2027.

Le Pôle ESS de L'Île-Saint-Denis s'inscrit dans un portage direct par l'EPT. 380m² ont été réservés, dès les phases de programmation, en rez-de-chaussée d'une centrale de mobilité, équipement public propriété de Plaine Commune, construite dans le cadre de la ZAC de l'écoquartier fluvial. Un appel à manifestation d'intérêt a permis de sélectionner début 2019, 6 associations, futures locataires, et les aménagements intérieurs ont été co-construits pour répondre à leurs besoins et réalisés par Plaine Commune pour un montant de 500 000€, avec le soutien du FEDER. Seuls les coûts de fonctionnement sont répercutés sur les loyers, ce qui permet d'atteindre un loyer de 50€/m²/an HT HC, largement inférieur aux loyers de marché dans le secteur.

Le Pôle ESS Thorez, s'inscrit, lui, dans la rénovation urbaine du quartier du Clos-Saint-Lazare, à Stains, à l'occasion de la reconversion d'un ancien collège en zone de

renouvellement urbain (4,4M€ de subventions ont ainsi pu être sécurisés). Le montage imaginé a pour objectif d'offrir des loyers modérés et de permettre une accession à la propriété collective de structures locales. Un bâtiment de 2000m² en matériaux biosourcés et de réemploi accueillera les acteurs impliqués depuis 2015 dans sa préfiguration : les Rayons (régie de quartier), SFM-AD (association d'action sociale) ainsi que d'autres acteurs ESS comme l'ESAT Marville. Une société de projet, la SAS Polto, a été créée en janvier 2023 avec la Foncière Bellevilles et réunira à terme des partenaires comme le Fonds de co-investissement de l'ANRU et la Banque des Territoires, ainsi qu'une SCIC composée des locataires, de Bellevilles, et éventuellement de collectivités locales. La **ville de Stains** mettra à disposition le foncier dans le cadre d'un Bail emphytéotique administratif de 99 ans.

Plaine Commune s'appuie, par ailleurs, sur des dispositifs comme la prise de participation dans les SCIC, les subventions et l'accompagnement des coopérations pour favoriser l'émergence de projets immobiliers exemplaires à destination d'acteurs de l'ESS et/ou portés par eux directement. C'est le cas pour le bâtiment Résilience de la SCIC La Ferme des Possibles, pour la SCIC Pointcarré ou pour le PHARES.

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 dont le projet repose sur la création d'un carrefour d'initiatives économiques et associatives en faveur de la transition écologique. La SCIC regroupe ainsi des chantiers école, des associations et collectifs d'entrepreneur.euse.s partageant une même vision et des valeurs communes de solidarité, d'écologie et d'entraide ainsi que des porteurs d'innovation citoyenne au service des habitant.e.s 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. En 2024, Halage et le PHARES, appuyés par la foncière Bellevilles, se lancent de nouveaux défis :

- surélever le bâtiment existant,
- transformer un site industriel voisin (projet nommé Balise), visant à accueillir les résident.e.s du PHARES durant les travaux mais également à créer durablement un nouveau lieu dédié aux structures de l'ESS,
- réaliser les travaux avec des objectifs d'exemplarité 100% ESS et insertion et en maximisant le réemploi.

Les deux bâtiments permettront la création de 1765m² de locaux supplémentaires au bénéfice des acteurs de l'ESS. La livraison du PHARES est prévue pour l'été 2026. En mobilisant un Programme investissements d'avenir (PIA), Plaine Commune appuie activement ce projet de surélévation par le biais de ses capacités d'ingénierie.

Contact

Philippe Mignard

Responsable du service

Développement local

philippe.mignard@plainecommune.fr