



L'accès au foncier des acteurs de l'ESS

Yijun Cui, Clémentine Leyer, Iris Naslednikov

Note synthétique

Novembre 2020

Dans le cadre d'un projet tutoré du Master 2 Communication de Sciences Po Lille, nous avons choisi d'accompagner Novoloco dans leur stratégie communicationnelle. Nous vous proposons un focus sur l'accès au foncier des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire (l'ESS).

En nous appuyant sur le guide "RepèrESS"¹, réalisé pour le Ministère de la cohésion sociale et des relations avec les collectivités territoriales, nous allons mettre en évidence les apports mutuels existants entre les porteurs de projets sociaux et solidaires et les collectivités territoriales, pour le réaménagement des territoires.

Nous verrons également en quoi l'émanation foncière de Novoloco vise à faire converger les enjeux de ces acteurs, notamment au travers de projets d'habitat inclusif comme leviers de mobilisation foncière à destination des associations.

Une alliance pour dépasser les limites de l'accès au foncier

En effet, ces deux groupes d'acteurs rencontrent respectivement des problématiques foncières. D'un côté, les collectivités disposent d'un patrimoine immobilier important (d'après le guide "RepèrESS" leur patrimoine non financier est estimé à plus de 1300 milliards d'euros, les terrains bâtis représentant plus de 35 % de ce patrimoine) mais difficilement réaménageable. De l'autre, les associations et entrepreneurs solidaires, porteurs d'idées d'innovations sociales, disposent de peu de moyens financiers et techniques face à la complexité des opérations immobilières, pourtant nécessaires au développement de leurs projets.

« Et s'ils se rencontraient en reprenant collectivement le contrôle du foncier, grâce à des projets solidaires ? »

C'est en tout cas ce que soutient Novoloco par le biais de l'habitat inclusif, qu'elle voit comme une réponse aux objectifs de proximité, de création de lien social et d'emploi, tout en valorisant le patrimoine industriel et culturel disponible dans les localités.

Des exemples fructueux

Les porteurs de projets ne manquent pas d'initiatives et plusieurs projets ont déjà fait leurs preuves ! C'est notamment le cas de Plateau Urbain, une Société Coopérative d'Intérêt Collectif qui « facilite l'accès au foncier pour les acteurs de l'ESS et la construction de projets d'occupation temporaire pour les collectivités » (selon les termes de l'article susmentionné).

Ces dispositifs offrent donc l'opportunité aux jeunes structures d'expérimenter leur viabilité et leur capacité d'innovation sur le long terme. Le pari est donc réussi : en investissant les champs du foncier et de l'immobilier, les acteurs de l'ESS parviennent à développer leur impact social.



Les partenariats ville-bailleur social, ou encore les soutiens institutionnels du CD59² et de l'ARS³ au développement et au montage de projets d'habitat inclusif sur les territoires, permettent aux porteurs de projets de viabiliser et pérenniser leurs expérimentations socio-urbaines, notamment médico-sociales depuis quelques années.

¹ Voir l'article : https://www.rtes.fr/system/files/inline-files/RepèrESS_Foncier_Num.pdf

² Conseil Départemental du Nord

³ Agence Régionale de Santé

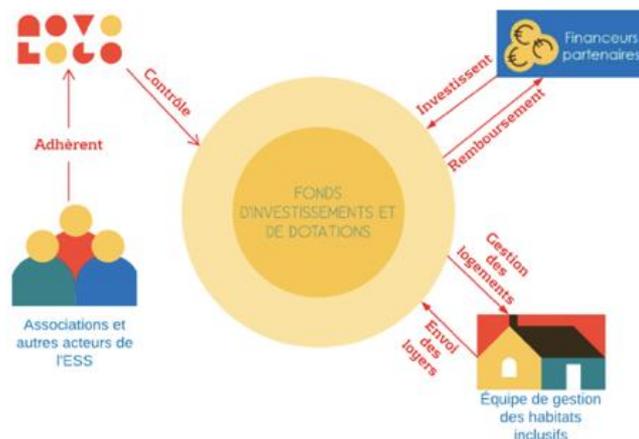
Comment Novoloco participe à ces projets innovants ?

Novoloco s'inscrit pleinement dans cette dynamique en proposant une solution émergente : faire de l'habitat inclusif la solution pérenne qui fait converger les objectifs des collectivités et des associations médico-sociales.

Les acteurs de l'ESS doivent disposer d'un socle foncier pour aider les porteurs de projets à se développer. Dès lors, l'association Novoloco intervient précisément sur cet aspect : en créant une foncière solidaire innovante, Novoloco permet à trois types d'acteurs de se rencontrer et de travailler ensemble sur divers projets d'habitat inclusif notamment dans les Hauts-de-France :

- Les associations qui, avec l'aide de Novoloco, bénéficient de logements pour faire de l'habitat inclusif et innovant ;
- Les collectivités territoriales, qui voient leur territoire redynamisé grâce à la rénovation de zones délaissées pour y projeter des usages renouvelés ;
- Les banques et investisseurs solidaires qui soutiennent un projet viable et pérenne économiquement puisqu'ils sont remboursés et rémunérés grâce aux loyers fournis par les associations (qui logent des personnes dans ces habitats inclusifs).

Schéma du fonctionnement et du rôle de chaque acteur au sein de Novoloco:



Le modèle d'essaimage de projets d'habitat inclusif porté par Novoloco s'inscrit donc dans une démarche d'innovation sociale, où l'ESS a vocation à investir le champ de l'immobilier et du foncier. Il s'agit de promouvoir la viabilité économique des projets de vie sociale et partagée des associations, comme l'illustre le récent partenariat de Novoloco avec l'APF (mettre un lien vers la rubrique ou publication correspondante).



La foncière solidaire Novoloco vise à construire un outil systémique, permettant aux porteurs de projets de devenir acteurs de leur support de développement médico-social : le foncier et l'immobilier dans une démarche de déploiement territorial.

En résumé...

Les projets d'ESS apparaissent donc clairement aujourd'hui comme un levier de développement des territoires. Toutes les parties qui acceptent de relever le défi sont gagnantes : les associations et jeunes entrepreneurs peuvent développer leurs projets, les financeurs voient leur image valorisée, les quartiers sont redynamisés, et les collectivités reprennent le contrôle de leurs territoires en les mettant au service de leurs habitants.

Ces projets doivent désormais être intégrés en amont de l'élaboration des politiques publiques pour l'habitat inclusif, plutôt que comme un critère rajouté par défaut. En ce sens, Novoloco compte également sur les collectivités, qui ont un rôle central de légitimation, de promotion du dialogue et d'aide à la professionnalisation des associations et des porteurs de projets dans l'approche foncière et immobilière de leurs projets.

« C'est en réunissant l'ensemble des acteurs qui façonnent les territoires qu'il est possible de faire système, et d'inscrire les projets innovants sur le long terme ! »