ATELIER PROFESSIONNEL

ESPACES ECONOMIQUES DE LA TRANSITION

Quelles politiques publiques en Europe ?

Camille Baugas Villers - Pauline Dansette - Ninon Enjalbert
Edouard Lacamp - Alice Laudet - Mael Tiger
Atelier encadré par Jean-Didier Laforgue



surface + utile

UNIVERSITÉ PARIS 1
PANTHÉON SORBONNE

REMERCIEMENTS

Après cinq mois d'atelier professionnel, aussi riches que stimulants, nous tenons à exprimer notre gratitude la plus sincère envers notre professeur, Monsieur Jean-Didier Laforgue. Vos conseils, votre expertise et le professionnalisme que vous nous avez transmis nous accompagneront pour les années à venir. C'est avec l'intime conviction que vous nous avez communiqué des clefs essentielles pour une bonne intégration dans le monde professionnel, que nous vous renouvelons l'expression de notre considération.

Nous tenons également à chaleureusement remercier Monsieur Paul Citron, notre commanditaire, pour nous avoir confié un sujet aussi original et audacieux. La confiance que vous nous avez témoignée nous honore, et nous espérons que vous prendrez autant de plaisir à nous lire que nous en avons trouvé à rédiger ce livrable.

Nous remercions enfin toutes celles et ceux qui ont pris le temps de répondre à nos questions, de nous recevoir, de nous présenter leurs politiques et leurs projets. En particulier, nous sommes reconnaissants à M. Karim Asry, à M. Bell-Bradford, à M. Andréa Rapisardi et à Mme Fanny Cottet pour leur engagement et leur réactivité.

Enfin, nos remerciements vont à Mme Gaëlle Laouënan pour la qualité de ses outils de communication.

SOMMAIRE

INTRODUCTION 1

Quel avenir pour l'immobilier tertiaire ? 1

Déroger au droit de la concurrence pour soutenir l'ESS dans le droit européen 2

Contexte de la commande et méthodologie 4

SOUTENIR L'ESS PAR LA LOI 5

L'histoire du tiers-secteur en Italie : la reconnaissance d'une autre forme d'action 6

Le tiers-secteur : une reconnaissance juridique structurante 7

Innovations foncières dans le Code du tiers-secteur 9

Renforcer la crédibilité du Tiers-Secteur par des structures qui en assurent la transparance 12

L'ESS en Espagne - la loi de 2011, une définition précurseur de l'ESS 14

METTRE LES ACTEURS EN RÉSEAU PAR DES POLITIQUES PUBLIQUES 17

Cultiver l'écosystème du tiers-secteur par la fondation d'organismes de soutien 18

Pourquoi aider les ESS ? La rhétorique des pôles Économie des municipalités de Bilbao et Barcelone 20

ASSOCIER L'ESS À LA RÉNOVATION URBAINE 25

Intégrer le tiers-secteur au développement urbain : une garantie supplémentaire pour leur implantation foncière 26

Assurer le maintien des structures de la transitions lorsque le terreau économique devient fertile : l'île de Zorrotzaurre et les projets urbains de la municipalité de Bilbao 28

IMPLIQUER LA PROMOTION IMMOBILIÈRE 31

Faire payer aux promoteurs des espaces de travail pour des associations 32

Comment les financements publics et privés façonnent les espaces de la transition 35

Espaces de travail abordables et limites du modèles du coworking - Quels besoins de l'ESS ? 37

Lexique : que'est-ce qu'un affordable workspace (AWS) ? 39

ÉVALUER L'EFFICACITÉ SOCIALE DES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION 42

Évaluer la création de valeur sociale grâce à une plateforme standardisée 43

Imposer une compensation sociale en échange de locaux gratuits 45

Imposer une compensation sociale : quels bénéfices ? 47

Au-delà du foncier, faire vivre l'espace 49

BIBLIOGRAPHIE 51

Quel avenir pour l'immobilier tertiaire ?

Une perte de vitesse en périphérie francilienne

Si la crise du logement ne cesse de s'aggraver depuis plusieurs années déjà en France, les difficultés du secteur tertiaire sont devenues flagrantes en 2023. Les derniers rapports de BNP Paribas Real Estate expriment des inquiétudes vis-à-vis du **recul du marché immobilier tertiaire** Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise a chuté de moitié entre l'année 2022 et 2023, passant de 29,4 milliards à 14,3 milliards d'euros. **Cette baisse est plus importante en Ile-de-France que sur le reste du territoire et plus conséquente en périphérie qu'en cœur de ville.** La raison de cet écart est une inadéquation entre l'offre et la demande. La demande locative s'exprime en centre-ville alors que les immeubles les plus récents et de bonne qualité ont été construits en première couronne. C'est pourquoi **les marchés périphériques souffrent de taux de vacance plus élevés.**

Une crise qui concerne toute l'Europe

Le secteur de l'immobilier commercial en Europe suscite aussi de vives inquiétudes. Dans la revue de la stabilité financière de novembre 2023, la Banque centrale européenne (BCE) souligne une **baisse persistante des prix de l'immobilier commercial et de l'activité de transaction sur les marchés immobiliers**. Le secteur est affecté par le durcissement des conditions d'emprunt et l'augmentation rapide des taux d'intérêt. L'inflation se répercute négativement sur les valorisations immobilières, c'est-à-dire sur la capacité de mettre le bien dans les meilleures conditions pour la vente et la location. Or la combinaison entre hausse des coûts de financement et baisse des revenus locatifs est un risque pour la capacité de remboursement des sociétés foncières. Selon les analystes de Natixis Corporate & Investment Banking, **les bureaux européens devraient se déprécier à la fin 2024 en moyenne de 20 % à 30 % par rapport à la fin du 1er semestre 2022**. Selon Moody's, les défis du secteur sont aggravés par le changement à long terme de la demande en immobilier de bureaux et par le renforcement des règlementations environnementales. Les bureaux sont affectés par la **généralisation du télétravail et l'adoption de modèles de travail hybrides**.

Quelles opportunités pour l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) ?

La baisse de la demande de l'immobilier tertiaire et commercial dans les parcs français et européen nous interroge sur l'avenir du secteur. Pour faire face à cette crise, peut-être pouvons-nous envisager de mobiliser les actifs vacants en faveur d'une économie de la transition. La reconversion en un autre usage comme le logement se révèle souvent être une procédure complexe et coûteuse. Les organisations de l'**économie sociale et solidaire** seraient des candidates adéquates pour occuper ces espaces vacants, d'une part pour **alléger leur taux d'effort immobilier élevé**, et d'autre part pour **tirer parti de leurs finalités écologiques et sociétales**.

Déroger au droit à la concurrence pour soutenir l'ESS dans le droit européen

Qu'est-ce qu'un SIG et un SIEG ?

Au sein de l'Union Européenne, l'essentiel des services publics et des **activités des ESS peuvent être considérés comme des services d'intérêt général (SIG)** et font par conséquent l'objet **d'obligations de service public spécifiques.** Ils sont de deux catégories :

Services d'intérêt économique général (SIEG) : des activités économiques remplissant « des services de base fournis à titre onéreux » qui ne pourraient pas être réalisés à une qualité suffisante sans intervention des pouvoirs publics. Les SIEG sont soumis aux règles européennes régissant le marché intérieur et la concurrence.

Services non économiques : les activités ne pouvant pas être commercialisées, tels que la police et la justice. Ils ne sont soumis à aucune législation européenne spécifique, ni aux règles régissant le marché intérieur et la concurrence.

C'est aux Etats membres qu'incombe la définition et l'organisation des SIG. Ils peuvent être fournis par l'État ou par le secteur privé. Dans ce second cas la mission de service public doit être confiée au moyen d'un mandat, un acte qui, selon la législation des États membres, peut prendre la forme d'un acte législatif ou réglementaire, ou d'un contrat. **Le SIEG repose donc sur les activités de l'organisation et non son statut juridique**, ainsi c'est aux états membres que revient la catégorisation des SIEG.

De quels avantages bénéficient les SIEG ?

Les entreprises chargées de SIEG sont soumises aux règles des traités, dont les règles de concurrence. Toutefois, si ces règles causent l'échec à l'accomplissement en droit ou en fait de leur mission particulière de SIEG, elles peuvent y déroger si cela s'avère nécessaire pour protéger l'accès des citoyens aux services de base comme défini dans l'article 106 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne et dans l'article 36 de la Charte des droits fondamentaux.

De plus, d'après l'article 16 du TCE « *la Communauté et les États membres doivent veiller à ce que les SIEG puissent accomplir leurs missions* ». **Chaque État est donc contraint de mobiliser suffisamment de moyens pour que les missions des SIEG soient accomplies.**

Au-delà des aides financières, **il est aussi possible pour les pouvoirs publics d'octroyer des droits spéciaux aux SIEG,** qui affectent substantiellement la capacité des autres entreprises à exercer l'activité économique en cause sur le même territoire. Mais l'attribution d'un droit exclusif ne doit pas conduire à une situation dans laquelle le bénéficiaire de ce droit serait nécessairement amené à abuser de sa position dominante.

Enfin, il est possible pour les autorités publiques d'accorder des **aides en nature comme des infrastructures, de l'équipement ou du foncier.**

Un encadrement souple de l'Union Européenne des SIEG

Pour fournir du soutien aux SIEG, plusieurs règles doivent être respectées :

1. L'accomplissement par l'entreprise d'une **mission d'intérêt général**.
2. La réalisation d'un **mandat d'investiture publique**.
3. Le caractère **nécessaire** et **proportionné** de l'atteinte aux règles du marché.
4. Pas de **surcompensations**
5. L'activité ne doit pas affecter les **échanges entre les États membres** à l'encontre de l'intérêt de l'UE.

Si ces règles ne sont pas respectées, les aides non justifiées sont sanctionnées par la Commission Européenne.

En cas d'une erreur manifeste d'appréciation où les aides sont non justifiées, la Commission peut revenir sur la décision d'un Etat. En 2007, la Commission Européenne a entravé ce droit de définition de SIEG au gouvernement hollandais au motif que « *la location de logements aux ménages autres que socialement défavorisés ne peut être considérée comme un service d'intérêt général* ». Depuis, la réglementation Européenne a été modifiée à plusieurs reprises pour donner plus de liberté aux États sur l'organisation des SIEG.

Les politiques directes de l'UE pour soutenir l'ESS

L'Union Européenne a lancé plusieurs plans d'actions pour développer l'économie sociale.

En droit européen, l'économie sociale est composée de toutes les organisations économiques non lucratives qui donnent la priorité à des objectifs sociaux et environnementaux et réinvestissent la majeure partie de leurs bénéfices dans l'organisation. Elles doivent aussi être gouvernées de façon ouverte, transparente et démocratique.

Les plans d'actions de l'UE ont permis de mettre en place les *Competence Centres for Social Innovation*, ayant pour mission de **conseiller les pouvoirs publics** dans leurs politiques d'innovation sociales, **mettre en réseau les organisations sociales** et les aider à se coordonner dans leur développement. Ce plan s'accompagne de **nouvelles réglementations de financement** pour les organisations de l'économie sociale.
Des mesures de simplification et d'homogénéisation de **statut administratif** on été mis en place dans un objectif de visibilité et de reconnaissance.

L'Union Européenne a aussi déployé des politiques de soutien directes comme des investissements à destination de plus de **70 projets d'incubation d'entreprises sociales**. Ils financent également via le European Urban Initiative des projets urbains à vocation environnementale et sociale qui dans certains cas voient leur **gestion partagée avec des acteurs de l'ESS** comme *Salus Space* à Bologne qui propose des locaux à plus de 10 associations.

Via le fond social européen 86 milliards d'euros d'aides aux politiques sociales des pays membres ont été distribué entre 2014 et 2020, dont 2,5 milliards à destination des organisations sociales.

Contexte de la commande et méthodologie

Mandatés par l'association **Surface+Utile**, nous avons réalisé, dans le cadre de l'atelier professionnel de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, **un parangonnage international portant sur les politiques de facilitation et de dérogation d'accès au foncier et à l'immobilier pour les structures de l'économie sociale et solidaire.** Les questionnements sur la place des espaces économiques de la transition dans nos territoires ainsi que leur rôle dans la production urbaine de demain étaient au coeur de notre démarche.

A l'interface entre **mécanismes législatifs, politiques publiques impulsées par des élus animés par la conviction d'une ville plus juste, projets innovants portés par des associations œuvrant pour l'intérêt général ou encore outils économiques et fonciers permettant d'offrir à l'ESS les conditions de son épanouissement**, notre travail s'est articulé autour de plusieurs champs thématiques, qu'il nous a fallu confronter à différents contextes.

En vue d'alimenter une réflexion nationale sur la place de l'ESS dans des environnements urbains denses, nous avons cherché à **mettre en lumière et à croiser des exemples, des expériences et des politiques déjà en place sur d'autres territoires internationaux en vue d'offrir une lecture critique et comparée**.

Notre démarche s'est alors articulée en plusieurs phases.

Le premier temps de l'atelier, à compter de la réception de la commande et de nos premiers échanges avec le commanditaire a été consacré à une **appropriation collective des enjeux du sujet**. Par des premières lectures et des entretiens préliminaires, il était question de construire un socle théorique sur l'Économie Sociale et Solidaire. Une fois ce premier cadrage effectué, l'atelier est entré dans une phase de prospection. Cette phase a consisté en une recherche de terrains potentiels.

A partir des projets ou des politiques publiques que nous avons trouvés, nous avons cherché à prendre contact, par une série de visioconférences, avec des acteurs impliqués dans le champ de l'économie sociale et solitaire dans différents pays. Cette phase a été cruciale dans le déroulement de notre atelier en ce qu'elle nous a permis de **cibler des terrains spécifiques** justifiés par la nécessité de rencontrer des acteurs, d'évaluer par l'observation l'efficacité des dispositifs mis en place, les cultures et pratiques locales de l'ESS.

Une fois les choix des terrains arrêtés, s'est entamée une phase de préparation des terrains, **par la construction de grilles d'entretiens adaptées** à chaque territoires et à chaque type d'acteurs, par l'approfondissement des recherches sur les contextes réglementaires ou par le choix des angles d'approches les plus pertinents eu égard aux spécificités locales. Divisés en trois binômes, nous nous sommes rendus sur nos terrains respectifs pendant une semaine, avec pour objectif de recueillir témoignages, données, explications en vue de nourrir notre étude. A notre retour, il a alors été question de **croiser nos terrains, de mener un travail d'analyse** en vue de dégager des premiers enseignements problématisés. Enfin, l'ultime étape de notre travail a été la rédaction de ces différentes fiches thématisées.

CHAPITRE 1

SOUTENIR L'ESS PAR LA LOI

En ce qu'elles jouent un rôle central dans les transitions et les mutations qui animent nos territoires, les structures de l'économie sociale et solidaire font face à des enjeux majeurs pour leur développement et leur épanouissement Les pouvoirs publics, États comme collectivités, se saisissent progressivement des potentialités de l'ESS pour construire des politiques nouvelles reposant sur des modèles de développement alternatifs et des changements paradigmatiques. Asseoir la légitimité de l'ESS et de ses organisations, c'est reconnaître son ancrage territorial, l'expertise des hommes et des femmes qui la font vivre, c'est mettre en avant l'apport de l'impact social. Dans les différents terrains étudiés, de nombreux exemples témoignent de cette réception par les pouvoirs publics avec la mise en place d'outils visant à promouvoir la valeur sociale, à favoriser l'ESS dans son implantation immobilière, à outiller les structures non-lucratives pour encourager leur développement, ou encore en dessinant les contours de partenariats nouveaux associant secteur privé, collectivités et structures de l'ESS. Autant de cas qui témoignent d'une mobilisation attentive et proactive ouvrant la voie à de nouveaux possibles urbains.

L'histoire du tiers-secteur en Italie

La reconnaissance d'une autre forme d'action

Le tiers secteur : un héritage ancien

La notion de "tiers-secteur" a émergé en Italie dans les années 1980 comme espace différencié de l'État et du marché, en réaction au virage néo-libéral. Toutefois, les actions menées en dehors d'un cadre gouvernemental et commercial et visant à fournir des services essentiels à la population trouvent leur ancrage bien plus tôt. **Comment le Tiers-Secteur qui s'est à l'origine constitué comme un contre pouvoir, est-il devenu progressivement un acteur central des politiques de transition ?**

Le tiers-secteur est l'héritage d'un double mouvement issu de la présence séculaire des coopératives catholiques et de l'apparition des organisations ouvrières et agricoles. **Structurées localement,** elles ont permis de consolider le tissu social via des actions d'aide aux plus démunis, de représentation des ouvriers ou encore d'assistance aux familles, reposant sur des valeurs de solidarité, d'inclusion, de démocratie économique et d'autonomie vis-à-vis des pouvoirs publics. Soumis à un contrôle strict sous le régime fasciste, les coopératives vont connaître **une expansion notoire et un véritable renouveau après 1945 dans le contexte de l'État-Providence**. Ces organisations ont joué un rôle majeur dans les mutations des appareils institutionnels non sans divergences politiques entre la branche ouvrière, laïque, démocratique et syndicale et la branche catholique, mue par les valeurs d'entraide et de solidarité au service de la famille.

Un nouveau rôle avec l'État-Providence

Entre 1950 et 1975, le mouvement coopératif, par son ancrage social va agir comme point de contact entre l'État et les territoires, menant ainsi à une désinstitutionnalisation de certains services publics confiés aux coopératives (prise en charge psychiatrique, insertion par le travail...) Les coopératives et associations se mettent progressivement en réseau et deviennent **des institutions centrales dans la structuration du tissu socio-économique, surtout dans le nord de l'Italie.**

Le tiers-secteur : contrepoids face à l'austérité

A l'aube des années 1980, le virage néo-libéral marque le début d'une distanciation entre les structures coopératives et les pouvoirs publics. Face à la volonté de faire rentrer les services publics dans une logique de rentabilité et dans un contexte de réduction des dépenses publiques, le tiers-secteur va véritablement s'affirmer comme un espace distinct. Les entités du tiers-secteur vont agir en tant que services publics alternatifs, assurant une protection sociale et des prestations d'aides aux plus vulnérables. **La montée en puissance du tiers-secteur** comme alternative au marché et à l'État va conduire à un mouvement de reconnaissance juridique de son existence par les pouvoirs publics.

Le tiers-secteur en Italie

Une reconnaissance juridique structurante

Les débuts d'une intégration du tiers-secteur dans le droit

La première pierre de la reconnaissance par les pouvoirs publics du statut des structures du tiers-secteur fut posée en 1991 avec la loi n°381/1991 qui institue de plein droit les coopératives sociales, leurs missions, leurs constitutions et leurs capacités. Cette loi prend en compte l'intérêt général et les enjeux d'insertion sociale dans l'engagement des entreprises. L'impact de cette loi fut à la fois immédiat et durable, puisqu'il s'est traduit par une hausse régulière du nombre de coopératives sociales (entre 10% et 20% par an jusqu'aux années 2010). Ce mouvement entamé dans les années 1990 se poursuit tout au long des années 2000 avec différentes lois qui rendent compte de l'importance croissante du tiers-secteur : on peut alors citer la loi n°328 en 2000 qui reconnaît le rôle des travailleurs sociaux dans les différentes structures du tiers-secteur, ou encore la loi n°118/2005 qui vient fixer de nouvelles modalités de gestion des coopératives sociales et définit leurs conditions d'accès aux financements et avantages fiscaux.

Mettre en cohérence pour renforcer l'efficacité

Au début des années 2010, le droit italien comporte nombre de dispositions relatives à l'économie sociale et au tiers secteur, qui sont parmi les plus ambitieuses en Europe. Toutefois, des membres des organisations du tiers secteurs, des chercheurs et des juristes ont pointé le manque d'harmonisation, de cohérence et de coordination de ces textes, qui, en raison de ce caractère disparate et désordonné, voyaient leur efficacité réduite. Cette nécessité de mettre en cohérence et d'unifier le droit applicable aux différentes entités du tiers-secteur tout en tenant compte des spécificités inhérentes à chaque forme se prolonge en 2014, à l'occasion d'une grande consultation gouvernementale visant à dessiner les contours d'une réforme d'ampleur. **Cette démarche trouve son aboutissement dans une loi de 2016, qui donne délégation au gouvernement italien pour procéder à une réforme par voie réglementaire**, à la manière des ordonnances de l'article 38 de la Constitution en France, qui donnera naissance, en 2017, au Code du tiers-secteur.

Le Code du tiers-secteur : une avancée majeure

Promulgué par le décret législatif n°117 du 3 Juillet 2017, le Code du tiers-secteur (Codice del Terzo Settore) **devient le corpus juridique de référence regroupant l'ensemble des dispositions applicables aux tiers-secteur**. Ce code représente l'accomplissement d'un large mouvement législatif et réglementaire entamé au milieu des années 2010. Entre autres, il apporte une définition du tiers-secteur, des structures qui en relèvent et celles qui n'en relèvent pas, et en établit une classification, tenant à prendre compte des spécificités propres à chaque type de structure.

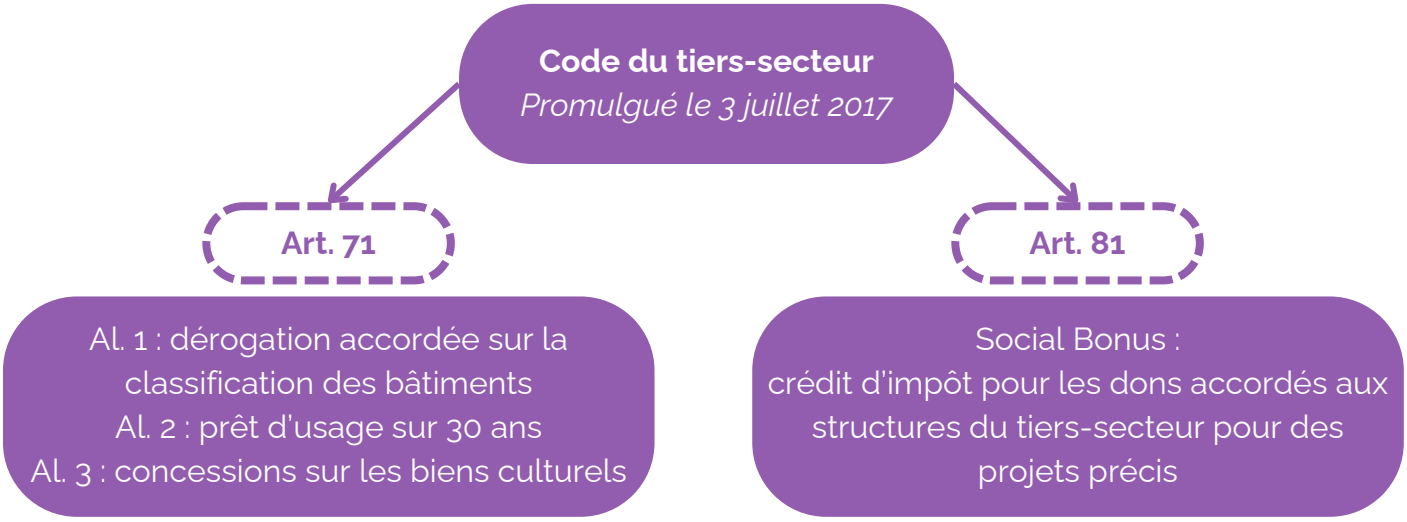
Selon l'article 4 du Code du tiers-secteur, relèvent du tiers-secteur les structures poursuivant, *"sans but lucratif, de finalités civiques, solidaires et d'utilité sociale en menant, de manière exclusive ou principale, une ou plusieurs activités d'intérêt général sous forme d'action volontaire ou de fourniture gratuite d'argent, de biens ou de services, ou de mutualité ou de production ou d'échange de biens ou de service"*. Le législateur vient également compléter cette définition d'une liste de 26 domaines d'intervention du tiers-secteur. A cette définition matérielle s'ajoute une définition organique, puisque le Code du tiers-secteur liste les formes d'organisations qui relèvent du tiers-secteur, et qui sont regroupées sous la terminologie unique "entités du tiers-secteur".

Il est à noter que le Code du tiers-secteur vient sanctuariser ces structures par l'exclusion des fondations bancaires, des syndicats, des partis politiques, des associations professionnelles ou commerciales et vient restreindre strictement le champ de compétences des organismes confessionnels ou religieux. **L'ensemble des dispositions contenues dans le Code vise à établir les droits et obligations des entités du tiers-secteur** : conditions formelles de constitution, d'existence, modalités de gouvernance et d'organisation, obligations liées au fonctionnement interne (démocratie, destination des bénéfices), ou encore les modalités de coopération entre les entités du tiers-secteur et l'administration.

En plus de ces objectifs de reconnaissance et d'encadrement du fonctionnement de ces structures, ce Code joue un rôle dans le développement du tiers-secteur, notamment en ce qu'il contient des dispositions relatives à la simplification de procédures fiscales ou administratives permettant de tenir compte des spécificités des organisations qui le composent.

Ce large mouvement de réforme semble avoir connu un ralentissement au début des années 2020, bien que, par la création du Fonds Exceptionnel d'Aide au Tiers-Secteur destiné à accompagner les entités du tiers-secteur au sortir de la crise sanitaire, le gouvernement marque la volonté de promouvoir le tiers-secteur. En effet, la promulgation du Code du tiers-secteur impliquait également la promulgation de décrets d'application, visant à préciser les modalités de mise en œuvre des dispositifs contenus dans le Code ou encore d'harmoniser les dispositions avec le corpus juridique existant dans d'autres codes. En 2024, tous les décrets d'application n'ont pas été publiés sur la quarantaine qui était prévue. Visant à expliquer les conditions de la mise en œuvre des articles, ce retard dans la promulgation prive certaines dispositions d'une effectivité qui aurait pu être bénéfique au tiers-secteur. Enfin, au moment de la réforme, une modification du Code civil avait été envisagée pour faire entrer les dispositions relatives au tiers-secteur dans le droit commun. Cette réforme ne semble plus à l'ordre du jour.

Innovations foncières dans le code du tiers-secteur



Réalisation : auteurs

En complément de la reconnaissance, de la mise en cohérence et d'une clarification du régime applicable aux entités du tiers-secteur, le Code promulgué en 2017 **prend en compte les grands enjeux relatifs au développement du tiers-secteur** : procédures administratives, fiscalité, ressources humaines, financement et accès au foncier. Sur ce dernier point, l'article 71 regroupe plusieurs dispositions intéressantes.

Reconnaître l'utilité sociale par la dérogation administrative

Le premier alinéa de l'article 71 permet aux entités du tiers-secteur de ne pas tenir compte **de la classification urbaine du bâtiment dans lequel elle souhaite s'implanter pour y exercer ses activités statutaires.** Cette souplesse urbanistique accordée aux entités du tiers-secteur a fait l'objet de débats quant à son interprétation.

Sur cet alinéa, l'administration ainsi que la jurisprudence administrative ont eu l'occasion de s'exprimer et d'éclairer les objectifs poursuivis, à savoir protéger les espaces utilisés par le tiers-secteur contre des choix urbanistiques qui pourraient avoir des conséquences négatives.

L'application de cet article est limitée aux seules structures qui répondent aux conditions organiques et matérielles mentionnées dans le Code du tiers-secteur. **La jurisprudence administrative est venue reconnaître la supériorité de la valeur sociale de l'usage des espaces publics par les entités du tiers-secteur**. Le Conseil d'État est venu confirmer cette jurisprudence et la consolider, à l'occasion d'un arrêt rendu le 15 juin 2020, en estimant que *"la loi (...), compte tenu du mérite des objectifs poursuivis (...), permet que les bureaux et locaux pertinents utilisés pour l'activité sociale puissent être situés dans toutes les parties du territoire urbain et dans tout bâtiment, quel que soit l'usage prévu (...).*

Ainsi, l'administration et la jurisprudence expliquent que ce premier alinéa de l'article 71 du Code du tiers-secteur doit s'interpréter comme une règle à caractère seulement dérogatoire pour les seules entités du tiers-secteur. **Il ne s'agit pas d'une règle urbanistique**, cet article n'ouvrant pas droit à une modification des documents d'urbanisme et n'ayant pas pour objet de réglementer directement l'usage des biens immobiliers. Par conséquent, cet alinéa ne peut valoir pour des projets immobiliers en construction. Enfin, nonobstant cette dérogation, les entités du tiers-secteur, dans leur implantation immobilière, sont soumises de plein droit aux règles d'ordre public et aux règles imposées dans le cadre du permis de construire

Encourager la mise à disposition de biens immobiliers

Les alinéas 2 et 3 de l'article 71 viennent présenter des dispositifs contractuels entre l'administration et les entités du tiers-secteur afin que celles-ci puissent, dans des conditions avantageuses, accéder à des biens immobiliers. L'alinéa 2 détaille le contrat dit de *commodato d'uso* (prêt d'usage). Il répond à la finalité, pour l'administration, **d'accorder l'usage gratuit d'un bien public permettant aux entités du tiers-secteur de poursuivre une finalité sociale d'intérêt général.** Ainsi, l'État et les collectivités locales peuvent prêter des biens immeubles pour une durée de 30 ans avec, à charge pour le bénéficiaire, d'en assurer la garde, la remise en état et l'entretien.

De plus, l'attribution des contrats de prêt d'usage doit correspondre aux règles de bonne gestion que sont la justification de l'intérêt public, le respect d'une procédure comparative, le caractère non-préjudiciable de l'absence de revenus non-locatifs, le respect des règles de transparence ou encore la préservation des finalités d'intérêt général.

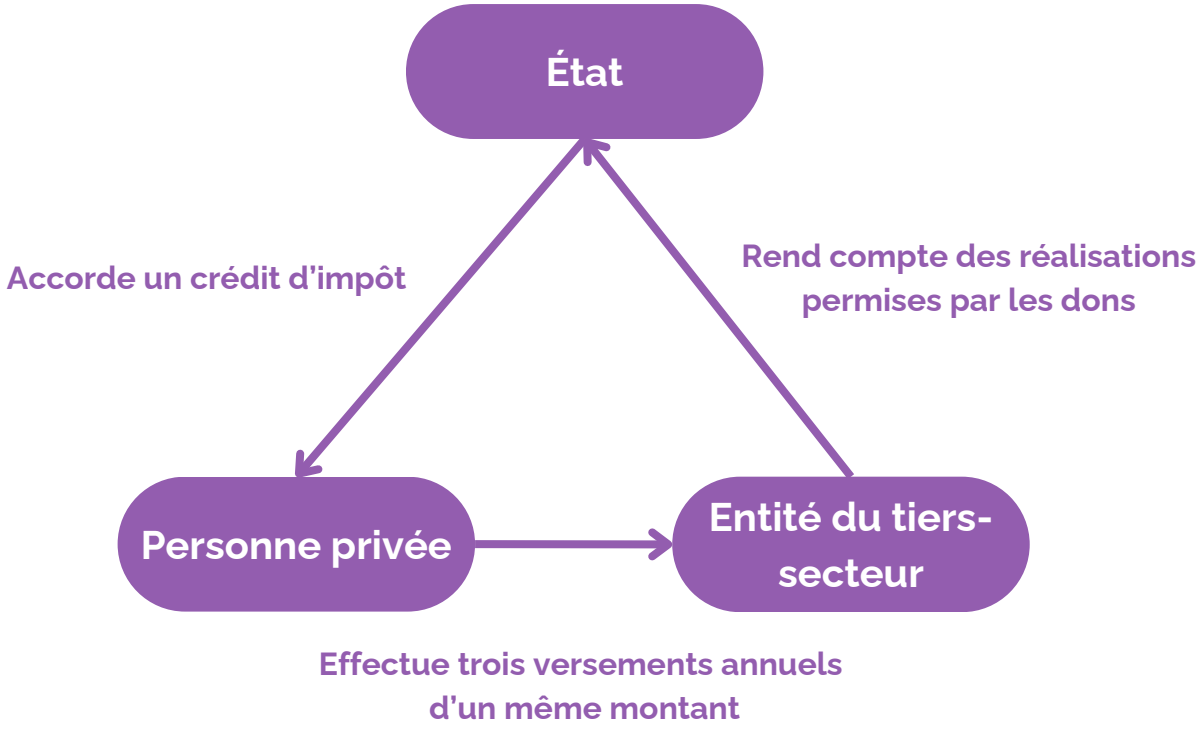
La mise en concession sans rente locative trouve sa justification dans la non-rentabilité économique des acteurs du tiers-secteur ainsi que la finalité sociale poursuivie. C'est dans cet esprit que les entreprises sociales ont été exclues du dispositif précité, car cela nécessiterait la mise en place d'une véritable logique concurrentielle. De plus, il a été estimé que la capacité financière des entreprises sociales ne justifiait pas un tel avantage. Ces contrats de prêts d'usage impliquent, pour les pouvoirs publics, une connaissance fine de leur patrimoine, ainsi qu'une maîtrise des objectifs sociaux qui figurent dans les grandes orientations des politiques publiques.

L'alinéa 3 de cet article 71 prolonge ce dispositif aux biens culturels publics, qui peuvent être mis en concession au bénéfice des entités du tiers-secteur. **Il ne s'agit pas d'un prêt gratuit,** puisqu'en l'espèce, les frais engagés pour les travaux de conservation et de remise en état des biens sont déduits du montant de la redevance de la concession fixée lors de la négociation du contrat entre l'administration et l'entité du tiers-secteur. Cet alinéa se veut correspondre à une logique partenariale entre l'administration et le tiers-secteur dans une mesure plus affirmée que pour l'article 2. Cependant, cet alinéa n'est ouvert qu'à un nombre restreint d'activités sociales (promotion de la culture, tourisme, activités éditoriales…). L'effectivité de cet alinéa se trouve limitée en raison de la complexité et du coût parfois lourd des interventions de sauvegarde et de protection du patrimoine, qui doivent s'effectuer dans le respect des conditions exigeantes fixées par le décret du 22 janvier 2004.

Favoriser l'appui de l'ESS par des actions privées

Conscient des difficultés que pouvaient représenter le coût parfois important de la remise en état d'un bien immobilier prêté dans le cadre d'un contrat de prêt d'usage, le gouvernement, dans son décret instituant le Code du tiers-secteur, a introduit, à l'article 81, le dispositif du bonus social. Ce dispositif consiste en la mise en place d'un mécanisme de contractualisation tripartite entre l'État, le tiers-secteur et le secteur privé. **Il s'agit d'un crédit d'impôt accordé au personnes privées ou physiques de droit privé pour leurs dons au tiers-secteur.**

Les modalités d'application de ce bonus social ont été déterminées par un décret d'application ultérieur du 23 février 2022 (n°89). Les dons réalisés par les personnes privées doivent s'effectuer en trois versements annuels d'un montant égal et doivent correspondre à des projets précis, et motivés d'utilisation de biens publics approuvés par le Ministère du Travail et des Politiques Sociales. **Dans un objectif de transparence, les entités du tiers-secteur qui reçoivent ces dons sont dans l'obligation d'effectuer un travail de reporting précis.** En effet, elles ont la charge de montrer les réalisations permises par le versement de ces dons et d'indiquer très clairement dans des documents publics l'usage qui a été fait des dons.



Réalisation : auteurs

Renforcer la crédibilité du tiers-secteur par des structures qui en assurent la transparence

Qu'est-ce que le RUNTS ?

Défini à l'article 45 du Code du tiers-secteur, le Registre Unique National du Tiers-Secteur (RUNTS) est un registre regroupant l'ensemble des entités du tiers-secteur en Italie. Entré en vigueur après la publication du décret du 15 septembre 2020, cet outil, qui constitue une des innovations majeures du Code du tiers-secteur, remplace tous les registres et recensements existants des structures du tiers-secteur. Le RUNTS n'est pas seulement un registre. Il a en effet été pensé **comme une véritable plateforme d'immatriculation, d'assistance et de reconnaissance des structures du tiers-secteur.**

Asseoir la légitimité du tiers-secteur

En vertu du Code, toutes les structures se réclamant du tiers-secteur ont l'obligation de s'immatriculer au RUNTS. Cette immatriculation ouvre droit à l'obtention du titre d'entité du tiers-secteur. **L'inscription au RUNTS est une condition indispensable pour que les structures du tiers-secteur puissent obtenir la personnalité juridique et ses différents attributs** (possibilité d'ester en justice, de contractualiser, de recevoir des financements publics). De plus, une entreprise utilisant abusivement la qualification d'entité du tiers-secteur (sans être immatriculée au RUNTS) s'expose à de lourdes sanctions pénales.

Lors de l'inscription au RUNTS, la structure doit fournir un certain nombre de documents organisationnels, financiers ou statutaires, lesquels sont accessibles au public depuis le 13 décembre 2023. La reconnaissance institutionnelle qu'offre l'immatriculation au RUNTS permet de renforcer la crédibilité des structures qui en relèvent, auprès des citoyens comme de l'administration. Cette reconnaissance légale permise par des exigeances élevées en matière de transparence apparaissent dès lors comme une condition nécessaire au développement du tiers-secteur.

Accéder aux financements publics et avantages fiscaux

En plus de confier la personnalité juridique aux entités du tiers-secteur, l'immatriculation au RUNTS **ouvre droit à un certain nombre d'avantages fiscaux** pour encourager le développement du tiers-secteur : mise en place de coefficients de rentabilité, exonération de l'impôt sur les sociétés, accès au bonus sociaux, réductions de TVA, exonération de taxes sur les dépenses sociales. Sur le volet immobilier, des avantages fiscaux ont également été mis en place : diminution de la taxe d'inscription au cadastre, de la taxe foncière, de la taxe sur les transferts de propriété ou encore de la taxe sur les loyers perçus.

Enfin, seules les structures du tiers-secteur immatriculées au RUNTS **peuvent accéder aux subventions publiques et aux mécanismes de contractualisation** mis en place dans le Code du tiers-secteur, comme les mécanismes de l'article 71.

Assurer un apport en ingénierie

Le RUNTS, administré et supervisé au niveau national par le Ministère du Travail et des Politiques sociales, est géré localement par des bureaux régionaux, qui sont les premiers interlocuteurs pour les entités du tiers-secteur. A l'échelle de chaque bureau sont présentes plusieurs sections qui correspondent aux diverses formes d'entités du tiers-secteur qui sont encadrées par le code (voir en ce sens l'article 91 du Code du tiers-secteur). Au-delà d'examiner les demandes d'immatriculation, de récolter les contributions et de veiller à la transparence des informations, ces bureaux sont également **chargés de fournir un appui en ingénierie, sur des enjeux financiers, fiscaux ou juridiques à destination des entités du tiers-secteur** qui en feraient la demande. Concrètement, les bureaux régionaux font office de guichet d'entrée pour les structures du tiers-secteur, qui souvent non-outillées et parfois non-professionnelles, font face à des problématiques juridiques ou financières entravant leur bon développement. Ainsi, fournir une assistance aux entités du tiers-secteur représente un outil central pour permettre à ces structures de se développer et de franchir plus facilement les obstacles qui se présenteraient à elles.

Une lourdeur néfaste ?

Bien que le Registre National Unique du Tiers-Secteur soit un outil à destination du tiers-secteur visant à conforter leur légitimité via la transparence, à leur permettre un accès privilégié à certains avantages fiscaux ou financiers ou encore à permettre de lever les freins juridiques ou financiers, plusieurs inconvénients ont été soulevés au fil de son fonctionnement. **Ces principales limites tiennent notamment à la lourdeur procédurale et aux nouvelles contraintes financières qui pèsent sur ces entités du tiers-secteur.** En effet, la demande d'immatriculation au RUNTS est une procédure importante, nécessitant un certain nombre de pièces et une actualisation permanente au gré des différents changements au sein de la structure. Les obligations créées lors de l'institution du RUNTS font apparaître une augmentation des coûts pour les entités du tiers-secteur : frais d'établissement et de mise en conformité des actes constitutifs, paiements de cotisation, coûts divers engendrés par les différentes obligations (comptables, juridiques, fiscales). Ainsi, bien que les objectifs poursuivis par le RUNTS semblent servir le déploiement territorial des entités du tiers-secteur, la lourdeur des procédures et les coûts générés par ces obligations peuvent parfois mettre en difficulté des structures déjà fragiles.

L'ESS EN ESPAGNE

La loi de 2011, une définition précurseur de l'ESS en Espagne

"L'économie sociale est le nom donné à l'ensemble des activités économiques et commerciales exercées dans la sphère privée par les entités qui [...] poursuivent soit l'intérêt collectif de leurs membres, soit l'intérêt économique ou social général, soit les deux".

Les prémisses de l'économie sociale

Le gouvernement espagnol inclut l'économie sociale dans divers textes législatifs à partir des années 1970. **Parmi ces textes, la Constitution espagnole de 1978 joue un rôle crucial en reconnaissant formellement les pratiques de l'économie sociale** et en mentionnant les coopératives, les associations et les fondations. D'autres lois ont été adoptées, telles que la loi générale 27/1999 du 16 juillet 1999, promulguée spécifiquement pour régir les coopératives, et les décrets royaux de 1998 et 2008 pour encadrer les mutuelles.

Dans les années 1990, la création de l'*Instituto Nacional de Fomento de la Economía Social* (INFES) marque un nouveau pas dans la reconnaissance de l'économie sociale. Parallèlement, la *Confederación Empresarial Española de la Economía Social* fondée en 1992 a également joué un rôle majeur dans la représentation et la promotion des entreprises de l'économie sociale en Espagne, en menant des activités de lobbying auprès des instances institutionnelles.

Les régions s'emparent de l'économie sociale

Entre 2006 et 2008, les communautés autonomes espagnoles, des entités administratives et politiques **ont élaboré 15 législations intégrant des références explicites à l'économie sociale** dans leur *Estatutos de Autonomia*, c'est-à-dire dans les textes institutionnels propres à chaque communauté. Parmi ces communautés autonomes, le Pays Basque et la Catalogne se distinguent en étant parmi les quatre régions d'Espagne à avoir réglementé tous les types d'entreprises de l'économie sociale. La Catalogne et le Pays Basque sont parmi les six régions espagnoles ayant le plus de structures d'économie sociale. La communauté autonome de Catalogne a notamment instauré une obligation pour les caisses d'épargne et les fondations financières à vocation sociale de consacrer une partie des investissements au secteur coopératif.

2011 : une loi pionnière pour la reconnaissance de l'ESS

Dans ce contexte général, les programmes des élections législatives nationales de 2008 ont exprimé la volonté de mettre en place une loi-cadre sur l'économie sociale. Plus tard, la résolution du 19 février 2009 invitera l'Union Européenne et les États membres à inclure l'économie sociale et ses acteurs dans leurs législations et leurs politiques.

La **loi 5/2011 du 29 mars 2011 sur l'économie sociale offre pour la première fois un cadre juridique spécifique pour le développement et la promotion de l'ESS** dans le pays. Cette loi, votée à l'unanimité, fait de l'Espagne un pays pionnier concernant l'ESS en Europe, ouvrant ainsi la voie à son adoption dans d'autres pays.

Les freins au développement de l'ESS

Tout comme en France, l'ESS connaît une progression significative en Espagne depuis une dizaine d'années. Cependant, plusieurs études ont souligné **les difficultés auxquelles les ESS sont confrontées pour s'intégrer dans les schémas traditionnels, le manque de considération des administrations publiques, le déficit de soutiens financiers et les disparités résultant du système de communautés autonomes.** En 2022, l'Espagne a annoncé un plan d'investissement de 800 millions d'euros pour l'ESS soutenu par des fonds européens. A titre de comparaison, la France a alloué 1,2 milliard d'euros en 2020 dans le cadre du plan France relance. Ces financements ne sont pas suffisants pour répondre aux enjeux des ESS.

CHAPITRE 2

METTRE LES ACTEURS EN RÉSEAU PAR DES POLITIQUES PUBLIQUES

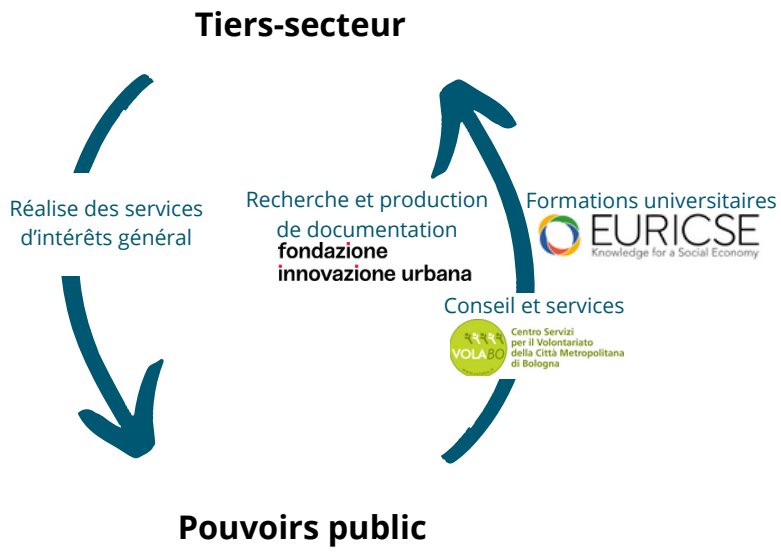
Les organisations de l'Économie Sociale et Solidaire disposent de peu de moyens alors qu'elles ont une présence accrue sur le territoire. Ainsi, la mise en réseau de ses acteurs est clé pour générer des opportunités de partenariats et l'obtentions de ressources comme de l'immobilier. Une meilleure intégration territoriale en densifiant leur réseau et en leur apportant du soutien multiplie les capacités des organisations de l'ESS à réaliser des missions d'intérêts général en soutien des politiques publiques. Les pouvoirs publics peuvent participer au développement de ce réseau grâce à plusieurs leviers.

A travers trois exemples, nous décrirons les structurations de réseaux de l'ESS, le rôle clé des pouvoirs publics dans leur développement et les bénéfices pour les sociétés tiré du développement de ces réseaux.

Cultiver l'écosystème du tiers-secteur par la fondation d'organismes de soutien

La structuration de l'écosystème du tiers-secteur Italien

Le réseau d'acteurs du tiers-secteur italien est dense et comporte plus de 360 000 organisations de natures variées. Elles sont structurées grâce à d'importantes fédérations sectorielles ou structurelles. Par exemple, *Confcooperative* et *Legacoop* pour les coopératives ou *Arci* pour les associations culturelles. Les fédérations servent à organiser les secteurs d'activités, trouver des partenariats et défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics. L'essentiel des fédérations du tiers-secteur se regroupe dans le *Forum Terzo Settore*. **Depuis la loi du 4 août 2017, le *Forum Terzo Settore* doit être consulté prioritairement à chaque fois qu'une politique publique ou un projet de loi concerne le tiers-secteur.**



réalisation : Auteurs

Les bénéfices tirés par les pouvoirs publics du développement de l'écosystème du tiers secteur

Le tiers-secteur participe aux services publics de manière significative depuis la fin des années 1970 suite à des politiques d'austérité. Ils ont progressivement acquis de nombreuses responsabilités, et obtenu une certaine légitimité d'utilité sociale auprès des citoyens. **Les pouvoirs publics ont choisi de s'appuyer de plus en plus sur le tiers-secteur pour mener leurs politiques** en leur déléguant des services publics comme la gestion de maisons de retraite, de logements sociaux ou d'asiles. Les contrats entre le tiers-secteur et les services publics peuvent contenir des avantages en nature nécessaires à remplir leurs missions, comme de l'immobilier.

Le secteur tertiaire réalise donc des services d'intérêt général pour pallier l'absence de certains services publics. En d'autres termes, **cela permet aux pouvoirs publics d'organiser une mutation progressive de leurs services publics vers le tiers-secteur. La différence est que les services réalisés par le tiers-secteur reposent partiellement sur le bénévolat et l'engagement citoyen spontané tandis que les services publics nécessitent le recours à l'impôt et l'organisation directe par les pouvoirs publics.**

En favorisant le développement de l'écosystème du tiers-secteur, les pouvoirs publics espèrent que les organisations du tiers-secteur deviennent de plus en plus autonomes dans la réalisation de services d'intérêts généraux et qu'elles trouvent les ressources nécessaires, comme l'immobilier, tout en requérant une intervention publique directe minimale.

Comment les pouvoirs publics participent au développement de cet écosystème

Depuis les années 1990, les pouvoirs publics italiens ont fondé des **structures d'appui au tiers-secteur.** En particulier, la région et les municipalités d'Emilie-Romagne ont créé des agences de conseil et de services comme *Volabo*, des centres de recherche, de documentation, médiation et promotion comme la *Fondazione Innovazione urbana* et *Aiccon*, et des formations universitaires dédiées aux travailleurs du tiers-secteur comme *Euricse*. Plus récemment, le ministère du travail a fondé le Conseil National du Tiers-Secteur en 2017, un organisme de promotion auprès des collectivités locales et du secteur privé.

Ces organisations offrent un appui en information, promotion et en ingénierie, ainsi que du soutien administratif. La mise en réseau des structures du tiers-secteur leur permet aussi de trouver et de saisir des opportunités d'accords et de **contractualisation** avec le secteur public ou privé. Cela permet au tiers-secteur d'être mieux intégré au territoire grâce à des ressources et des infrastructures.

Les collectivités locales ont également créé des **services internes** dédiés au tiers-secteur et ont mis à disposition des médiateurs professionnels pour faciliter les échanges et la collaboration. Pour les représentants du tiers-secteur, cela leur permet d'avoir un interlocuteur unique, ce qui favorise le développement d'une politique homogène.

Pourquoi aider les ESS ?

La rhétorique des pôles de développement économique des municipalités de Bilbao et Barcelone

Dans les villes de Bilbao et de Barcelone, des acteurs de la transition ont été aidés par la municipalité. Ils ont obtenus des locaux gratuits ou à moins de 50% des prix du marché. Les structures aidées sont des ESS qui poursuivent des intérêts généraux et des petits auto-entrepreneurs. **Les municipalités de Barcelone et Bilbao développent une politique d'aide aux structures de la transition dans des quartiers en difficulté en vue de leur apporter un soutien social et économique.**

Développer l'économie pour répondre à la crise sociale

Les municipalités de Bilbao et de Barcelone ont fait le choix d'**aider les structures de la transition en adoptant une vision écosystémique pour répondre à la crise sociale** et lutter contre la hausse du chômage des années 2010 et la pandémie mondiale de 2020.

Les services économiques des villes de Barcelone et de Bilbao conçoivent des solutions sur mesure avec les districts pour inclure les ESS en prenant en compte les besoins du territoire. Ils ont une philosophie d'inclusion pérenne des ESS à l'échelle de la ville, pour permettre un rapide développement du secteur et un retour social et solidaire sur le territoire. Pour cela, ils construisent des Plans de développement économique dédiés à chaque quartier.

Centraliser l'aide à l'ESS

Ce développement est permis par la création d'un écosystème. Les pôles de développement économiques des villes de Bilbao et Barcelone apportent des soutiens techniques à la stratégie politique municipale. Ils mettent en place des plateforme dédiés à l'ESS. Cela permet de faciliter les démarches et la communication autour des politiques en lien avec l'ESS.

Barcelona Activa est le pôle consacré au développement économique de la ville de Barcelone. C'est une entreprise publique à capital, sous gestion directe de la municipalité. Elle évalue entre autres sa propre responsabilité sociale dans des rapports annuels. De nombreuses petites entreprises et structures de l'ESS sont intégrées au territoire au travers de dispositifs, tels que des incubateurs, des stratégies d'intercoopération, des ateliers ou encore des programmes accélérés.

Bilbao Ekintza est l'entité publique associée à la mairie de Bilbao et dédiée au développement économique du territoire. Bilbao Ekintza s'occupe de divers projets reliés à l'ESS, dont le projet **Ekonopolo**, une plateforme centralisée de soutien à l'ESS. Ekonopolo est un incubateur d'entreprises qui offre des espaces temporaires pour soutenir et promouvoir l'ESS. Il a été construit en 2019 par la municipalité et REAS Euskadi. L'espace administratif Ekonopolo s'est implanté à côté du réseau REAS. La proximité de ces acteurs favorise la collaboration et l'entraide, créant ainsi une synergie bénéfique à tous (voir le schéma ci-dessous).

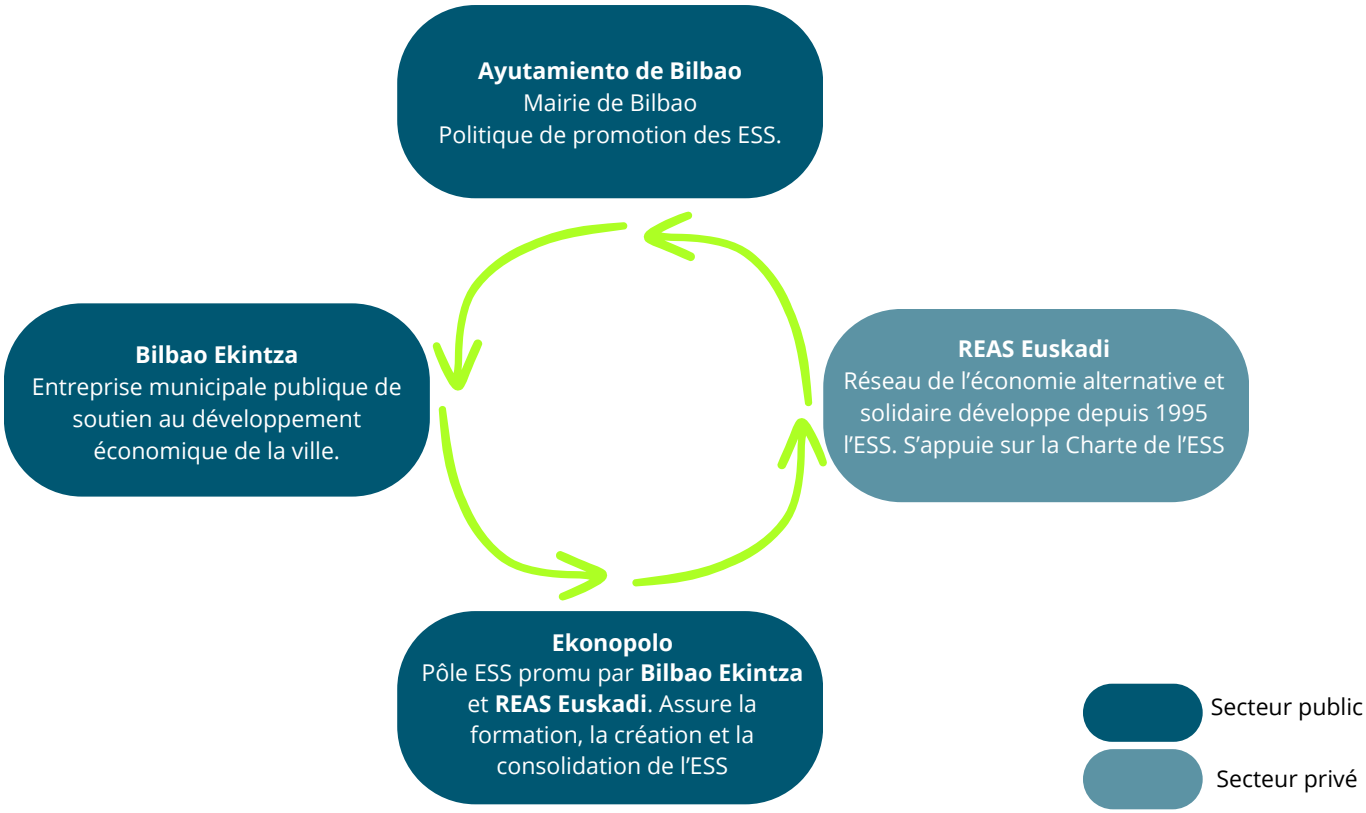


Schéma Bilbao - réalisation : auteurs

Barcelona Activa et Ekonopolo offrent notamment des infrastructures à tarifs avantageux et des opportunités de mise en réseau, favorisant ainsi le développement des initiatives solidaires sur leur territoire.

Déclinaison des politiques à l'échelle des quartiers

Ces pôles développent une approche par quartier afin de répondre aux besoins spécifiques du territoire. L'ESS est un des moyens pour les pôles de répondre aux objectifs de dynamisation de certains quartiers. En effet, les acteurs de l'économie sociale sont principalement implantés dans les quartiers pauvres mais avec un fort potentiel du fait de leur proximité avec le centre-ville.

A Barcelone : l'ESS au service de l'emploi local

Barcelona Activa gère entre autres Sinèrgics, la Clota Cotreball et Innobadora qui sont situés dans des quartiers excentrés de Barcelone, au sein des district de Sant Andreu et de la Horta Guinardo.

L'économie s'est améliorée dans les deux quartiers. Dans le district de Sant Andreu, malgré la crise sanitaire de 2020, le nombre de chômeurs a baissé de 2,1 point de pourcentage entre 2016 et 2022 (de 8,1% à 6,4%). Il en est de même dans le district de La Horta-Guinardó, le taux de chômage a baissé de 2,1 point de pourcentage (8,1% à 6%). Sans pouvoir corréler l'amélioration de l'économie avec les projets menés, Barcelona Activa s'inscrit dans cette dynamique positive.

La Clota Cotreball

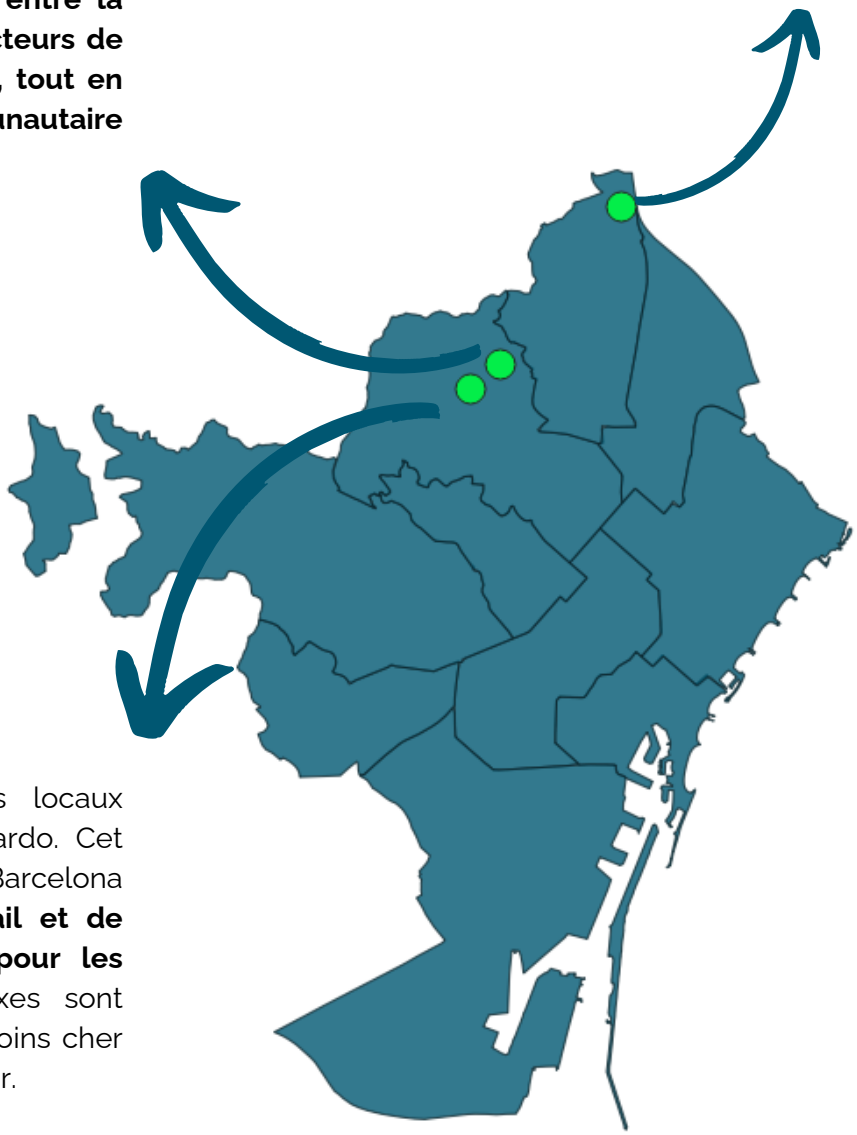
Le projet de **la Clota Cotreball** est né d'une initiative du district de la Horta Guinardo et de la mairie de Barcelone pour réactiver le quartier. Il s'agit d'un espace public accueillant de petites entreprises, et géré par Barcelona Activa. **En échange de la gratuité des locaux, chaque occupant s'engage à consacrer 4 heures par mois à des initiatives sociales dans le quartier de la Horta Guinardo**. **Ce partenariat entre la ville et les occupants permet à des acteurs de la transition de démarrer leur activité, tout en contribuant au développement communautaire du quartier.**

Innobadora+

Innobadora, s'est implanté dans des locaux publics dans le quartier de la Horta Guinardo. Cet espace de coworking est géré par Barcelona Activa et **offre des espaces de travail et de réunion à prix réduits uniquement pour les structures de l'ESS**. Les espaces fixes sont disponibles à 90€ par mois, soit 50% moins cher que les espaces de coworking du quartier.

Sinèrgics

Le quartier Baró de Viver dans lequel est implanté l'espace de coworking Sinèrgics est un quartier excentré particulièrement défavorisé avec un tissu économique peu développé. C'est le district de Sant Andreu qui a confié la gestion des locaux vides à cette entreprise.
Sinèrgics utilise une monnaie appelée floc. Une heure de compensation sociale équivaut à 50 flocs. Il faut 200 flocs, soit 4h de travail social, pour accéder gratuitement à ces espaces.



Carte de localisation des projets à Barcelone

Réalisation : auteurs

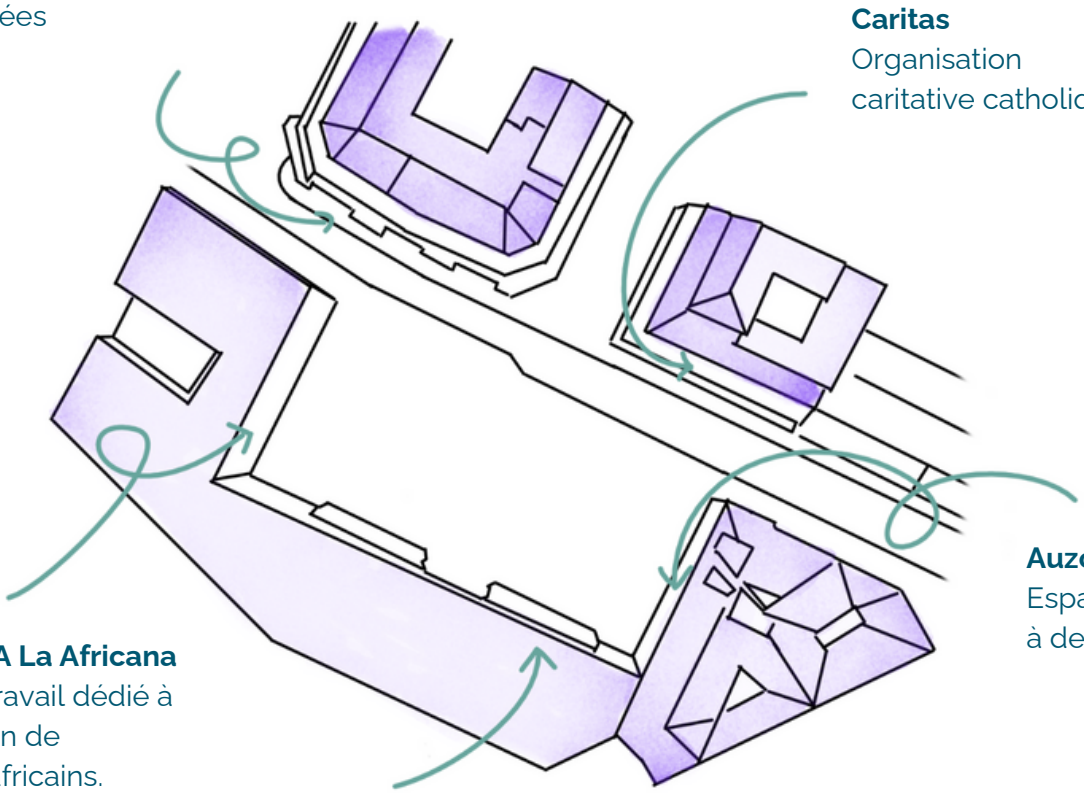
À Bilbao : création d'un écosystème solidaire

La Plateforme de soutien municipal à l'ESS, Ekonopolo, œuvre dans le quartier défavorisé de San Francisco à Bilbao. Ce quartier accueille dans une même rue des organisations qui ont un impact social positif sur le territoire. Cette proximité permet une meilleure synergie entre les projets et la création d'un écosystème solidaire. *Une entreprise de conseil a suggéré à Ekonopolo de s'implanter dans ces espaces au regard du tissu de services implantés.*

Ekonopolo a créé en 2021 un espace appelé **Auzo Factory La Cantera et dédié aux structures de l'ESS.** Cet espace représente 1200 m² de locaux publics et comprend des plateaux de travail partagés et des salles de réunion privatives. Les espaces sont loués pour environ 100€ par mois et comptent des espaces de réunion et des espaces clos. A titre de comparaison, les espaces de coworking du quartier comprennent un open space et des salles de réunions pour 250€ par mois.

Sartu Gaztaroa
Association basque engagée dans l'éducation et la formation des personnes en difficultées

Caritas
Organisation caritative catholique



Auzo Factory
Espaces loués à des ESS

Coworking A La Africana
Espace de travail dédié à la conception de vêtements africains.

Ekonopolo
Plateforme municipale de soutien à l'ESS

Ekonopolo, Bilbao - réalisation : auteurs

CHAPITRE 3

ASSOCIER L'ESS A LA RENOVATION URBAINE

Dans les chantiers de la rénovation urbaine, là où les paysages citadins se réinventent et où les quartiers se transforment, émerge l'enjeu de l'intégration des acteurs de la transition.

L'intégration de ces acteurs dans les politiques d'aménagement constitue un virage crucial, comme en témoigne l'exemple de la politique italienne. Dans un pays où l'ESS est profondément enracinée dans la culture sociale et économique, l'alliance entre les acteurs publics et privés du secteur a donné naissance à des projets inclusifs. Cette prise en compte des acteurs a permis de repenser les dynamiques urbaines en mettant l'accent sur la cohésion sociale et l'emploi local.

Cette fusion entre rénovation urbaine et acteurs de la transition soulève des défis, notamment celui de l'éviction des structures d'intérêt culturel et sociétal. Sous prétexte de modernisation, certaines opérations de réhabilitation se font au détriment des ces structures. Ces acteurs, souvent piliers des communautés locales, risquent ainsi de perdre leur essence et leur ancrage, laissant planer un avenir incertain sur leur devenir.

Pour que la transformation urbaine soit plus inclusive et durable, il est utile de mobiliser les acteurs de la transition, à la fois pour leur capacité à agir rapidement dans des contextes difficiles, d'initier des dynamiques et d'inscrire durablement le sens de l'intérêt général dans les actions développées.

Toutefois, pour que cette alliance soit véritablement bénéfique, elle doit s'accompagner d'une réflexion profonde sur les enjeux d'inclusion sociale. C'est un des leviers pour essor des villes de demain.

INTEGRER LE TIERS-SECTEUR AU DEVELOPPEMENT URBAIN :

Une garantie supplémentaire pour leur implantation foncière

La place du tiers-secteur dans la planification urbaine à travers la *co-programmazione* et la *co-progettazione*

En Italie, le tiers-secteur est progressivement devenu un acteur incontournable du développement urbain et de la réalisation de certains services d'intérêt général comme le logement social (1) . **Lors de l'élaboration des politiques de développement urbains et la planification des services fournis aux citoyens, les représentants du tiers-secteur sont donc conviés. Ils participent à la planification des services qui seront réalisés** par le secteur privé, public ou tiers et à définir quelles ressources doivent être allouées.
L'article 55 du Code du tiers-secteur codifient les modalités de participation du tiers-secteur à la fabrique de la ville : la *co-programmazione* et la *co-progettazione*.

La *co-programmazione* ou **co-programmation** est réalisée dans un premier temps. Elle correspond aux processus d'élaboration des lignes directrices du développement local et des politiques publiques. **Elle détermine les objectifs et les ressources alloués pour y répondre. Les représentants du tiers-secteur participent à la réalisation de la co-programmation pour partager leur expertise des besoins locaux acquise grâce à leur ancrage territorial.**

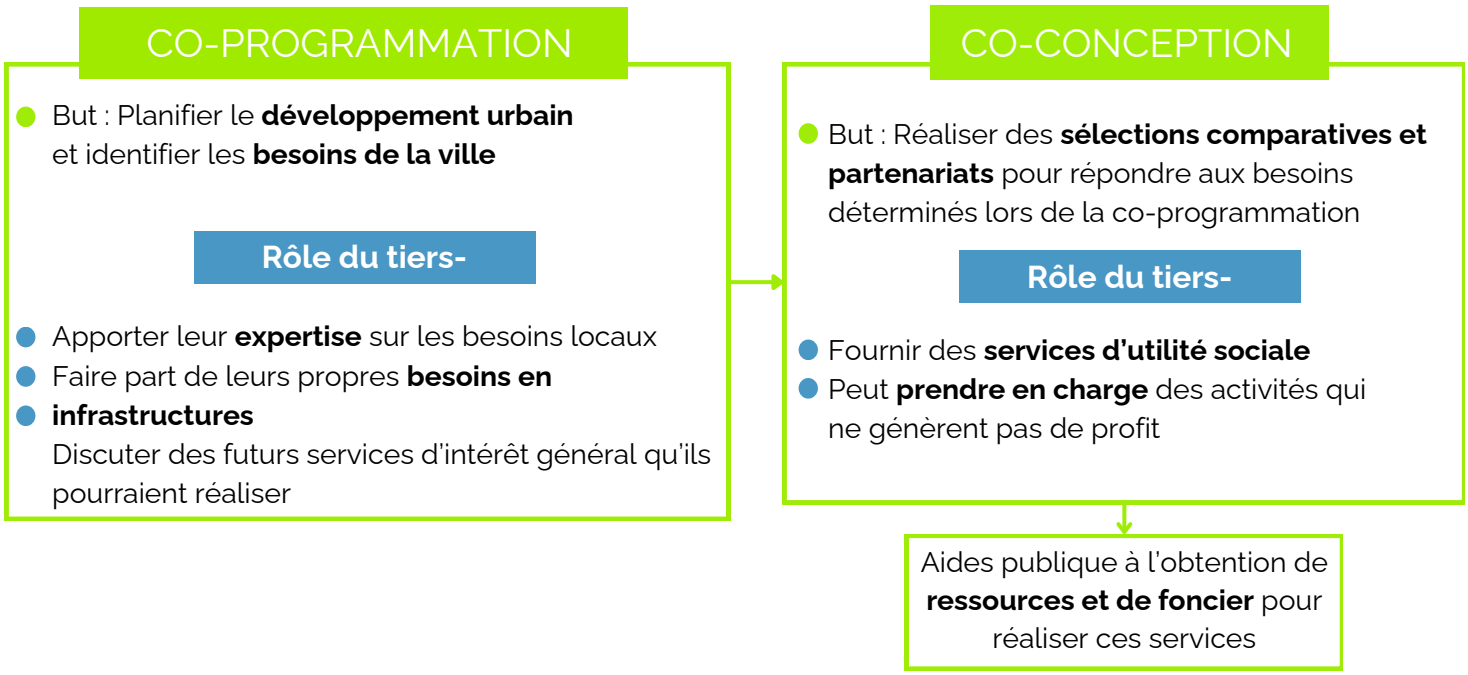
C'est aussi l'occasion pour les organisations du tiers-secteur de faire part de leurs propres objectifs et besoins en infrastructures afin de les coordonner avec ceux des pouvoirs publics et négocier le rôle du tiers-secteur. Cela apporte aussi au tiers-secteur une visibilité auprès des pouvoirs publics et leur permet d'adapter les futurs appels d'offres à leurs capacités.

La *co-progettazione* ou la **co-conception** de projets est réalisée dans la continuité de la *co-programmazione*. Il s'agit d'une **application concrète de ses orientations et d'une mise en œuvre du principe de subsidiarité qui peut prendre plusieurs formes comme l'appel d'offres, la sélection comparative ou des partenariats.** L'identification des partenaires du tiers-secteur doit se faire dans le respect des principes de transparence, d'impartialité et d'égalité de traitement.

Les pouvoirs publics peuvent aussi valoriser leurs biens immobiliers inutilisés en les mettant à disposition pour la réalisation de services publics. Lors des négociations, ils définissent le fonctionnement précis des services réalisés par le tiers-secteur et **s'assurent que leurs organisations aient l'immobilier et les infrastructures nécessaires pour réaliser leurs missions,** entre autre en faisant appel à l'article 71 du tiers- secteur (1).

Ces démarches nécessitent des **compétences spécifiques de coordination et de médiation** dont les petites structures du tiers-secteur ne disposent pas. Les pouvoirs publics cherchent à y remédier en recrutant des **médiateurs spécialisés** au sein de leurs services et en créant des formations adéquates à destination des travailleurs du tiers-secteur.

(1) voir fiche **"L'ESS en Italie" -** chapitre 1 page 6



La co-programmation et la co-conception - réalisation : auteurs

L'intégration du tiers-secteur dans les politiques du service public

Le tiers-secteur s'est développé dans les années 1980 pour réaliser des services d'intérêts généraux. Ces services étaient autrefois des services publics, ils ont abandonnés progressivement dû à la montée du néolibéralisme en Italie. **Le tiers-secteur s'est donc affirmé pour palier à des besoins sociaux qui n'étaient plus couverts.**

La réaction des pouvoirs publics a été de s'impliquer de plus en plus dans les organisations du tiers-secteur pour les soutenir, les accompagner dans la reprise de services d'intérêts généraux et réaliser des partenariats de délégations de services publics.

L'intégration du tiers-secteur dans les politiques publiques a permis au tiers-secteur de se développer davantage. Toutefois **la participation progressive des pouvoirs publics dans le tiers-secteur risque de les rendre de plus en plus interdépendant et mener à une** institutionnalisation et une internalisation des services rendus par le tiers-secteur comme une extension des pouvoirs publics. Si le tiers-secteur devient autant intégré aux politiques publiques, à quel point reste-t-il "tiers" ?

ASSURER LE MAINTIEN DES STRUCTURES DE LA TRANSITION LORSQUE LE TERREAU ÉCONOMIQUE DEVIENT FERTILE

L'île de Zorrotzaure et les projets urbains de la municipalité de Bilbao

Une enclave industrielle en mutation

L'île Zorrotzaurre est une étendue de plus de 800 000m² située dans le centre-ouest de Bilbao, un espace central devenu stratégique où les prix du foncier sont bas. Autrefois prospère grâce à son passé industriel, cette île a connu un déclin à partir des années 1970. Progressivement abandonnée, ses bâtiments ont commencé à se dégrader. L'île a été choisie par la municipalité pour un vaste projet de réhabilitation du site en un quartier résidentiel et commercial. La moitié de la superficie de l'île appartient au Gouvernement basque, à la mairie de Bilbao et à l'Autorité portuaire, tandis que l'autre moitié appartient à des propriétaires privés. **Dans le cadre du développement du plan d'urbanisation, la municipalité entreprend une reprise du foncier.** Le projet vise à générer une valeur financière ajoutée au territoire.

Une île qui attire les acteurs de la transition

L'île est une friche industrielle qui accueille actuellement 500 résidents et **des structures de la transition**. Parmi ces structures, Espacio Open est un centre culturel de 2000m² ayant vu le jour en 2009 dans une partie de l'ancienne biscuiterie Artiach Factory, située dans le quartier de La Ribera de Deusto.





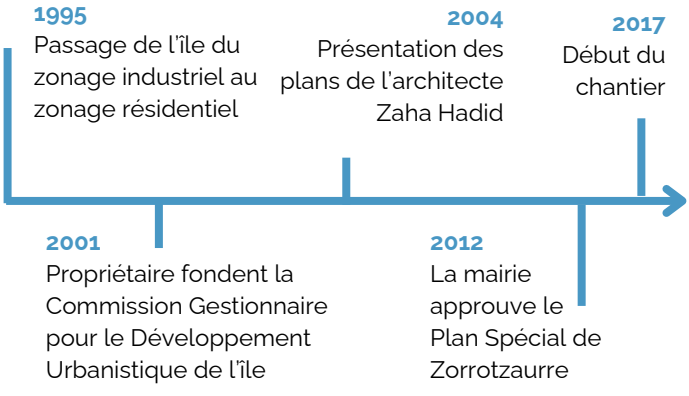
Espacio Open, Bilbao - source : auteurs

La décision d'Espacio Open de s'installer sur l'île s'explique par **la disponibilité de terrains à des prix abordables et par les aides accordées par la municipalité et la région** qui représentent environ 5% de leur activité. Espacio Open est devenu propriétaire d'une partie de la biscuiterie après avoir remporté le terrain aux enchères. Cet espace comprend un café-restaurant (Jardin Secreto), une friperie (Vintage Bilbao), un fablab (Design Corner) et un espace de vente.

Un projet de réhabilitation pour insuffler une nouvelle vie sur l'île

Ce plan d'urbanisation a pour objectif de **façonner un district à la pointe de l'innovation, offrant une large gamme de logements, de commerces, d'équipements sociaux et culturels**. Le projet comprend une multitude de composantes allant de nouveaux logements à l'implantation d'une clinique, en passant par la construction d'une tour tertiaire. Le projet comprend également la rénovation de bâtiments anciens tels que des structures universitaires, un club d'aviron, des logements, etc. Dans une volonté de préserver le patrimoine historique de l'île, les plans prévoient de conserver 14 bâtiments, destinés à être affectés à des nouveaux usages. Parmi ces bâtiments, deux seront spécifiquement réservés à des activités économiques, afin de permettre la relocalisation d'entreprises compatibles.

Frise chronologique du projet de réhabilitation



source : auteurs

L'avenir incertain des projets déjà installés sur l'île

L'île accueille déjà des acteurs de la transition qui valorisent son territoire. A titre d'illustration, les locaux de la biscuiterie composent un environnement dynamique, incluant Espacio Open ainsi que des artistes, menuisiers, artisans, et autres entrepreneurs solidaires. Ils ont pour objectif de maintenir un esprit de communauté dans les lieux tout en tissant des liens dans le quartier et sur l'île. Leur succès se traduit par la création de 150 à 200 emplois en seulement un an. A lui seul, Espacio Open accueille 14 employés permanents et attire 110 000 visiteurs annuels. Il incarne un véritable lieu de rencontre et de créativité, générant des activités d'intérêt écologique et sociétal à impact local positif.

Malgré leur statut de propriétaires fonciers, les structures de l'île sont confrontées à des réalités temporaires. L'avenir d'Espacio Open est entouré d'incertitudes et les bonnes relations avec les services économiques **ne suffisent pas à compenser leur absence des plans de réhabilitation de l'île**. Bien que les structures contribuent de manière significative à la dynamique sociale et économique du quartier, ces espaces peinent à être intégrés dans des projets urbains axés sur l'innovation. La municipalité ne semble pas prendre en compte le patrimoine déjà présent sur l'île. Pour le moment, seule la négociation au cas par cas semble être envisagée. **Les dynamiques locales sont difficiles à pérenniser dès lors qu'une réussite économique se dessine.**

CHAPITRE 4

IMPLIQUER LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Nous avons exposé des initiatives où les pouvoirs publics jouent un rôle moteur dans la production foncière pour l'ESS. Cependant, la promotion immobilière est souvent exclue de cette dynamique. Nous encourageons à réévaluer le rôle de la promotion immobilière et à l'intégrer pleinement dans ces initiatives. Cela peut nécessiter l'utilisation de prérogative de la puissance publique.

Dans cette optique, nous nous sommes penchées sur l'étude de la politique des espaces de travail abordables londoniens, dit *affordable workspaces* (AWS). Par le biais de la planification urbaine, la Ville de Londres produit des espaces de travail abordables financés par les constructions immobilières. Un pourcentage des édifices construits par le privé est directement reversé à la Ville de Londres pour produire les AWS.

Faire payer par des promoteurs des espaces de travail pour des associations



Espace de travail abordable ouvert aux entreprises sociales dans la Tech, au centre-nord de Londres
- réalisation : auteurs

Dans un des *buildings* de *Fonthill Road*, une longue avenue londonienne près de *Finsbury Park*, abritant aux rez-de-chaussée des commerces de gros et des boutiques de mode ethnique, l'école Founders and Coders dispense des programmes gratuits de formation au développement web à des étudiants souvent issus de milieux défavorisés et aux parcours scolaires atypiques. L'organisation à but non lucratif parvient à **équilibrer son modèle économique grâce à un loyer très inférieur à ceux du marché.** Alors que le quartier de *Finsbury Park* connaît d'importantes mutations et une forte augmentation des loyers, l'école a pu maintenir sa présence du fait de l'engagement de la municipalité d'Islington en faveur des espaces de travail abordables, dits *Affordable Workspaces* (AWS). **S'étalant sur un total de plus de 2 200 m²**, ils sont au nombre de cinq, dans cet arrondissement du centre de Londres, à avoir ouvert depuis 2019. Le *Council* d'Islington évalue en 2022 à près de 1,24 millions de livres sterling la « valeur sociale » générée par ses espaces.

Presque entièrement indépendants des subventions publiques, ces espaces ont été pour une partie conséquente **négociés avec des promoteurs immobiliers à l'occasion de nouveaux développements, pour des durées s'échelonnant de 10 à 20 ans.**

Alors, comment la municipalité d'Islington a-t-elle contraint les promoteurs à ouvrir des espaces de travail pour des associations et des entreprises sociales ? Dans quelle mesure ces espaces parviennent-ils à trouver leur modèle économique ?

Un modèle juridique et financier construit sur celui des logements sociaux

En 1990, l'Angleterre revoit son modèle de planification en adoptant la ***Town and Country Planning Act***. Celle-ci dispose, à la **Section 106,** que pour tout développement urbain l'autorité locale peut négocier auprès des promoteurs des contributions financières ou des aménagements spécifiques en contrepartie des effets externes du développement immobilier. Visant les mêmes fins que la taxe d'aménagement en France, la Section 106 offre un cadre de négociation aux autorités locales pour imposer la participation des promoteurs au financement ou à la construction d'équipements, tels que des écoles et des routes. Les caractéristiques des contreparties exigées doivent être spécifiées dans le plan local de la collectivité. Au fil du temps, les autorités locales britanniques ont de plus en plus eu recours à la Section 106 pour sécuriser la construction de logements abordables, afin de répondre à la hausse des loyers et aux besoins des ménages.

Cette évolution a été en partie influencée par les politiques gouvernementales qui ont encouragé ou rendu possible l'utilisation de la Section 106 à cette fin. Aujourd'hui, plus de la moitié de tous les nouveaux logements abordables fournis au Royaume-Uni ont été développés sur le fondement de la Section 106.

C'est sur ce texte de loi que s'est appuyée la municipalité d'Islington, ainsi que plusieurs autres *boroughs* londoniens, pour contraindre les promoteurs à développer, non pas seulement des logements, mais aussi des espaces de travail abordables.

Une obligation inscrite dans le plan local

Tirant partie de la Section 106, le plan local d'Islington dispose que pour toute construction de plus de 1000 m^2 nets créés dans certaines zones prédéfinies, 10% reviennent au *Council*, lequel les confie à un opérateur. Ce dernier est alors chargé de trouver des locataires, de gérer ces espaces et de générer un certain montant de « valeur sociale » convenu en amont avec la mairie.

Avec pour **objectif de proposer des espaces de travail à moins de 80% des prix du marché**, les opérateurs jouissent en vérité d'une grande liberté dans leurs modalités de fonctionnement. Tenus de rester à l'équilibre, ils doivent pouvoir se rémunérer (pour leurs activités d'ingénierie et d'animation) et **assumer les charges (de copropriété, d'électricité…) grâce aux loyers des usagers.**

Dans le cas de Space 4, l'opérateur hébergeant entre autre l'école Founders and Coders, cet *Affordable Workspace* comptait un tiers de bénéficiaires ne payant pas de loyer, un second tiers d'entre eux payant des loyers fortement décotés, et un dernier tiers payant les prix du marché.

La "règle des 10%" est-elle préférable à une taxe ?

La municipalité n'aurait-elle pas pu, simplement, prélever une taxe sur les promoteurs immobiliers pour subventionner les ESS ou pour construire ses propres lieux de travail abordables ? Considérons l'exemple de Founders and Coders, le *Council* n'aurait-il pas atteint les mêmes résultats en subventionnant les cours dispensés ?

En vérité, une politique de soutien aux petites entreprises et à l'économie locale basée sur l'offre a longtemps préexisté à cette politique. Des années 1960 aux années 1980, des collectivités mettent en place des incitations fiscales et fournissent des espaces de travail abordables. L'approche a toutefois évolué au début des années 2000 vers un **modèle partenarial entre les autorités locales et les promoteurs**. Cette politique est ainsi l'expression d'une « troisième voie » qui s'est dessinée entre les politiques d'intervention sociale d'après-guerre et le néolibéralisme des années 1980. La tendance à la « partenarialisation » des relations entre collectivités locales et promoteurs est une tendance de fond qui ne concerne pas seulement les espaces de travail, comme l'illustre également le cas des logements sociaux. D'aucuns ont critiqué pour ces derniers une baisse de qualité, imputée à l'adoption de cette « troisième voie » entre les politiques d'intervention sociale d'après-guerre et le néolibéralisme des années 1980.

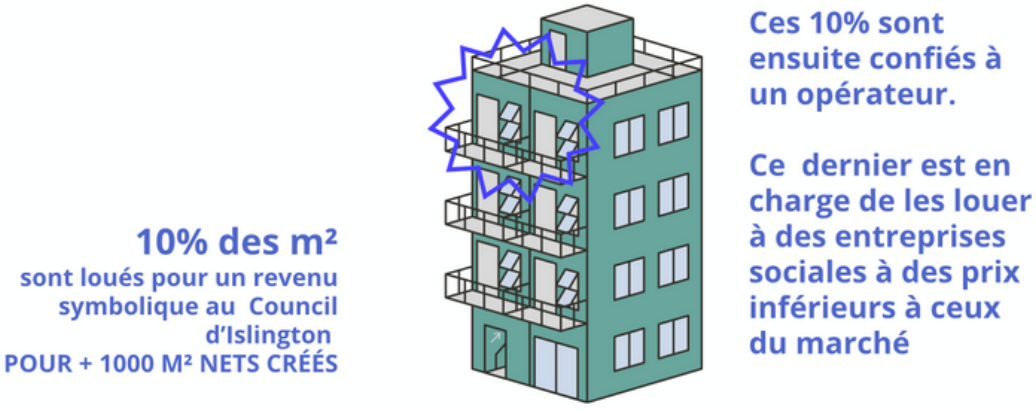
Faire payer et construire aux promoteurs des espaces de travail pour les associations et entreprises sociales, au lieu de les taxer, présente toutefois plusieurs avantages. Tout d'abord, cette politique permet de **sécuriser des espaces** de travail pour des structures en difficulté, tandis que des taxes pourraient tout aussi bien être employées à d'autres fins que de soutenir les petites entreprises, et l'emploi de cette ressource serait donc toujours à renégocier. De plus, la « règle des 10% » sécurise des espaces abordables dans des immeubles très bien localisés et prisés, assurant ainsi dans ces quartiers une certaine **mixité relative aux qualifications et emplois de ceux qui y travaillent**. Enfin, mettre en place cette politique, c'est s'assurer que des **promoteurs contribuent au financement** des espaces économiques de la transition.

En bref, peut-on et devrait-on transposer cette politique en France ?

Bien qu'il ne soit pas légalement possible d'inscrire la « règle des 10% » dans un PLU en France, cette dernière présente certaines similitudes avec la servitude de mixité sociale.

Le « secteur de mixité sociale » défini à l'article L151-15 du CU est un périmètre où tout projet immobilier doit inclure un quota de logements réservés à une catégorie spécifique, en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale. Cette responsabilité pèse sur les propriétaires des logements concernés. Sachant qu'une nouvelle servitude, dite « servitude de mixité fonctionnelle » est à l'étude dans le cadre du PLU de la Ville de Paris, on pourrait imaginer aussi de réfléchir à une « **servitude de mixité des bureaux** » sur le modèle de la « règle des 10% ».

Quant à savoir si on devrait répliquer la politique des AWS, la question soulève celle de l'évaluation de « l'efficacité » de ces espaces. Au-delà de la légitimité morale et de l'intérêt de créer des espaces de travail pour des personnes et structures défavorisées ou agissant pour intérêt général, ces AWS représentent-ils la forme d'espace de travail la plus pertinente pour des ESS ? Permettent-ils d'accueillir des personnes qui sinon ne pourraient pas accéder à des espaces de travail ? Comment la municipalité évalue-t-elle la réussite d'un AWS ? Comment une source de financement privée informe-t-elle l'aspect et les fins des espaces économiques de la transition ?



Réalisation : auteurs

Comment les financements publics et privés façonnent les espaces de la transition



Affordables workspace d'Islington - Données : London Data, 2020 - Réalisation : auteurs

La section 106, un outil nécessairement complémentaire à l'action publique ?

Les AWS (*affordable workspaces*) sont présentés comme des politiques résultant des obligations de la section 106. Dans les faits, si certains locaux d'AWS sont obtenus par des promoteurs immobiliers, par le biais de la **section 106**, d'autres appartiennent à **la collectivité ou sont loués par la collectivité à un propriétaire privé**. Cette deuxième catégorie d'AWS est financée à hauteur d'£1,1 millions par les fonds du *borough* d'Islington et £943 095 par The Mayor's Good Growth Fund. Ainsi, seulement **deux des cinq AWS d'Islington ont été obtenus par la section 106** (TownSq Islington et Better Space). La faible portion s'explique en premier lieu par le **caractère récent** de cette politique.

Les négociations avec les promoteurs s'étalent sur le temps long et les effets ne peuvent être immédiats. Deuxièmement, la réussite de l'intégration de la section 106 **dépend de l'attractivité** que présente le territoire pour le promoteur qui décide de s'y installer. Dans le cas précis d'Islington, le sud du *borough*, situé dans le Central Activites Zone, attire davantage de promoteurs. Enfin, selon la responsable du programme AWS d'Islington, les promoteurs sont freinés dans l'usage de la section 106 car il est plus **difficile de commercialiser un bâtiment en partie déjà occupé**.

La différence de financement des AWS par le biais de l'obligation de la section 106 et par des fonds publics engendre **des diversités d'occupations qui mixent véritablement privés et publics. Ce qui peut générer aussi quelques tensions concernant l'usage des lieux.**

Financement et activation sociale des AWS : quel lien de causalité ?

L'utilisation de la section 106 au prix d'une standardisation des espaces de travail ?

Les AWS financés par la section 106 ont un aménagement similaire. Si le lien de causalité entre l'utilisation de la section 106 et la **standardisation** n'a pas été établi, nous faisons l'hypothèse que plusieurs facteurs concourent dans ce sens.

Premièrement, au titre de la section 106, ces AWS sont inscrits dans **des projets de promotion immobilière**. L'opérateur ne dispose pas de pouvoir de décision sur les parties communes car ces espaces répondent à des normes de rentabilité.

Deuxièmement, certains opérateurs sont **gestionnaires d'autres coworkings** et répliquent des modèles préexistants. A ce titre, Town Sq Islington est géré par Town Sq, entreprise de location d'espaces de travail et Better Space est gérée par La City University of London, chargée de la gestion d'un autre site de coworking.
Enfin, les locaux dont disposent les AWS au titre de la section 106 sont **les plus difficiles à commercialiser**. TownSq Islington et Better Space sont respectivement installés au rez-de-chaussés et premiers étages des immeubles.

L'intégration territoriale réussie des AWS financés par des fonds publics

La spécificité principale des AWS financés par les pouvoirs publics réside dans leur **spécialisation**. Les deux AWS : FC Designer et Space 4 s'appuient sur l'identification d'un besoin amont des habitants. Le projet FC Designer a été lancé suite à l'identification par le *borough* d'Islington d'un besoin dans le domaine de la mode et du textile, **au regard du tissu commercial avoisinant**. Pareillement, Space 4 a été initié par Outlandish dans le but de bâtir une **communauté de travailleurs dans la tech' coopérative et inclusive**. Ce qui caractérise ces deux lieux est donc leur **intégration territoriale réussie**. Venant comme solution à des besoins locaux identifiés, ils ont rapidement su trouver des usagers dans leur quartier.
En dépit d'une intégration territoriale, il est regrettable que la **pérennité du modèle ne dépende uniquement que des subventions**.

Associer à la libération du foncier, un cadre favorisant le partage de connaissance et la mise en réseau de compétences

Les AWS porteurs de plus de valeur sociale sont ceux ayant bénéficié de fonds publics.
En effet, entre 2020 et 2022, la création de valeur sociale de FC Designer a été estimée à £230,886 et celle de Space 4 à £843,900. Il n'existe à priori pas de lien de corrélation entre le mode de financement et la valeur sociale retirée. Néanmoins, le précédent paragraphe met en évidence un ancrage territorial fort. Une autre piste justifiant l'importante création de valeur sociale se retrouve dans **le partage de connaissance et de capital**. Appuyé par le volet spécialisation, ce partage de connaissances et de capitaux renforce **l'effet cluster** des sites. Tous les membres travaillent sur le même domaine d'activité dans le même espace. Le partage de connaissances est centré autour de ces domaines d'activité, permettant une montée en compétence des membres. Enfin, ces AWS accueillent des **structures de formation** : Fashion Enter et Founders and Coders. Le regroupement de structures et écoles reliées autour d'une thématique commune **favorise la collaboration entre les usagers et le partage de connaissances.**



FC Designer, Londres, 2024 - source : auteurs

Espaces de travail abordables et limites du modèle du coworking

Quels besoins pour l'ESS ?



Space 4, Londres - Réalisation : auteurs, 2024

Les limites du coworking : l'exemple des AWS d'Islington

Si le *borough* d'Islington a su libérer des espaces de travail, ces espaces **font face à des difficultés communes** qui sont similaires à celle du marché de coworking. TownSq Islington regroupe ces dysfonctionnements. Ouvert en 2019 dans un complexe tertiaire haut de gamme, TownSq Islington occupe les deux premiers étages d'un des bâtiments. L'AWS est géré par Town Sq, société gestionnaire d'autres espaces de coworking. Malgré un contexte favorable en apparence (emplacement privilégié et opérateur qualifié dans le domaine) le site rencontre plusieurs difficultés. Premièrement, celui-ci **peine à maintenir un niveau de rentabilité**.

Parmi les difficulté se retrouve des difficultés de recrutement des utilisateurs, d'importantes charges de gestion et l'aménagement coûteux de l'espace.
Pour ces raisons, le second étage n'est pas encore aménagé. Seule une partie du plateau était disponible à la location pour des séminaires d'entreprise. La **difficulté à trouver des utilisateurs** pose d'autant plus question que TownSq Islington **propose des tarifs abordables** (£199/ mois).

Deuxièmement, à l'instar des autres AWS prenant la forme d'un coworking, le **taux de présence est très faible**. Si le taux d'occupation des sites reste important, la visite des 4 AWS de coworking confirme la faible présence quotidienne des utilisateurs. Ces dysfonctionnements invitent à questionner les limites du modèle de coworking et questionner les solutions proposées par les espaces abordables Londoniens.

Transformation du marché du coworking en quête de flexibilité

Le marché du coworking rencontre aussi des difficultés. WeWork, l'un des leaders du marché, a déposé le bilan en 2023. Dans un contexte plus étendu, le marché du coworking est en mutation. Depuis la période du Covid, les pratiques de travail ont évolué. Les entreprises recherchent davantage de **flexibilité et d'offre immobilière sur mesure**. La digitalisation a aussi généralisé le télétravail. La rentabilité des grands espaces de coworking ne repose plus sur la présence d'auto-entrepreneurs mais sur celle de start-up, PME et grands groupes. Certains font le choix de s'installer dans des espaces privés de coworking. Cela assure à ces entreprises **une flexibilité et un calcul de leur empreinte immobilière la plus juste**. Le marché du coworking suit cette évolution, se détournant de la production de grands espaces ouverts de travail pour **une offre hybride**.

De la production d'espaces de travail abordables au besoin de montée en compétences

Les AWS rencontrent donc les mêmes difficultés que les coworkings. Cela amène à se questionner sur les besoins des utilisateurs des AWS et les réponses proposées par le *borough* d'Islington. Dans ce *borough*, les AWS **les plus performants en matière de création de valeur sociale sont ceux qui ne se limitent pas à la fonction de mise à disposition d'espace**. Les AWS peuvent se distinguer de l'offre classique des coworkings en **accompagnant les entreprises**. Tous les AWS se positionnent comme appui aux structures par leur programmation. En plus de cela, certains AWS s'éloignent du coworking classique pour proposer des offres plus proches de celles des **fablabs ou des incubateurs.**

Par exemple, FC Designer est un AWS d'Islington développé pour répondre aux besoins de formation et de montée en compétence en mode et textile dans le quartier de Finsbury Park. Le lieu est centré autour d'une structure de formation (Fashion Enter) et met à disposition de ses usagers du matériel de couture de pointe.

Enfin, Le *borough* d'Islington a opéré **un revirement de l'utilisation du coworking vers la location d'espaces fermés** concernant l'un de ses AWS. Dingley Space, était auparavant géré par TownSq pour être proposé comme un coworking. Il a muté pour devenir un espace de location de bureaux fermés pour des entreprises. Malgré ce revirement, certains bureaux, avec des tarifs en dessous du marché, sont encore vacants. D'après l'opérateur Meanwhile Space, l'agencement des bureaux qui ne comprend pas d'espaces de réunion ne convient pas aux besoins des entreprises.

En somme, l'exemple de la politique des AWS démontre que leur **valeur ajoutée se trouve dans les aménités** offertes et la **montée en compétence** permise à leurs usagers. Il est établi que les utilisateurs peuvent réaliser leurs activités à domicile. Ils recherchent davantage la possibilité de **socialisation et l'offre de services offerts** par les AWS. La forme même des espaces de travail partagés sous la forme de coworking classique semble être remise en question, comme en témoignent les évolutions de l'offre des AWS d'Islington. Ces évolutions interrogent les besoins fonciers de l'ESS. Il semble, au regard de l'exemple londonien, que ces besoins soient accompagnés de besoins de **montée en compétence ou de partage de capital**.

Lexique : qu'est-ce qu'un affordable workspace (AWS) ?



Better Space, Londres - Source : Islington council , 2023

Depuis les années 2000, **des espaces de travail abordables appelés "affordable workspaces"** se multiplient dans la ville de Londres. Entrons dans l'un d'entre eux ; Better Space est situé dans le sud du *borough* d'Islington non loin du quartier d'affaires de la City. **Un espace de coworking** est installé au rez-de-chaussée et au sous-sol d'une tour occupée par Linkedin. A l'entrée on y lit que son ouverture a été permise par un partenariat entre la City, University of London et le *borough* d'Islington. A l'intérieur se trouve un plateau de coworking à l'aménagement soigné. Il est accompagné d'une cuisine partagée, salles de réunions privatives, espaces de détente et espaces réservés à de l'événementiel. Plusieurs fois par semaine, Better Space propose des ateliers de formation et des moments informels de socialisation.

Ouvert en 2021, Better Space devrait fermer ses portes en 2031, date de fin du bail entre la Mairie d'Islington et le promoteur propriétaire du site.

La raison d'existence de Better Space, comme les autres AWS londonien tient en **la possibilité pour les pouvoirs publics de contraindre des promoteurs à produire des espaces de travail abordables via la planification urbaine**. A partir des années 60', les pouvoirs publics britanniques se sont questionnés sur la **manière de rendre accessible les locaux de travail aux petits commerces**. Le caractère abordable des espaces de travail est analysé **au regard de l'état du marché avoisinant**.

(1) voir "Faire payer aux promoteurs des espaces de travail pour des associations ?", page XX

A titre informatif, en 2023, le coût moyen de location d'un bureau en coworking par mois se situe entre £400 et £600. Les politiques d'espaces de travail abordable proposent couramment des prix à 80% de la valeur du marché local, soit entre £320 et £480.

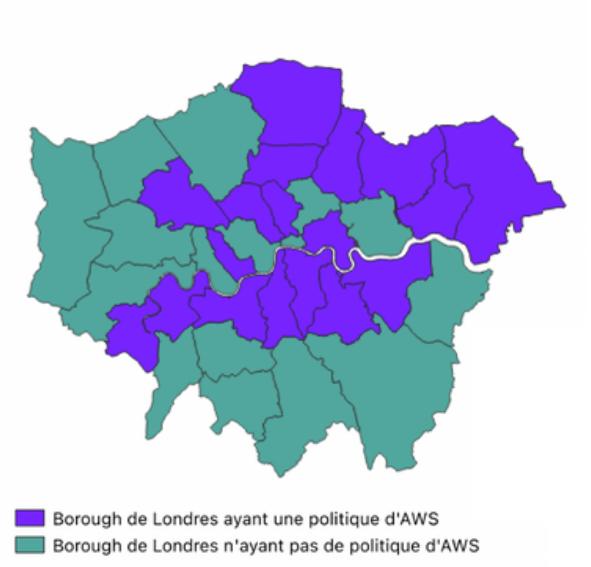
Les AWS **mettent en relation 4 acteurs** que sont les collectivités, les promoteurs, les opérateurs et les utilisateurs finaux de ces espaces.
Les **promoteurs**, au-delà de l'aspect contraignant de cette mesure, trouvent plusieurs intérêts dans cette politique. Cela peut être un moyen d'obtenir plus facilement un permis de construire auprès de la collectivité et de **maintenir de bonnes relations avec les pouvoirs publics**. La réussite du partenariat collectivité - promoteur est d'autant plus simple que la question est **anticipée dans les négociations**.
La **gestion** des AWS est assurée par un **opérateur**. Les opérateurs peuvent être commerciaux et à but non lucratif. La majorité des opérateurs intègrent le projet d'AWS dès sa création. Les opérateurs sont aussi **chargés de l'aménagement des AWS**, alors même que les espaces qui leur sont alloués sont les plus difficiles à commercialiser (rez-de-chaussée et premiers étages).

Les AWS accueillent le plus souvent des usagers liés aux **industries culturelles et créatives (ICC).** A ce titre, le premier *borough* de Londres ayant expérimenté les AWS, Hackney, a pensé cette politique pour stimuler la régénération du quartier par les ICC. Il a démontré que ce sont des "créatifs" le plus souvent en seconde phase de développement qui bénéficient le plus de ces infrastructures. Le choix d'implanter des créatifs répond à la théorie de la ville créative (Charles Landry). Celle-ci met en relation la créativité et le développement des territoires. Les pouvoirs publics sont donc enclins à promouvoir ces secteurs d'activité **pour participer à leur développement territorial**

Ainsi, si le choix d'implanter des ICC correspond aux attentes des collectivités, les promoteurs et opérateurs sont aussi conscients des opportunités que présente ce secteur d'activité. Si les politiques d'AWS sont pensées comme un moyen de rééquilibrage territorial, la présence de créatifs **peut accélérer le processus de déplacement vers des usages à plus forte valeur ajoutée, plutôt que de le ralentir**.
.

Quelle réalité à l'échelle de Londres

En 2022, **17 des 32 borough londoniens avaient une politique d'espace de travail abordable** inscrit dans leur document de planification. Le déclenchement de cette politique est pour la majorité des *borough* fixé à 1 000m2.



Borough d'Islington ayant une politique d'AWS - Réalisation : auteurs

CHAPITRE 5

ÉVALUER L'EFFICACITÉ SOCIALE DES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION

Alors que les acteurs de l'ESS n'ont pas vocation à rémunérer le capital, l'évaluation des espaces économiques de la transition et de leurs bénéficiaires ne peut se faire sur les mêmes critères que l'évaluation des entreprises et structures classiques. Face aux spécificités de ces acteurs, les collectivités territoriales et les opérateurs d'espaces abordables prennent le parti de dépasser la mesure de l'efficacité économique pour penser celle d'une efficacité sociale de ces espaces. Quantifier les effets et résultats des politiques mises en place pour favoriser ces structures permet non seulement de valoriser les bénéfices qu'elles apportent à l'intérêt général et à leur quartier, mais également de chiffrer l'argent public ou privé qui ne sera plus à dépenser pour parvenir à ces mêmes effets. Cette évaluation participe donc de la construction d'une argumentation solide en vue de promouvoir ces projets. Cependant, tous les acteurs se trouvent confrontés au double défi de déterminer les justes critères à prendre en compte dans l'évaluation d'une création de « valeur sociale », et d'adopter une unité de mesure pertinente face à la complexité de cet objet.

À Barcelone, à Bilbao et à Londres, les pouvoirs publics en charge de projets d'espaces économiques de la transition mettent en place des outils innovants pour évaluer la réussite de leurs politiques.

Évaluer la création de valeur sociale grâce à une plateforme standardisée

À Londres, la mairie du *borough* d'Islington évalue en mars 2022 à plus d'**1,24 millions de livres sterling la valeur sociale** totale créée par les espaces de travail abordables (*Affordable Workspaces*) qu'elle a ouverts. Ces espaces de travail désignent des lieux mis à la location d'entreprises sociales, de petites entreprises locales, d'auto-entrepreneures et d'associations. Les 1,24 millions de livres sterlings sont évalués grâce à la **plateforme en ligne TOMs** sur laquelle ils consignent les résultats de leurs différents *Affordable Workspaces*. Que désigne cette « valeur sociale » ? Pourquoi la convertir en livres ?

De l'efficacité économique à la valeur sociale

Dans les années d'après-guerre, lorsque les collectivités territoriales anglaises prodiguaient des espaces de travail abordables publics, ceux-ci étaient évalués à l'aune du développement économique des structures accueillies. Un espace réussi était donc un espace dans lequel les jeunes entreprises avaient de meilleures chances de devenir économiquement rentables et stables, que celles n'ayant pas pu bénéficier de l'accès à ces espaces. Cette méthode présente plusieurs limites, en particulier, elle ne tient pas compte de la spécificité des entreprises accueillies par les *Affordable Workspaces* : les structures qui y sont admises n'auraient pas forcément eu les mêmes probablités de réussir que les autres, au regard de leurs modes de financement, des objectifs qu'elles poursuivent et des personnes qui les composent (notamment si ce sont des habitants du quartier ou si elles appartiennent à des minorités ethniques ou de genre).

La mairie d'Islington, à travers le choix du portail TOMs, préfère évaluer la capacité de ses espaces à **accueillir des personnes défavorisées** sur le marché du travail, leur capacité à **s'intégrer dans le quartier** (au travers d'événements dits « communautaires » et en louant en priorité leurs bureaux à des entreprises locales), et enfin à **favoriser les échanges**, notamment de compétences, entre ses membres.

Le portail TOMs

Sur le Portail TOMs, les opérateurs responsables de chacun des *Affordable Workspaces* consignent les différentes mesures prises pour favoriser, entre autres, la mixité et les transferts de compétences. A chacune de ces mesures correspond un certain montant en livres sterling, ce qui permet d'obtenir un total de la « valeur sociale » créée par ces espaces.

Il est notable que ce portail invite à **compter les personnes issues de minorités ethniques ou de genre** (BAME signifiant Noirs, Asiatiques et minorités ethniques) et qu'il est par ailleurs **impossible de croiser ces données** (une femme noire handicapée ne sera comptabilisé qu'une fois, il faudra donc choisir si elle est considérée comme une femme, comme noire ou handicapée).

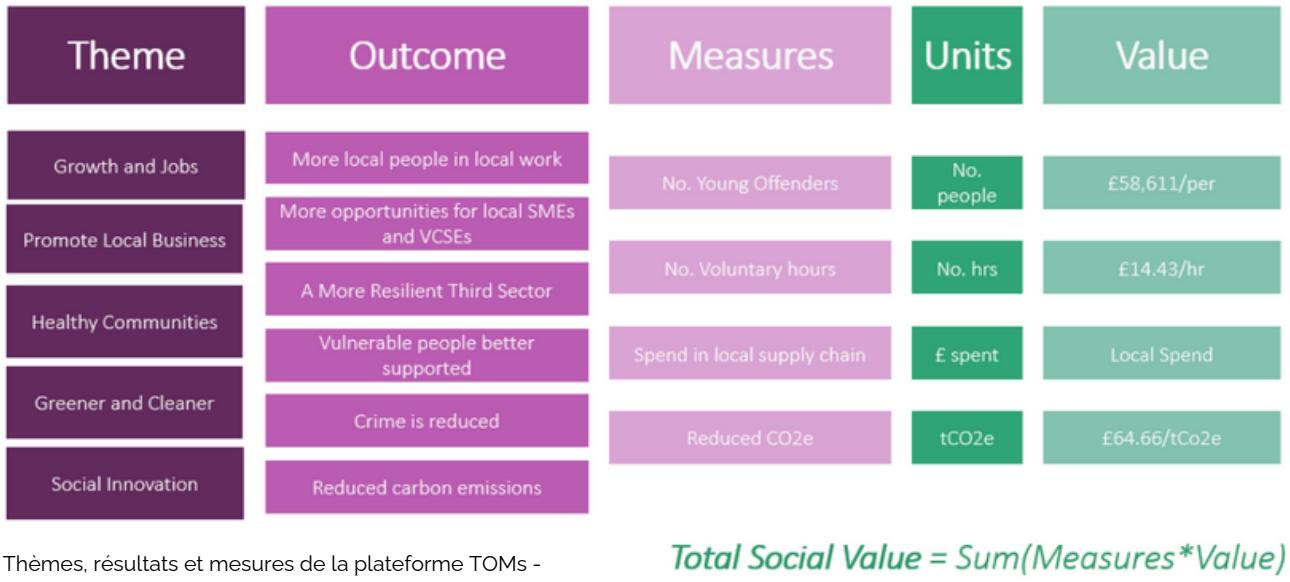
Par ailleurs, le portail ne permet pas d'évaluer les effets des initiatives mises en place. Par exemple, l'opérateur pourra compter le nombre de personnes issues d'une minorité ayant assisté à une formation en informatique, mais ne pourra pas évaluer la pertinence de cette formation ou ses résultats sur le parcours de ceux qui y ont assisté.

Avantages et limites

Si renseigner toutes les informations requises sur le portail TOMs ajoute une charge de travail supplémentaire aux opérateurs, cela leur permet toutefois de **monter en compétences** et d'avoir un **regard critique** sur leurs propres actions ainsi que des éléments tangibles pour discuter entre eux de ce qui leur semble ou non pertinent.

Le portail TOMs permet également de **faire valoir auprès des promoteurs et des autres collectivités, l'intérêt de la politique** menée grâce à une donnée chiffrée. Enfin, il permet de comparer les résultats des espaces de travail ouverts par la collectivité.

Toutefois, au regard des critères pris en compte, la "valeur sociale" calculée se rapproche sensiblement d'un calcul de valeur RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).



Thèmes, résultats et mesures de la plateforme TOMs - source : democracy.leeds.gov.uk

MEASURE	UNITS	SOCIAL VALUE PROXY
No. People provided with the means/facilities to perform their job and run their business at the workspace	no. of people using the workspace	0,00 £GB
% workspace users that are BAME	%	0,00 £GB
% workspace users that are female	%	0,00 £GB
% workspace users that are disabled	%	0,00 £GB

Provision of expert business advice to VCSEs and SMEs (Writing or editorial)	no. of expert hours	54,33 £GB
Provision of expert business advice to VCSEs and SMEs (Not listed above - from AW21.1 to AW21.19)	no. of expert hours	85,57 £GB
Total amount (£) spent with VCSEs within your supply chain	£	0,12 £GB
Total amount (£) spent through contract with LOCAL micro, small and medium enterprises (MSMEs)	£	0,75 £GB
Percentage of contractors in the supply chain required (or supported if they are micro OR small business) to pay at least Real Living wage	%	0,00 £GB

Extraits du portail TOMs - source : plateforme TOMs

Imposer une compensation sociale en échange de locaux gratuits

A Barcelone, ont émergé ces dernières années des espaces de travail financés par la mairie et mis à disposition de professionnels. En échange, les membres de l'espace de travail doivent réaliser **tous les mois des heures de mission d'intérêt général** pendant lesquelles ils apportent leur aide et leur compétences aux entités du quartier, voisins ou collègues. Ainsi, la mairie et le district peuvent **s'assurer de retombées économiques et sociales positives sur leur territoire** grâce à ces heures de travail social, tandis que les membres bénéficient de locaux gratuits pour mener à bien leurs projets. **Comment la compensation sociale produite par les membres est-elle évaluée ?** Nous nous concentrerons sur les deux exemples de Sinèrgics et de la Clota Cotreball.





Sinèrgics - source : site officiel

Sinèrgics et le floc

Le projet

Le projet Sinèrgics est né d'une initiative du **district de Sant Andreu** et de la **mairie de Barcelone** visant à réactiver le **quartier Baró de Viver**, caractérisé par un taux de chômage élevé et un faible dynamisme économique. Le district de Sant Andreu a confié la gestion des locaux vides à la CREC, une entreprise de coworking privée. Sinèrgics a démarré son activité en 2017 en tant que **premier espace de coworking à compensation sociale de Barcelone.** Les locaux comportent un espace de travail commun, une pièce calme, une cuisine, une salle de réunion ou de conférence et un atelier pour développer des projets artisanaux. Sinèrgics a coûté 125 645,04 € au district de Sant Andreu pour l'année 2022, soit moins de 0,03% du budget global de son Plan de développement économique local.

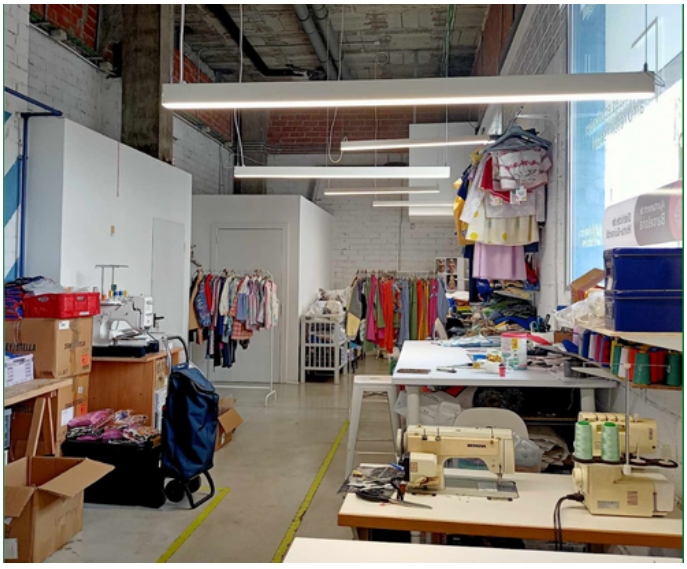
Une monnaie numérique pour quantifier la compensation sociale

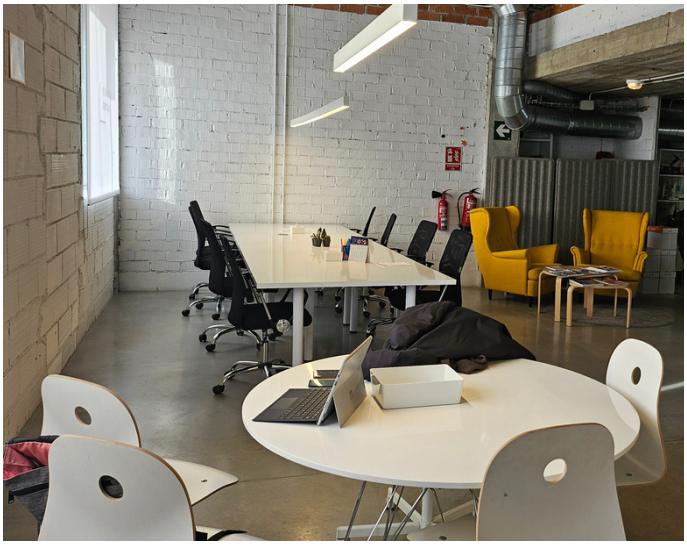
Le floc est une monnaie utilisée entre les coworkers, le voisinage et les entités du quartier pour compenser les services rendus par l'établissement à ses occupants. Ce format monétaire aide à **visualiser, encourager et quantifier la compensation sociale**. Une heure de compensation sociale équivaut à 50 flocs, et chaque mois les coworkers doivent payer 200 flocs, soit 4 heures de travail social, pour pouvoir accéder gratuitement à cet espace. Les entités qui font partie du réseau communautaire Sinèrgics, au nombre de 50 en 2022, disposent de 2400 flocs chaque année pour recourir aux services des professionnels du coworking.

La Clota Cotreball et l'euro

Le projet

La Clota Cotreball est un espace de travail partagé, ouvert en 2019 dans des locaux rénovés d'une superficie de 362 m². Les locaux sont supervisés par le **district de la Horta-Guinardó** et **Barcelona Activa**, l'agence de développement économique de la ville de Barcelone. En 2022, l'espace accueille 36 projets professionnels et 49 coworkers. L'espace est séparé en quatre salles avec des usages différents : bureaux, ateliers et cuisine.





La Clota Cotreball - réalisation : auteurs

Les membres de la Clota bénéficient des locaux gratuitement et sans charges en contrepartie de **4h par mois de travail social**. Le mois d'août n'étant pas compté, cela équivaut à 44 heures de travail social par an et par personne. **Les échanges ne peuvent se faire qu'avec des structures à but non lucratif présentes dans le district de la Horta-Guinardó.** Contrairement à Sinèrgics, la Clota fonctionne comme une pépinière d'entreprises, et les membres ne peuvent rester que 3 ans et demi maximum pour lancer leur projet professionnel. Les projets retenus sont souvent des projets individuels en freelance, qu'il s'agisse d'entreprenariat classique ou d'ESS.

Convertir la compensation sociale en euros

Barcelona Activa publie chaque année un rapport sur le fonctionnement de La Clota Cotreball. Pour l'année 2022, **106 compensations sociales** ont été demandés aux membres de la Clota par **45 entités différentes.** Le total d'heures sociales réalisées cette année-là correspond à 96% des heures prévues dans le contrat des membres. Cette compensation sociale est également converti en valeur économique : si on considère qu'une heure de travail équivaut à 30€ en moyenne, on atteint une valeur approximative de **56 310 € d'impact positif dans le quartier Horta-Guinardó en 2022.**

Alors, quelle monnaie choisir ?

La Clota Cotreball s'est inspirée de Sinèrgics, ce qui explique leurs similarités. La mise en place du floc comme monnaie locale a l'avantage de créer une **meilleure règlementation et visibilité autour de la compensation sociale.** Chaque acteur peut vérifier son solde sur un compte numérique. En revanche, le système de la Clota est moins contraignant à mettre en place. La **difficulté principale** à laquelle sont confrontés les deux projets sont de faire **connaître et accepter le concept de compensation social dans le quartier.**

Imposer une compensation sociale : quels bénéfices ?

Proposer des locaux pour des acteurs économiques de la transition doit répondre à deux enjeux. D'une part, **s'adapter à leurs faibles ressources financières** et d'autre part **assurer des retombées sociales et économiques positives sur le quartier**. La Clota Cotreball et Sinèrgics proposent des locaux qui répondent à ces deux exigences.

Mettre en avant des acteurs économiques de la transition

Sinèrgics et La Clota Cotreball permettent à des activités d'intérêt écologique et sociétal de s'implanter sur le territoire. Parmi les projets professionnels accueillis à Sinèrgics depuis son ouverture, **11 sont liés au domaine de** l'**économie sociale et solidaire,** comme Coodin, coopérative de promotion du commerce local, ou +Education, dans le secteur des loisirs responsables. A la Clota Cotreball, les projets accueillis sont choisis en fonction de leur **impact sociétal**. Ils doivent aussi compléter les projets existants pour faciliter la coopération entre professionnels, et correspondre au mieux à la demande en compétences dans le quartier pour la compensation sociale. Les femmes sont particulièrement soutenues puisqu'elles représentent 60% des membres de Sinèrgics et ⅔ des membres de La Clota.

Les espaces de coworking à compensation sociale présentent l'avantage d'offrir un espace gratuit à des structures qui ne pourraient pas se le permettre autrement. A titre de comparaison, le prix d'une place dans un coworking privé à Barcelone se situe entre 160€ et 300€ par mois.

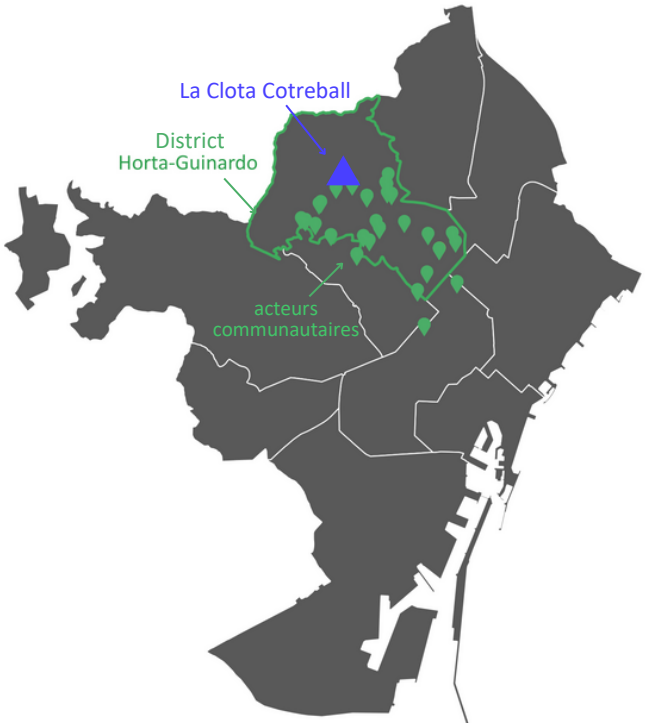
Un fonctionnement apprécié par les membres

Les personnes que nous avons rencontrées à Sinèrgics et La Clota Cotreball semblent en majorité satisfaites du fonctionnement de ces espaces de travail et des heures de compensation sociale. Pour Manuel Martin, propriétaire de l'entreprise Copy+SEO et coworker chez Sinèrgics, les 200 flocs par mois sont "**un prix très équitable pour tout ce que nous pouvons tirer de l'espace**." Il ajoute : "Pour nous, c'est très gratifiant, parce qu'en plus d'apprendre de nouvelles choses pour notre entreprise, cela nous permet aussi de nous connecter avec les gens du quartier et même de sortir de la routine quotidienne."

Hüsniye Kardas est une des nombreuses créatrices de textile à la Clota Cotreball et possède sa propre marque d'upcycling, Simit Tribu, dédiée aux vêtements pour enfants. Elle nous raconte : "J'aurais pu créer mon entreprise sans La Clota, mais j'aurais dû payer un atelier ou le faire chez moi, mais c'est un peu difficile d'avoir un rythme de travail chez soi. Et surtout, le plus enrichissant c'est d'être avec d'autres personnes ici qui lancent un projet et avec qui on peut échanger des idées, des contacts." Pour elle, les heures de travail social lui permettent, comme pour Manuel, de sortir de sa routine et les activités sont ciblées selon ses compétences professionnelles. "**Ça nous permet aussi de connaître les associations qui existent dans la zone, et ça permet de déboucher sur du travail rémunéré par la suite et c'est ça qui compte.** On ne doit pas compter spécialement là-dessus, mais ça peut déboucher là-dessus" (Hüsniye).

Cependant, les services proposés doivent être à la hauteur des besoins des professionnels pour que l'espace fonctionne. Un ancien membre de l'espace de coworking de Sinèrgics nous a fait part de ses réserves sur le projet quand il l'a connu à ses débuts. Les heures d'ouverture n'étaient pour lui pas assez flexibles et les services offerts en dessous de ceux des coworking privés : "Ils n'ont rien que je n'ai pas chez moi, ça ne m'apporte rien de mieux". Il ajoute que seulement 4 ou 5 coworkers sont présents dans l'espace à la fois, contrairement aux discours des gestionnaires et de la municipalité qui vantent le nombre de personnes impliquées. "**L'idée est bonne, mais il faudrait plus de moyens**".

Acteurs communautaires qui ont bénéficié d'une compensation sociale grâce à la Clota Cotreball en 2021



Données : Barcelona Activa, 2021. Réalisation : auteurs.

Des retombées économiques et sociales sur le quartier

Sinèrgics et La Clota Cotreball ont été pensées par les collectivités comme un moyen de redynamiser leur territoire. Les retombées économiques et sociales de ses projets sont en outre régulièrement évaluées.

Selon la municipalité de Barcelone, **1700 heures de compensation sociale ont été réalisées par Sinèrgics entre 2017 et 2022, dont 80% ont impacté directement les entités ou services du Baró de Viver et le reste au district de Sant Andreu.** Au-delà des chiffres, les membres ont le sentiment d'être utiles lorsqu'ils réalisent leurs heures sociales : "Je pense que les coworkers ont le sentiment que nous contribuons à améliorer le quartier, un quartier difficile où il manque beaucoup de choses. Au fil des ans, nous sommes devenus une référence pour le quartier et les organisations, car nous avons des compétences et des connaissances de toutes sortes." (Manuel Martin, Sinèrgics).

Le rapport de Barcelona Activa pour **la Clota Cotreball** en 2022 mentionne que **81 acteurs communautaires ont bénéficié des heures sociales depuis le lancement projet en 2019.** Parmi ces acteurs, des services publics comme des centres pour personnes âgées, des bibliothèques et des écoles, ou encore des associations de quartier, **Ces retours ont lieu localement**, comme l'indique la carte ci-contre. La majorité des heures de retour social à la Clota sont effectuées dans le domaine de l'éducation (34%), suivi par le domaine de la communication (22%).

Au-delà du foncier, faire vivre l'espace

Le pôle de développement économique de la ville de Barcelone est responsable des deux espaces de travail partagés à compensation sociale, Sinèrgics et La Clota Cotreball, présentés dans les deux articles précédents. Chaque projet est suivi par un agent municipal et géré par une structure externe qui dépend de la municipalité. Une condition importante pour la réussite de ces projets sont **les ressources mises à disposition par la municipalité.**

Mettre à disposition de l'ingénierie pour la communauté

A la Clota Cotreball, les employés sont disponibles pour les membres de l'espace, leur apportent des **conseils** et leur proposent des **formations adaptées**. Alfons Hernandez, coordinateur technique entre la Clota Cotreball et Barcelona Activa, nous explique : "Grâce à Barcelone Activa, ils peuvent disposer de nombreuses ressources en matière de formation, de programmes ou d'évaluation. Nous essayons de leur donner le maximum d'accompagnement pour qu'ils puissent terminer leur séjour ici avec une **entreprise la plus solide possible**." La disponibilité des agents a aussi son importance pour le bien-être des professionnels : "On ne se tracasse pas s'il y a un problème avec quelque chose. On va le dire et le problème est réglé dans la semaine. Le service est vraiment chouette" (Hüsniye, créatrice de vêtements à la Clota Cotreball). **Le sentiment communautaire facilite la formation de réseaux d'entraide entre les professionnels**. Ce sentiment est renforcé par la nature sociale de l'espace de travail partagé.

Hüsniye raconte : "J'ai déjà été dans un autre atelier, et il n'y a pas cette entraide entre les marques ou entre les personnes. Et je pense que c'est lié au fait qu'on est tous là pour développer notre projet et s'aider les uns les autres. Je pense que ça change toute la mentalité de l'espace." Les **animations** proposées par les responsables de la Clota favorisent également les **rencontres et opportunités professionnelles**. "Ce qui est chouette dans ces locaux, c'est qu'on est entouré par les collègues. Par exemple, ils organisent un jour par mois un forum et quand il y a un nouveau projet qui rentre, ils expliquent les nouveaux projets. Donc c'est aussi l'occasion de faire connaissance avec les autres projets et d'améliorer un peu nos chances." (Hüsniye, La Clota)

A Sinèrgics, l'équipe de direction offre aussi des conseils sur différents sujets. Pour Miquel Navarro Ortega, enseignant en outils numériques, les opportunités professionnelles chez Sinèrgics ne sont pas forcément meilleures que celles que pourraient offrir un espace de coworking privé. "Cela dépend de la communauté existante à un moment donné et de l'attitude proactive de chacun pour y parvenir, mais aussi du meilleur environnement pour y parvenir. Bien sûr, l'équipe professionnelle qui gère Sinèrgics est d'une excellente qualité humaine et professionnelle et les membres de la communauté sont généralement prédisposés à créer des synergies." (Miquel, Sinèrgics).

BIBLIOGRAPHIE

INTRODUCTION

BNP Paribas Real Estate. (2024). At a Glance 2023 T4 - Investissement France - Un recul historique du marché.
Cingari, P. (2024, 02 08). Is a commercial real estate crisis unfolding across Europe ? euronews.business.
Groupe BPCE. (2023). Immobilier commercial européen : jusqu'où ira la baisse des prix ? Groupe BPCE

Commission Européenne. (2011). Encadrement de l'Union européenne applicable aux aides d'État sous forme de compensations de service public. Commission Européenne.
Commission Européenne. (2013). Guide relatif à l'application aux services d'intérêt économique général, et en particulier aux services sociaux d'intérêt général, des règles de l'Union européenne en matière d'aides d'État, de «marchés publics» et de «marché intérieur». Commission Européenne.
Commission Européenne. (2021). Commission presents Action Plan to boost the social economy and create jobs. Commission Européenne.
SGAE. (s.d.). Guide du SIEG. Paris: SGAE.
Tasca, C. (2008). Rapport d'information sur les SIEG. Paris: Sénat.

SOUTENIR L'ESS PAR LA LOI

Cantiere Terzo Settore. (2019). La Riforma in pillole. Cantiere Terzo Settore.
Cantiere Terzo Settore. (2019). Utilizzo di beni e immobili pubblici. Cantiere Terzo Settore.
Cherubini, C. (2022). RUNTS, che cos'è? Le risposte nel decreto che lo rende operativo. Informazione fiscale.
Cingari, P. (2024, 02 08). Is a commercial real estate crisis unfolding across Europe ? euronews.business.
Cona Creis. (2022). RUNTS - Vantaggi e svantaggi. Cona Creis.
Gesuato, E. (2013). No profit: il comodato giustifica l'esenzione Imu. Fisco e Tasse.
Groupe BPCE. (2023). Immobilier commercial européen : jusqu'où ira la baisse des prix
Italia Non Profit. (2021). Social Bonus: una novità del Codice del Terzo Settore. Guida Alla Riforma Del Terzo Settore.
Lucca, M. (2022). Assegnazione della sede ad una associazione culturale con schema di comodato. Libero Pensatore.
Moroni, F. (2022). Destinazione d'uso immobili ETS (art. 71 CTS): chiarimenti del Ministero. Fisco e Tasse.
Moroni, F. (2022). Social bonus per gli ETS. In Gazzetta il Regolamento di attuazione. Fisco e Tasse.
Regione Emilia Romagna. (2022). Trasmigrazione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) di APS e ODV già iscritte ai Registri regionali.
Santuari, A. (2022). Collaborazione tra enti pubblici ed enti del Terzo settore: l'utilizzo e la valorizzazione dei beni pubblici. Il comodato e le procedure di assegnazione. Cantiere Terzo Settore.
Tombari, M. (2023). La partecipazione pubblico-privato nella progettazione sociale (anche) della conciliazione. Percorsi di Secondo Welfare.

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2011). Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.
Avise. (2020). Le plan de relance confirme la nouvelle dimension de l'économie sociale et solidaire. Avise.
Fdez, J., Casadevante, Navarro, N. M., Alonso, N., Rocio Nogales, M., Garcia, M., & Duenas, M. (2020). Etude Economia social y solidaria - Un ecosistema favorable para la transformacion.Economiasolidaria.
Solidarité, P. C. (s.d.). L'économie sociale en Espagne : un bilan de la législation nationale et régionale. 2023.

METTRE LES ACTEURS EN RÉSEAU PAR DES POLITIQUES PUBLIQUES

Ajuntament de Barcelona. (2023). Sant Andreu. Departement d'analisi.
Barcelona, A. d. (2023). Horta Guinardo.
Forum Terzo Settore. (2022). Istat. I numeri del Terzo settore. Forum Terzo Settore.

ASSOCIER L'ESS À LA RÉNOVATION URBAINE

Bilbao Ekintza. (2023). Le projet européen "T-Factor" présente ses résultats en matière d'innovation pour la régénération urbaine de Zorrotzaurre dans le cadre de BBDW2023. Bilbao Ekintza.
Cantiere Terzo Settore. (2019). Co-programmazione e Co-progettazione. Cantiere Terzo Settore.
Comité de gestion de Zorrozaurre. (2020). Attribution des traavux d'urbanisation des phases B1 et D du projet Zorrozaurre.

IMPLIQUER LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Business London (2022), BLDN_Report_Affordable Workspace in London
Ferm J, (2014), Delivering affordable workspace: Perspectives of developers and workspace providers in London
Invoice Funding
London Datastore : https://data.london.gov.uk/
Delivering impact, Social value in Islington's Affordable Workspaces, April 2020 - April 2022 (published in July 2022)

ÉVALUER L'EFFICACITÉ SOCIALE DES ESPACES ÉCONOMIQUES DE LA TRANSITION

Business London (2022), BLDN_Report_Affordable Workspace in London Ferm J, (2014), Delivering affordable workspace: Perspectives of developers and workspace providers in London Invoice Funding London Datastore : https://data.london.gov.uk/
Delivering impact, Social value in Islington's Affordable Workspaces, April 2020 - April 2022 (published in July 2022) .

.