Note de synthèse

L'état des lieux de l'ESS dans le Grand Paris par l'APUR

surface + utile

L'étude de l'APUR

L'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) a publié en **juillet 2026 une étude approfondie** à laquelle nous avons eu le plaisir de contribuer avec Surface+Utile.

L'objectif ? Dresser l'état des lieux de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) dans le Grand Paris, cartographier ses implantations et identifier les leviers pour accélérer son développement.

CE QUE NOUS EN RETENONS :

- **Un acteur incontournable de la ville** : L'ESS est désormais pleinement intégrée aux dynamiques urbaines, portée par les foncières solidaires, les gestionnaires d'occupation temporaire et l'ensemble des acteurs de l'aménagement.
- **Le rôle clé des collectivités** : Si de nombreux leviers existent déjà, ils gagnent à être renforcés : intégrer l'ESS dès la phase amont des projets urbains, l'inscrire explicitement dans les documents de planification, et réserver une place juste à ces activités dans la ville.
- **L'accès au foncier, un défi majeu**r : L'APUR rappelle clairement que l'accès à des locaux adaptés, accessibles et de qualité constitue un fort enjeu pour les structures de l'ESS. Dans un contexte de forte tension immobilière et de loyers élevés, l'accès au foncier est devenu un levier central pour assurer la pérennisation et le développement de l'écosystème de l'ESS.

Pour aller plus loin : Découvrez l'intégralité de l'étude de l'APUR sur leur site internet

Nous ne pouvons que vous recommander de vous plonger dans l'étude complète. Elle raconte en détails plusieurs projets passionnants, notamment certains portés par nos membres, et elle donne une bonne base de contexte sur l'ESS en général.

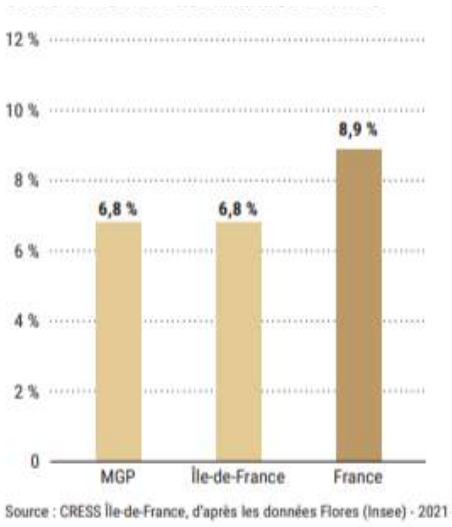
État des lieux de l'ESS- Grand Paris

Les emplois et établissements de l'ESS

21.500 établissements de l'économie sociale et solidaire (contre 208 000 en France) emploient **318.900** salariés privés dans la métropole du Grand Paris fin 2024.

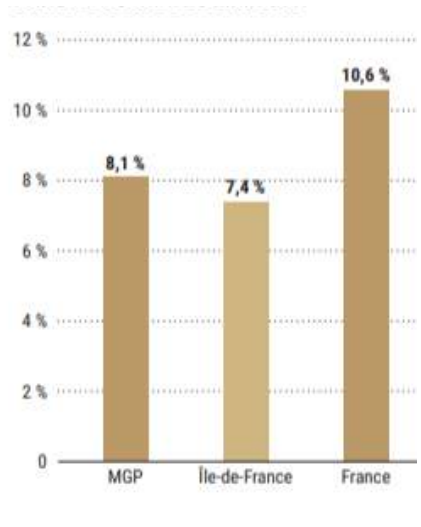
Ces **établissements de l'ESS représentent environ 7% du total** des établissements économiques dans la métropole, **contre 10,6% dans le reste de la France. Et les emplois ESS représentent 8% du total des emplois contre 10% dans le reste de la France**

PART D'ÉTABLISSEMENT ESS DANS LE TOTAL DES ÉTABLISSEMENTS



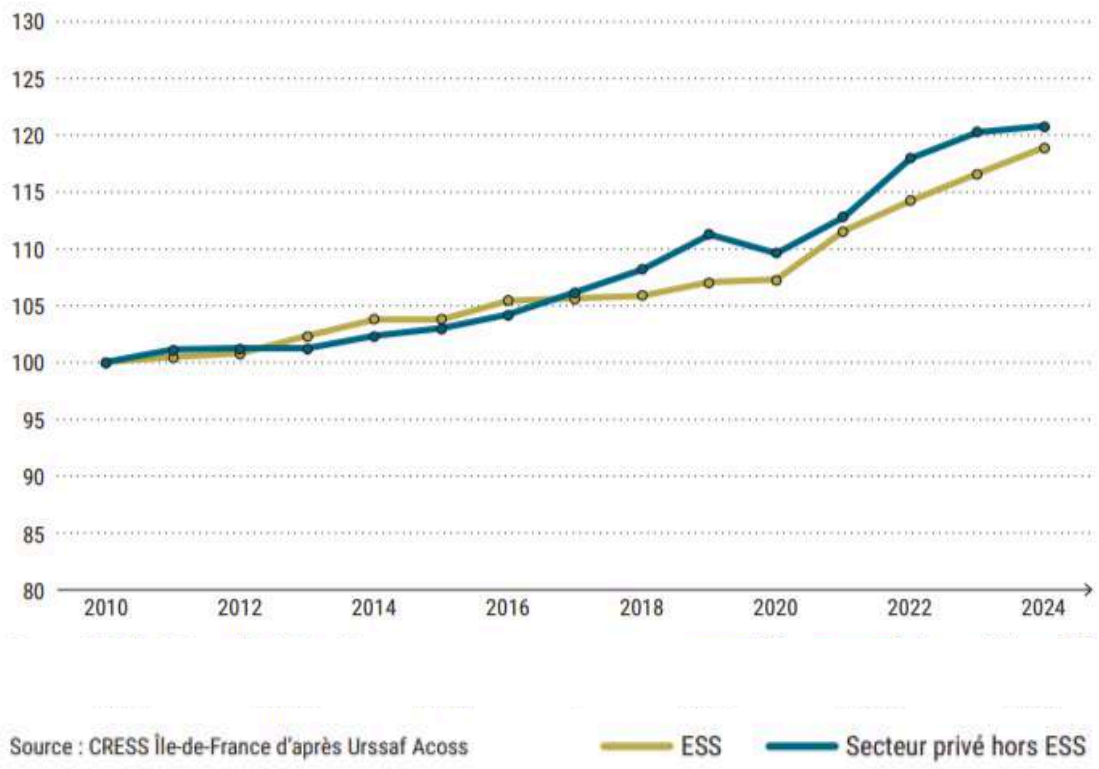
Source : CRESS Île-de-France, d'après les données Flores (Insee) - 2021

PART DES EMPLOIS ESS DANS LE TOTAL DES EMPLOIS



Le **nombre de ces emplois ESS augmente de manière soutenue** en nombre absolu depuis 2019. Elle est cependant relativement similaire à la courbe des emplois du secteur privé hors ESS et évolue même un peu moins rapidement.

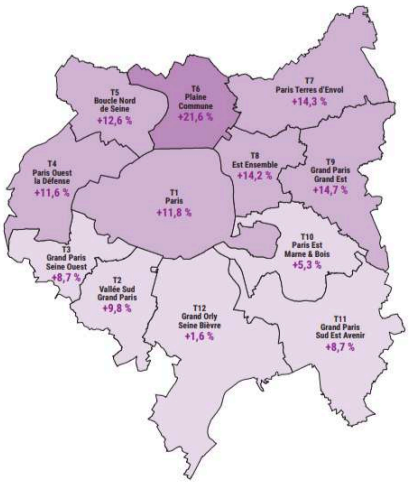
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉES PRIVÉS DANS L'ESS ET DANS LE SECTERU PRIVÉ HORS ESS (EN BASE 100)



L'étude **s'arrête cependant en 2024,** et réaffirme dans son analyse que cette **dynamique reste fragile** : avec deux années de forte inflation en 2022 et 2023, **des difficultés croissantes d'accès au foncier et une réduction des financements publics**, certaines entités, notamment les plus petites, pourraient être fortement contraintes dans les années à venir si elles ne parviennent pas à adapter leur modèle économique ou si elles ne reçoivent pas le soutien public nécessaire.

Cette inquiétude de l'APUR se vérifient en 2025, avec une **perte de 10.400 emplois pour le secteur de l'ESS en France.**

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS DE L'ESS ENTRE 2019 ET 2024



HAUSSE

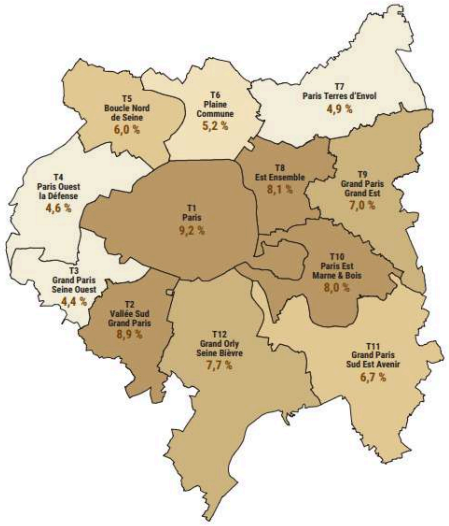
- Plus de 20 %
- De 10 à 20 %
- Moins de 10 %

Moyenne :
MGP = +11,1 %
Île-de-France = +9,6 %
France = +7,7 %

Source : CRESS Île-de-France,
d'après les données URSSAF ACOSS - 2019 et 2024

apur

PART DES EMPLOIS ESS DANS LE TOTAL DES EMPLOIS



- Plus de 8 %
- De 7 à 8 %
- De 6 à 7 %
- De 5 à 6 %
- Moins de 5 %

Moyenne :
MGP = 8,1 %
Île-de-France = 7,4 %
France = 10,6 %

Source : CRESS Île-de-France,
d'après les données Flores (Insee) - 2021

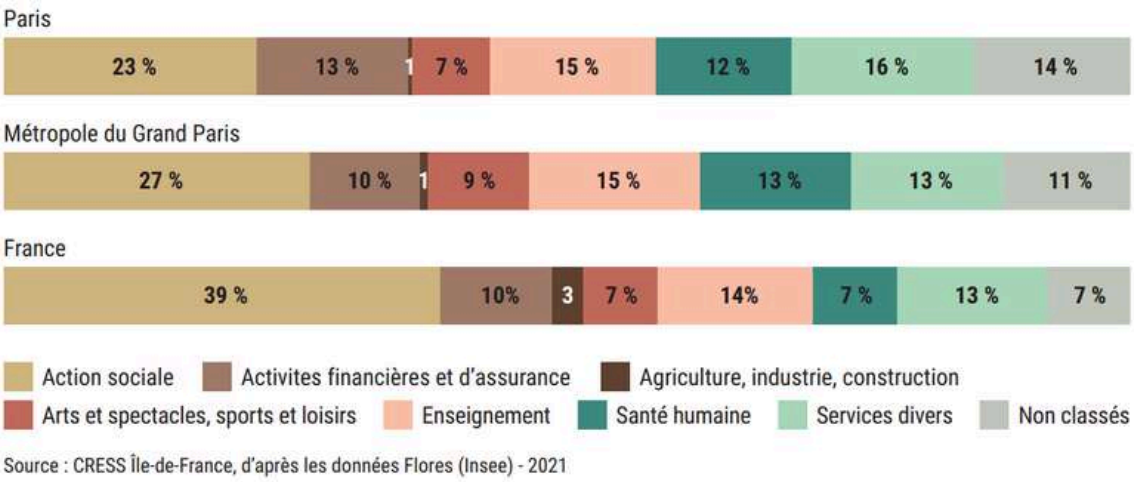
apur

Les secteurs d'activité

Le secteur de l'action sociale est le secteur le plus pourvoyeur d'emplois (23%) mais son poids est moins élevé que dans le reste de la France (39%).

Le secteur de la santé humaine regroupe 13 % des emplois de l'ESS de la métropole du Grand Paris, presque deux fois plus qu'en France (7 %). Paris se distingue par une plus grande diversité d'activités, les emplois ESS étant davantage répartis entre les différents secteurs.

RÉPARTITION DES EMPLOIS DE L'ESS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



Source : CRESS Île-de-France, d'après les données Flores (Insee) - 2021

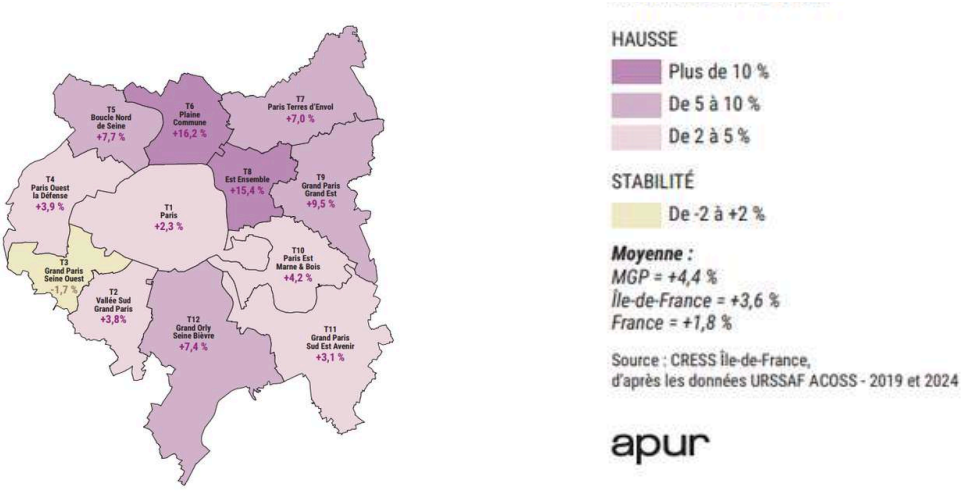
L'implantation des structures de l'ESS dans le Grand Paris

Localisation des établissements de l'ESS

32 480 établissements actifs employeurs de l'ESS en 2024 dans la métropole du Grand Paris, dont plus de la moitié (56 %) localisés à Paris, viennent ensuite les territoires de Paris Ouest la Défense, Est Ensemble et Grand Orly Seine Bièvre.

En termes de répartition à l'intérieur de la Métropole du Grand Paris, on observe que les territoires les plus dynamiques en termes d'augmentation du nombre d'emplois ESS se situent au Nord de Paris, avec notamment l'EPT de Plaine commune (+21,6%). Cependant on se rend compte que cette part d'emploi ESS dans le total des emplois part de plus loin (5,2% pour Plaine Commune).

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS DE L'ESS ENTRE 2019 ET 2024



Les établissements de l'ESS sont mieux répartis que l'ensemble des établissements privés sur l'ensemble du territoire. **Ils sont, en proportion, plus présentes dans les arrondissements/ communes plus précaires que les établissements de l'économie classique.**

L'étude pointe aussi du doigt le fait que les QPV de la métropole accueillent une faible proportion d'établissements de l'ESS au regard de la population qui y réside (16 %). En effet, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les nombres de structures et d'emplois salariés privés de l'ESS pour 1000 habitants s'élèvent à 2,2 et 11,4 contre 4,6 et 34,5 à l'échelle du Grand Paris.

Propriétaires des locaux accueillant des établissements de l'ESS

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS DE L'ESS SELON LE PROPRIÉTÉIRE DU LOCAL OU DE LA PARCELLE OÙ ILS SONT IMPLANTÉS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS DE L'ESS SELON LE PROPRIÉTAIRE DU LOCAL OU DE LA PARCELLE OÙ ILS SONT IMPLANTÉS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

	Effectif	Taux
Privé	**22 689**	**69,9 %**
Société civile de l'immobilier	6 496	20,0 %
Personne physique	6 078	18,7 %
Multi-propriétaire	3 121	9,6 %
Autre professionnel de l'immobilier	2 527	7,8 %
Association et fondation	1 622	5,0 %
Banque et assurance	1 031	3,2 %
Société industrielle et commerciale	994	3,1 %
Diocésaine et autre congrégation religieuse	820	2,5 %
Public	**9 308**	**28,7 %**
Organisme HLM et social	3 759	11,6 %
Commune et EPCI	2 626	8,1 %
État, Organisme Public	1 466	4,5 %
Ville de Paris	1 175	3,6 %
Région et Département	244	0,8 %
Ambassade, État étranger	38	0,1 %
Inconnu ou non renseigné	483	1,5 %
Ensemble	**32 480**	**100 %**

Source : Sirene géolocalisé, DGFIP – traitements Apur

7 établissements sur 10 exercent leur activité dans un local ou sur une parcelle appartenant à un acteur privé, en particulier à des sociétés civiles immobilières (20 %), à des personnes physiques (19 %) et à des copropriétés (10 %).

Parallèlement, plus d'un quart (29 %) sont accueillis dans des locaux ou parcelles détenus par des acteurs publics, en particulier des bailleurs sociaux (12 %) ou des communes et EPCI (12 %)

À partir des données disponibles, il n'est pas possible de déterminer le nombre et la part des structures de l'ESS qui sont propriétaires des locaux qu'elles occupent. Néanmoins, en croisant le statut juridique des établissements de l'ESS avec le type de propriétaires des locaux dans lesquels ils sont hébergés, **5 % des associations et fondations localisées dans la métropole exercent leur activité dans des locaux appartenant à des associations ou à des fondations.**

Les leviers de soutien et de mobilisation du foncier pour l'ESS

Dans son étude, l'APUR réaffirme l'importance de l'accès au foncier pour la pérennisation des activités des structures de l'ESS. Ils détaillent les différents leviers disponibles pour répondre à cet enjeu aux différentes échelles du territoire en prenant une dizaine d'exemples sur le territoire. Ces différents leviers d'actions se divisent en deux grandes catégories : **les projets urbains et l'urbanisme réglementaire.**

Projets urbains

LES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS

Les opérations d'aménagement représentent une **opportunité importante pour mettre à disposition des locaux destinés aux acteurs de l'ESS**. Selon la manière dont elles sont conçues, ces opérations peuvent **réserver des surfaces dédiées, adapter les niveaux de loyers ou intégrer des critères d'utilité sociale dans leur programmation.**

Les acteurs de l'ESS ne sont plus seulement des occupants mais deviennent aussi progressivement des partenaires de la conception des projets, grâce à l'émergence de foncières solidaires, de coopératives immobilières et d'assistances à maîtrise d'ouvrage spécialisées.

Les données présentées dans le rapport montrent que **3 391 établissements de l'ESS sont implantés dans des secteurs d'aménagement du Grand Paris**, soit une proportion supérieure à celle observée dans l'ensemble de la métropole. Ces structures sont majoritairement des associations et sont plus récentes que la moyenne des établissements ESS. Elles occupent également beaucoup plus souvent des locaux appartenant à des bailleurs sociaux ou à des acteurs publics, ce qui souligne le rôle essentiel de ces propriétaires dans leur implantation.

LES APPELS À PROJETS

Les **appels à projets** apparaissent comme un second levier majeur. Ils permettent de mettre à disposition des friches ou des bâtiments publics tout en laissant une grande liberté aux porteurs de projets. ***La Ferme du Rail***, issue de l'appel à projets Réinventer Paris, illustre cette logique en combinant agriculture urbaine, insertion sociale, hébergement et restauration. De même, les appels à projets de la SNCF sur la Petite Ceinture ont permis l'émergence de lieux hybrides portés exclusivement par des acteurs de l'ESS. Toutefois, le rapport souligne que ces démarches nécessitent une forte ingénierie juridique, financière et technique, ce qui limite leur reproductibilité pour les petites structures associatives.

Les opérations d'aménagement les plus récentes intègrent désormais explicitement l'ESS dans leur programmation. Les ZAC ***Chapelle Charbon et Saint-Vincent-de-Paul*** illustrent cette évolution. Les collectivités y définissent dès le départ une répartition des activités (commerce, artisanat, ESS), prévoient des loyers différenciés et confient souvent la propriété des rez-de-chaussée à des bailleurs publics comme la RIVP. Ce portage public permet de pratiquer une péréquation financière entre les différents locaux et de garantir des loyers compatibles avec les capacités économiques des structures de l'ESS. À Saint-Vincent-de-Paul, près de 40 % des surfaces d'activité seront consacrées à l'ESS et à l'alimentation durable.

L'ACQUISITION PUBLIQUE DU FONCIER

Un autre levier présenté est **l'acquisition publique de foncier.** L'exemple du ***futur pôle d'innovation sociale et environnementale de Bondy (32B, ancien site de l'IRD)*** **[METTRE LIEN VERS LE PROJET]** montre qu'une collectivité peut choisir d'acheter un site entier afin d'y développer durablement des activités d'utilité sociale. Le Département de Seine-Saint-Denis entend y accueillir des structures de l'ESS, des collectifs citoyens, des services publics, des activités productives, culturelles et de restauration dans une logique d'ouverture au quartier et de rééquilibrage territorial. La démarche privilégie une réhabilitation sobre, une occupation progressive des bâtiments et une programmation évolutive fondée sur les besoins locaux plutôt que sur une logique de rentabilité immobilière.

L'OCCUPATION TEMPORAIRE

Enfin, le rapport souligne le rôle croissant de **l'occupation temporaire** comme outil d'activation des espaces vacants. Ce mode d'intervention répond simultanément aux besoins des propriétaires, qui valorisent des bâtiments en attente de transformation, et à ceux des acteurs de l'ESS, qui accèdent ainsi à des locaux à faible coût. Depuis une dizaine d'années, cette pratique connaît un fort développement dans le Grand Paris et participe à l'émergence de nouveaux lieux hybrides favorisant l'expérimentation, l'innovation sociale et la coopération entre acteurs publics, associatifs et privés.



L'urbanisme réglementaire

L'intégration de l'ESS dans les documents d'urbanisme suit une gradation claire : des intentions non contraignantes au niveau métropolitain, des outils souples de programmation à l'échelle intercommunale, et une vraie protection réglementaire, mais seulement à Paris.

Le SCoT pose le cadre stratégique. À l'échelle du Grand Paris, il reconnaît l'ESS comme un levier d'innovation sociale, de cohésion territoriale et de transition écologique, particulièrement présent dans l'est et le nord-est métropolitain. Cette reconnaissance reste toutefois de principe et stratégique : elle n'impose aucune obligation juridique au niveau du projet.

Les PADD et les OAP traduisent ces intentions en orientations. Les PLUi reprennent ces ambitions dans leurs PADD, en mettant en avant l'économie responsable, le réemploi ou les tiers-lieux, mais sans parvenir à les transformer en règles contraignantes. Pour pallier cette limite, les collectivités mobilisent surtout les OAP, qui permettent de "flécher" certains secteurs pour l'ESS, notamment dans les friches ou les ZAC. Une vingtaine d'OAP à Plaine Commune, Est Ensemble ou Grand-Orly Seine Bièvre en sont l'illustration.

Paris se distingue par un dispositif réglementaire abouti. Son PLU bioclimatique va plus loin que les autres documents : il identifie explicitement des activités relevant de l'ESS et crée des périmètres de protection dédiés, articulés avec les OAP. Cette protection ne s'active cependant qu'au moment des autorisations d'urbanisme, ce qui laisse un angle mort sur les changements d'activité opérés sans travaux.



Les préconisations de l'APUR pour l'ESS dans le Grand Paris

A la suite de cet état des lieux fourni, l'APUR propose un ensemble de propositions à mettre en place sur le territoire pour protéger l'ESS, notamment sur les questions foncières. Beaucoup de ces propositions résonnent avec le plaidoyer de Surface+Utile :

Nous retenons notamment ces 5 préconisations en accord avec nos propres recommandations :

Accompagner le développement des foncières solidaires existantes et étudier la possibilité de création d'une foncière dédiée à l'ESS à l'échelle du territoire.

Il pourrait s'agir de créer, en complémentarité avec les foncières solidaires déjà existantes, une foncière solidaire publique dédiée aux activités de l'ESS. En fonction du projet, plusieurs foncières généralistes ou spécialisées peuvent être sollicitées.

Sécuriser l'accès aux prêts bancaires des acteurs de l'ESS en accordant des garanties d'emprunt

Il s'agit de créer un fonds, alimenté par les propriétaires des bâtiments dégradés destinés à l'ESS, pour accorder des garanties d'emprunt sur des prêts de longue durée, permettant ainsi un meilleur amortissement des projets. De manière générale, il s'agit pour les collectivités de se porter garantes des acteurs de l'ESS auprès des banques lors de leurs demandes d'emprunt.

Réinvestir les espaces économiques vacants pour des activités portées par l'économie sociale et solidaire.

Face à la vacance croissante de l'immobilier de bureaux sur le territoire, il s'agit de mobiliser les outils classiques de l'action publique pour la résorption de la vacance (droit de préemption urbain, taxe sur la vacance commerciale…) afin d'acquérir ces locaux et y accueillir de manière adaptée, accessible et durable des structures de l'ESS en demande. Parmi les autres pistes ou autres ressources pouvant être mobilisées, il existe par exemple l'accompagnement au test d'activités de l'ESS ou la mobilisation du GIE Paris Commerces pour développer des activités de proximité de l'ESS.

Faire l'état des lieux du parc immobilier disponible pour l'ESS.

Pour y répondre, il conviendrait d'engager une démarche proactive de recensement et de cartographie de l'immobilier disponible dans le tissu existant afin de faire correspondre l'offre foncière aux besoins spécifiques des acteurs de l'ESS.

Former davantage les acteurs publics sur l'ESS en particulier sur les modalités d'entreprendre de ces acteurs ainsi que sur l'identification de leurs différents besoins.

L'ESS constitue une manière particulière d'entreprendre, portée par des entrepreneurs dont l'objectif premier n'est pas le profit mais la production de biens et services utiles à tous. La CRESS agrège les réseaux et foncières de l'ESS ainsi que leurs offres de formations. Les collectivités et professionnels de l'ESS peuvent solliciter entre autres la CRESS Île-de-France pour toute demande en ce sens.

Contact

L'équipe de Surface+Utile est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

Ecrivez-nous à l'adresse suivante :

contact@surfaceplusutile.fr

