surface + utile

NOUVELLE ÉDITION 2026

RÉTROSPECTIVE ANNUELLE DE L'ASSOCIATION • 2025-2026



OBJECTIF

35 MILLIONS DE M² ?

Pourquoi, où et comment les espaces économiques de la transition peuvent transformer l'économie française.

Magazine+Utile

www.surfaceplusutile.com



PAGES 4-5
édito
Le mot de l'asso



PAGES 6-7
frise chronologique
Bilan rétrospectif annuel



PAGE 8
pêle-mêle
Quelques photos



PAGES 09-23
GRAND ANGLE
Les livrables de nos groupes de travail



PAGES 10-11 GT#1
Le manifeste Pour un immobilier d'intérêt général



PAGES 12-15 GT#2
Donner une utilité sociale à la vacance immobilière



PAGES 16-19 GT#3
Quelle place pour l'impact social dans les stratégies immobilières ?



PAGES 20-23 GT#4
L'étude du Fonds Colombes



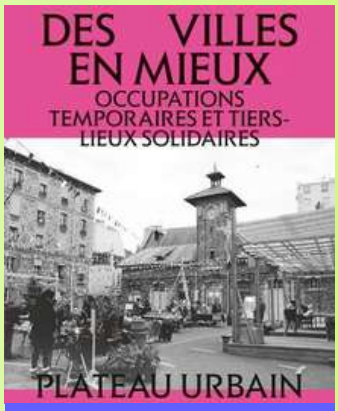
PAGES 24-27
dossier municipales
Nos 12 propositions à destination des élu.e.s



PAGE 28-29
Les 10 articles de l'année
Retour sur la veille + utile



PAGE 30-31
On parle de nous !
Focus sur nos passages médias !



PAGE 32
Recommandations lecture



PAGE 33
remerciements
Parce que c'est important



PAGE 34-35
à suivre
Les actus de la rentrée



PAGE 36
réclame+utile
Adhérez à l'association



nous contacter

Équipe

Floraine Jullian - *Déléguée générale*
floraine@surfaceplusutile.fr

Claire Gossart - *Cheffe de projet*
claire@surfaceplusutile.fr

Corentin Auclair - *Stagiaire*
corentin@surfaceplusutile.fr

nous suivre
sur les Internets

Surface+Utile
Newsletter
contact@surfaceplusutile.fr

édito



Chers membres de Surface+Utile,

Notre association clôt sa troisième année d'exercice, et en ouvre une quatrième dans un contexte nouveau. Certes, la crise structurelle de l'immobilier que nous rencontrions déjà à la création de Surface+Utile n'a toujours pas trouvé sa vraie sortie, voire, à certains égards, s'enlise.

Nous persistons à y voir une opportunité pour l'économie française, pour l'environnement, et pour la société dans son ensemble : passé le vertige, les chiffres record de la vacance tertiaire peuvent aussi nous faire espérer que les bons mécanismes pourront être trouvés, afin de mobiliser cet immense gisement, et le mettre au service de l'intérêt général. Nous savons que de très nombreux acteurs vertueux, dans le monde associatif, dans le champ culturel, dans l'économie sociale et solidaire et ailleurs encore, ne demandent qu'à voir le fardeau de leur loyer s'alléger, pour concentrer leurs ressources sur des emplois de qualité, sur des investissements d'avenir, et sur leurs missions d'utilité sociale.

C'est sur le front politique que les choses ont le plus évolué. Près de 35 000 équipes municipales sont passées ou repassées devant les électeurs. Tout au long de la campagne, notamment au travers de nos 12 propositions, nous avons tâché d'aiguiller et outiller les états-majors et les candidats, en avançant des arguments bien compris du plus grand nombre :

> **Un espace économique de la transition, ce sont des activités non-spéculatives, des créations d'emplois non-délocalisables, des retombées culturelles et sociales inquantifiables.**

un espace économique de la transition, ce sont des activités non-spéculatives, des créations d'emplois non-délocalisables, des retombées culturelles et sociales inquantifiables.

Ce travail, qui a irrigué de nombreuses promesses de campagne, est amené à se poursuivre dans les semaines et mois à venir, auprès des équipes élues et de leurs services : à présent, place à l'action !
Au niveau national, le débat parlementaire a déjà pu s'emparer de questions importantes à nos yeux, comme l'encadrement des loyers commerciaux, ou encore l'annonce d'un "ANRU 3", dont nous espérons qu'il donnera toute sa place au développement économique et social dans les quartiers populaires.

L'année qui s'ouvre sera naturellement celle de la présidentielle, temps fort démocratique auquel Surface+Utile devra prendre toute sa place. Crise du logement, crise sociale, crise agricole, réindustrialisation, politique culturelle, urgence écologique… En filigrane des nombreux possibles thèmes qui rythmeront la campagne, les acteurs du foncier et de l'immobilier social et solidaire ont assurément un rôle à jouer, et un message à passer.

Au-delà des transitions politiques, l'année 2025-2026 aura aussi été une année de transition pour l'association. Son équipe évolue : nous adressons nos remerciements à Alice pour le travail qu'elle a accompli avec nous pendant un an, à Corentin et Claire qui ont pris le relais opérationnel avec brio ces derniers mois, et surtout toutes nos félicitations à Floraine pour la bonne nouvelle qui l'éloigne de l'équipe pendant quelques mois. Dans le même temps, des chantiers de long cours trouvent leur aboutissement : les 4 premiers groupes de travail ont officiellement livré leurs conclusions. Ce nouveau numéro du Magazine+Utile vous permettra d'en prendre connaissance, et de revivre les temps forts des derniers mois.

Le bureau enrichi de Surface+Utile : Barthélémy, Marie, Raphaëlle, Francesco, Hugo, Aurélie et Paul



01/07 Pot de fin d'année + Utile à La Grande Coco, un espace dédié à l'économie sociale, géré par Bellevilles

05/07 · Publication du premier magazine + Utile

JUILLET 2025

AOÛT

On remplace la vacance par les vacances !

09/09 Groupe de travail #2 "Donner de l'utilité sociale à la vacance"

SEPTEMBRE

17/09 Groupe de travail #3 Taxonomie sociale européenne

15/10 Assemblée générale de Surface+Utile Renouvellement du CA Atelier "Si j'étais Maire..."

OCTOBRE

15/10 Groupe de travail #3 : Taxonomie sociale européenne

01/11 · Participation au **Global Forum for Social and Solidarity Economy à Bordeaux**

semaine 03-07/11 ·Visite de partenaires québecois : les EET Parisiens, avec Le Sens de la Ville

17/11 - Intervention au **Forum des Projets Urbains**

NOVEMBRE

2ÈME KISS

26/11 : Présentation à **l'ENSA Saint-Etienne**

26/11 - Table ronde **L'immobilier ESS avec le CD 93**

27/11 KISS 2

1/12 - Début de la participation de S+U à la CEC, convention des entreprises pour le climat

DÉCEMBRE

11/12 · Audition de Frédérique Macarez, co-rapporteuse d'un rapport sur l'état du commerce

12/12 - Cours à l'EIVP

17/12 · Participation à **Groupe de travail de l'Impact Tank** sur les indicateurs d'impact dans l'immobilier

JANVIER

25/01 · Webinaire de présentation du Fonds Colombes (GT #4) avec l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière

27/01 · **S+U a sa table au diner des 100 qui font la ville,** grâce à Essentiel, merci !

FÉVRIER

05/02 · Elaboration des 12 recommandations à destination des candidats aux élections municipales

17/02 - Petit déjeuner + Utile

19/02 - Groupe de travail commun avec **l'Institut pour la Ville et le commerce**

19/02 - présentation de S+U à la SCET

MARS

09/03 · Arrivée de Corentin Auclair en stage pour 6 mois

20/03 · Départ de Floraine en congé maternité

28/03 · Publications de nos 12 recommandations pour un immobilier solidaire et social à destination des élu.e.s

AVRIL

09/04 Petit Dej + Utile

14/04 Co-organisation d'une **conférence sur la ville productive** à la Halle des Grésillons avec Paris Sud Aménagement

09/04 : Intervention aux **Assises franciliennes de l'architecture**

27/04 - Restitution du groupe de travail **"Donner une utilité sociale à la vacance"** à l'Académie du Climat

28/04 - Intervention à l'AG du réseau HAPA

MAI

07/05 - **Travail avec les Coomuns** pour une campagne de communication sur l'immobilier solidaire

12/05 Webinaire avec le Impact France et l'Impact Tank sur l'impact social de l'immobilier

19/05 - Groupe de travail commun avec l'Institut pour la Ville et le commerce

20/05 Convention des entreprises pour le climat : conférence de présentation de S+U et présence au village des coopérations

JUIN 2026

2/06 - Présence au salon des Maires d'Ile-de-France sur les stands de l'immobilier solidaire

10/06 · Webinaire : 12 propositions pour l'immobilier ESS à destination des élu.e.s

10/06 Pot de fin d'année + Utile publication des livrables des groupes de travail de l'année

Départ d'Alice Erikson - Merci pour tout !





















GRAND ANGLE

ZOOM sur les résultats des 4 groupes de travail :

Les GT+Utile ont travaillé toute l'année, on vous présente tout ce qui en est ressorti !

Groupes de travail + Utile ?

Surface+Utile est un espace de co-construction à destination de tous les acteurs qui souhaitent faire de l'immobilier un outil au service de l'intérêt général.

Dans cet objectif nous avons lancé en 2024 un ensemble de groupes de travail (GT) et de réflexion visent à encourager la massification d'un immobilier adapté aux besoins des acteurs d'utilité sociale et environnementale.

RETROUVEZ LES EN LIGNE

Les livrables de chacun des GT ont été publiés sur notre site dans l'onglet *Publications*, n'hésitez pas à aller les consulter !

surfaceplusutile.com/plublications

Les thématiques des premiers groupes de travail ont été décidées par les membres de l'Assemblée Générale autour de ces quatre enjeux majeurs :

GT#1 : Définir les Espaces Économiques de Transition écologique et sociale

GT#2 : Donner une utilité sociale à la vacance : quelles conditions ?

GT#3 : Quelle taxonomie sociale européenne au service de l'immobilier solidaire

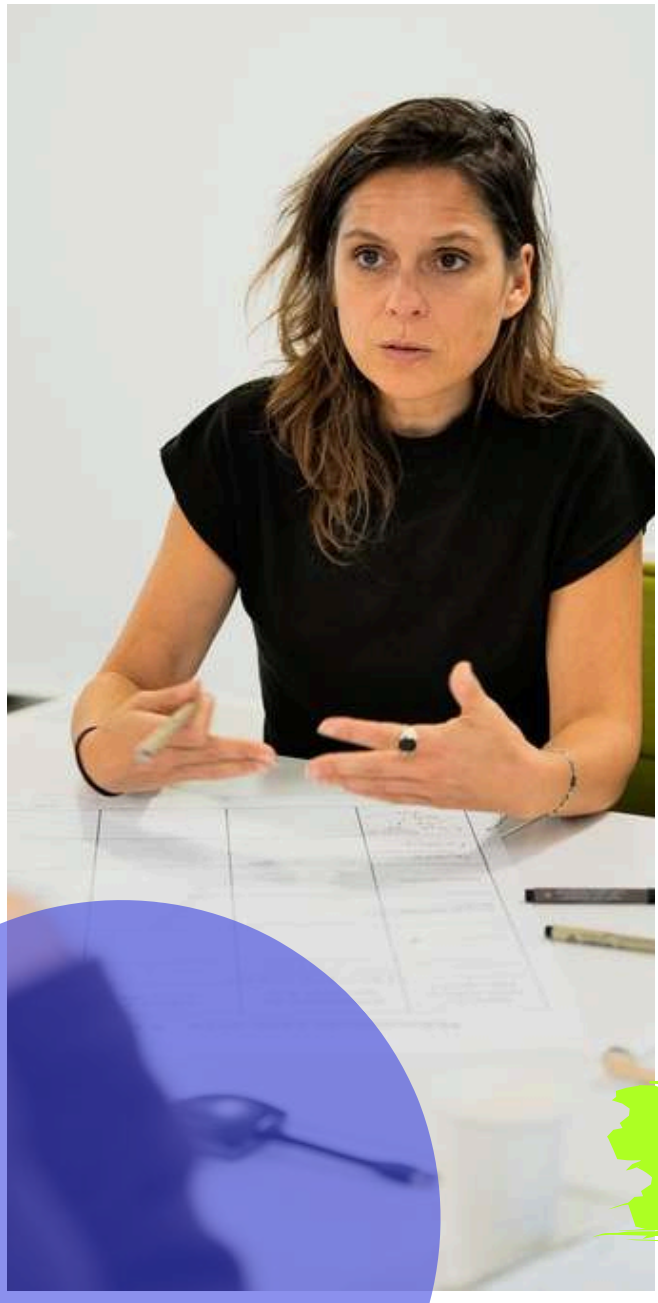
GT#4 : Identifier les outils et mécanismes financiers qui peuvent être imaginés pour développer les espaces économiques de transition

Membres du GT#1

Coordinateur.ices : Aurélie Deudon, Clarissa Pelino, Thibaut Vullin et Alice Erikson

Participant.es : Thomas Poisson, Raphaël Besson, Anatolie Virieux, Marie Vrtovsnik, Isabelle Chenevez, Lionel Gastine, Benjamin Pradel, Eleonore Ohannessian, Dominique Pianon, Nicolas Persyn, Francesco Pirri, Patrick Bernard, Raphael Léonetti, Eléonore Chirossel, Céline Cottrez, Geremy Desgranges, Violette Cadudal Illy, Dimitri Callens, Matthieu Rouvin, Gloria Taoussi et Damien Cacouault

Un immense merci à toutes et à tous !



Groupe de travail #1

DÉFINIR LES ESPACES ÉCONOMIQUES DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE

Surface+Utile a été fondée sur le constat que de nombreuses initiatives existaient déjà, partout sur le territoire pour proposer un immobilier abordable à des acteurs vertueux. Une de nos propositions historiques consiste à nommer ces initiatives et les faire exister en droit, afin que leur massification puisse devenir un véritable objectif de politique publique, à l'échelle locale ou nationale. Nous avons proposé de nommer ces initiatives des **Espaces Économiques de Transition** (ou EET).

La question de leur définition est donc centrale. Un premier groupe de travail a donc été missionné pour approfondir cette définition, et notamment répondre aux questions qu'elle soulève :

- En quoi les EET servent-ils la transition ? Quelle transition ?
- Quels critères clairs permettraient de qualifier les EET ?
- Comment visibiliser les EET et leur donner une existence réglementaire?

Au cours de 4 sessions du GT#1 nous nous sommes rendu compte que le bon format pour répondre à ces questions serait **la rédaction d'un Manifeste** !

Nous avons rédigé ce texte qui servira de base pour porter notre plaidoyer en faveur de la massification des EET. C'est un texte simple, synthétique, qui entend capter l'essence de **ce que sont ces espaces, à qui ils doivent bénéficier et pourquoi nous devons les défendre.**

Retrouvez notre manifeste pour un immobilier d'intérêt général sur la page suivante !

MANIFESTE + utile

Pour un immobilier au service de l'intérêt général

Partout sur le territoire, des acteurs publics et privés imaginent, à leur échelle, de nouvelles manières de bâtir des territoires plus justes, plus inclusifs et plus attractifs. À l'heure où se conjuguent exclusion sociale, crise du logement, urgence écologique et fragmentation du lien social, il devient essentiel de transformer ces initiatives locales encore trop isolées en une nouvelle norme politique et sociale.

Nous faisons le constat que le modèle classique de l'immobilier d'activité est aujourd'hui obsolète, inadapté aux mutations sociales, environnementales et économiques en cours. Face à ce constat, nous appelons à l'émergence d'un nouveau paradigme, fondé sur un immobilier d'activité à vocation sociale et solidaire.

Nous affirmons la nécessité d'une coopération renforcée entre l'ensemble des acteurs de la fabrique des territoires autour d'une vision partagée, celle d'un immobilier d'activité accessible aux acteurs d'intérêt écologique et sociétal.

Alors que le logement social fait l'objet de dispositifs spécifiques qui dérogent aux seules lois du marché, aucun cadre équivalent n'a été pensé pour les lieux de travail et d'activité de structures pourtant essentielles - voire vitales - à la redynamisation des territoires, à la création d'emploi et au renforcement du lien social.

Ces structures relèvent en premier lieu de l'Économie sociale et solidaire mais concernent également les artisans, les acteurs de la culture, de l'économie circulaire ou encore de la transition écologique. Elles portent des activités utiles, localement ou à plus large échelle, répondant à des besoins sociaux et environnementaux identifiés.

Ces activités sont diverses mais partageant un même socle de valeurs : placer l'impact social et environnemental au même niveau que la croissance économique.

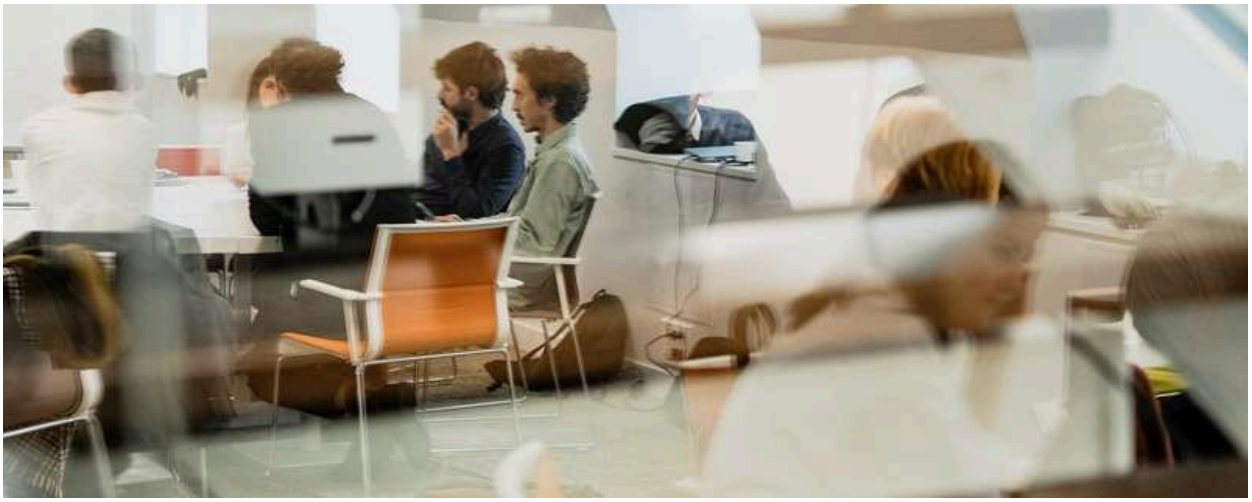
Nous estimons que ces activités - ateliers, commerces, bureaux - occcupent au minimum 35 millions de m^2 partout en France, et sur tous les territoires.

Pourtant, dans la réalité, un grand nombre d'entre elles peinent à s'implanter durablement, faute de conditions d'accès à l'immobilier et au foncier adaptées à leurs modèles économiques et à leurs capacités financières. Pour répondre à cette demande structurelle, il est donc essentiel de leur créer un parc immobilier dédié.

C'est le sens de notre engagement en faveur des "espaces économiques de transition" : des lieux réservés aux acteurs d'utilité sociale, leur offrant des conditions adaptées et sécurisantes (loyer modéré, aménagements dédiés, conditions contractuelles et réglementaires ajustées, ...) leur permettant de se développer dans la durée.

Nous appelons l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville (investisseurs, promoteurs, aménageurs, propriétaires, gestionnaires, collectivités, élus...) à nous rejoindre pour construire un nouveau rapport à l'immobilier. Chaque mètre carré disponible peut et doit être considéré comme une ressource d'utilité sociale et environnementale.
Ensemble, nous pouvons changer les règles du jeu en affirmant que le foncier n'est pas seulement un actif financier, mais avant tout un bien commun.

Grâce à notre vision partagée de l'immobilier et de l'économie au service des populations et des territoires, nous avons la capacité de transformer les initiatives émergentes en nouvelle norme, et de contribuer à l'avènement de territoires plus accessibles, inclusifs et durables.



Groupe de travail #2

DONNER UNE UTILITÉ SOCIALE À LA VACANCE IMMOBILIÈRE : QUELLES CONDITIONS ?

En Île-de-France, l'offre immédiatement disponible en immobilier de bureau dépasse le seuil des 6 millions de m^2 en 2026, pour un taux de vacance régional de 12 %. En parallèle, à l'échelle nationale, la vacance commerciale progresse elle aussi, en particulier dans les centres villes - à raison d'un point par an depuis 2010, pour une moyenne de 11.3% des commerces de centre-ville vacants en 2016.

A l'heure de la sobriété foncière et du ZAN, ces constats chiffrés révèlent qu'un nombre important de m2 pourrait être transformés pour qu'ils retrouvent un usage. Au delà des besoins en logements bien réels sur de nombreux territoires, il restera de nombreux m^2 vacants et non transformables.

Pourquoi ne pas transformer le reste, à titre transitoire ou définitif, en **Espaces Économiques de la Transition ?**

C'est l'objectif de Surface+Utile, qui défend la massification de ces espaces pour permettre aux acteurs d'utilité sociale et environnementale de démultiplier leur impact et trouver une issue à la crise de l'immobilier tertiaire.

Mais pour celà, encore faut-il comprendre les conditions dans lesquelles l'occupation transitoire ou définitive d'espaces vacants par des acteurs d'intérêt général devient acceptable pour toutes les parties prenantes.

Il faut donc définir ;

- avec quel modèle...
- à partir de quel prix...
- sous quelle forme juridique...

...un acteur de l'immobilier accepterait de mettre à disposition ses biens vacants ?

Le groupe de travail N°2 a eu l'occasion de se réunir 4 fois, entre avril 2025 et septembre 2025, et a réuni une quinzaine de participants pour se pencher sur ces questions.

A l'issue de ces 4 sessions de travail, une note a été produite pour y répondre de manière synthétique.

Article publié par JLL, entreprise de conseil en immobilier
https://www.jll.com/fr-fr/insights/market-dynamics/ile-de-france-office-leasing?utm_source=google&utm_medium=paidsearch&utm_campaign=em-fr-fr-corp-growth&utm_content=em-fr-fr-corp-growth-demand-investment-search-lg-broad&utm_term=investissement+immobilier+commercial

Cahiers de l'Institut Ville Commerce, numéro sur la vacance commerciale
https://www.institut-ville-commerce.fr/Ressources (carte page)



Cette note, disponible dans son entièreté sur notre site, s'adresse à des propriétaires de biens immobiliers vacants et aux nouveaux élus pour les biens communaux qu'ils possèdent ou pour les encourager à mener une politique publique incitative, favorisant l'émergence d'occupation d'utilité sociale.

Elle analyse, à partir de données objectivées, les conditions dans lesquelles des gestionnaires négocient l'occupation de bâtiments vacants afin de proposer des espaces à des tarifs décotés à des structures d'intérêt général. Elle met en évidence le modèle économique sous-jacent à ces occupations à vocation sociale et en éclaire les principaux équilibres.

Les données proviennent de six fiches projets, présentant chacun un projet d'occupation d'intérêt général porté par un de nos membres.

Les constats présentés portent ainsi principalement sur des modèles d'occupations temporaires étant donné qu'ils sont les plus utilisés au sein de nos membres. Mais nous tenons à affirmer que l'occupation temporaire n'est pas le seul modèle viable et que nous plaidons pour la massification et la pérennisation de solution de long terme, comme celles portées par les foncières solidaires.

Membres du GT#2 :

Coordinateur.ices : Paul Citron, Marie Krier et Alice Erikson
Participant.es : Aline Lunven, Laura Jehl, Aurore Rapin, Christophe Gerbenne, Flore Trautmann, Geremy Desgranges, Iswann Ali Benali, Margot Girard, Marielle Messmer, Pascal Madry, Paul Le Roy Maguin, Thomas Charrier, Jean-François Benoit

Un immense merci à toutes et à tous !

Retrouvez la synthèse de cette note aux pages suivantes !

Synthèse de la note

LES PARTIES PRENANTES

À l'inverse d'un montage dans l'immobilier classique, l'occupation temporaire transforme un bien immobilier sous-utilisé ou inutilisé en un espace d'activité grâce à une collaboration entre un **propriétaire**, un **gestionnaire** et des **occupants**, qui permet d'arriver à un coût de location (dans l'immobilier classique), appelé **redevance**, moins cher.

LES GRANDS ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES

Pour définir le modèle économique d'une opération d'occupation transitoire, la note prends l'exemple des 6 fiches projets pour en tirer des données objectives que l'on peut analyser par la suite afin de constituer des ordres de grandeurs.

L''analyse des données nous apprends donc plusieurs choses sur le modèle :

- **Le coût est centré sur l'exploitation plutôt que sur l'équipement**

Les frais de fonctionnement sur toute la durée représentent la majeure partie des dépenses des projets d'occupation temporaire (80%).

- **Ces frais importants s'expliquent par les coûts humains de la gestion du site**

Les dépenses de fonctionnement fluctuent selon la taille du projet, et représentent entre 70 et 100€/m2/an. Elles couvrent principalement les salaires des personnes qui opèrent le site.

- **Les logiques d'investissement allient confort et sobriété**

Les coûts d'investissement dépendent des caractéristiques du bâtiment et de son état initial, allant de simples remises en état à des travaux de cloisonnement nécessaires pour adapter de grands plateaux à une demande de bureaux fermés et de petites surfaces.

Schéma 6 : Exemples de nature et répartition en % des coûts d'investissement

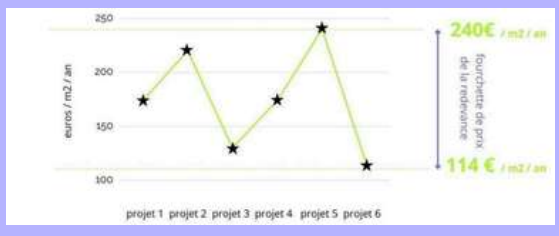


La structure des coûts d'investissement varie selon chaque projet (architecture, aménagement, état initial du bâtiment...). Pour le deuxième projet, près des 3/4 des coûts sont consacrés à la sécurité incendie, illustrant un bâtiment nécessitant des mises aux normes importantes. Pour le troisième projet en revanche, les travaux de cloisonnement représentent la majorité des investissements.

Ces dépenses sont engagées en début de projet et sont amorties sur toute sa durée : plus l'occupation est longue, plus le gestionnaire peut investir dans l'aménagement du site et lisser ces coûts sur plusieurs années. Ces coûts varient entre 3000€ sur 2 ans jusqu'à 8930€ sur 3,5 ans.

FOCUS : CALCUL DU PRIX DE LA REDEVANCE

Le montant de la redevance varie pour couvrir les frais de fonctionnement et une part des investissements. Autrement dit, le prix que paient les occupants au final correspond à l'équilibre trouvé par le gestionnaire pour concilier viabilité économique et accessibilité pour des acteurs d'intérêt général. Elle est calculée en prenant l'ensemble des frais du gestionnaire calculés sur toute la surface du bâtiment, divisés par le nombre de m2 privatifs occupés, en y ajoutant une participation pour les parties communes.



Sur les projets étudiés, la redevance rapporte entre 114 et 240 euros hors taxes/m2/an, inférieurs aux prix du marché immobilier classique. L'un des objectifs de ces dispositifs est de permettre à des acteurs qui n'auraient pas accès à des locaux, notamment en centre-ville, de disposer d'un espace de travail pour développer leur activité.

CADRES JURIDIQUES EXISTANTS :

QUEL SOCLE LÉGAL DES OCCUPATIONS À VOCATION SOCIALE

Il existe plusieurs outils juridiques pour actionner le potentiel d'utilité sociale des immeubles vacants. Selon le cas de figure auquel le propriétaire est confronté, le montage juridique sera différent, mais dans tous les cas il permet de mettre à disposition des biens vacants à un coût moins élevé que le marché.

Dans le cas où il y a un gestionnaire de site interposé entre le propriétaire et les occupants, la relation partenariale se matérialise à deux niveaux : un 1er contrat propriétaire-gestionnaire et un 2nd contrat gestionnaire-occupant.



LES DIFFÉRENTS CONTRATS

Le contrat entre le propriétaire et le gestionnaire de site

- **Convention de prêt à usage :** contrat qui permet aux propriétaires d'un immeuble de prêter celui-ci gracieusement pour son usage
- **Bail dérogatoire :** contrat de courte durée de location (maximum trois ans , renouvelable une fois) de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal
- **Convention d'occupation précaire :** les parties doivent justifier d'un motif légitime de précarité. La date de fin du contrat est définie par un événement dont la cause est extérieure aux parties (exemple : délivrance d'un permis de construire).

Le contrat entre le gestionnaire et les occupants du site :

- **Convention d'occupation précaire :** les parties s'entendent sur un droit d'occupation du lieu en contrepartie d'une compensation financière. C'est le montage juridique utilisé dans les projets étudiées dans ce groupe de travail.
- **Contrat de mise à disposition :** prestation de service.

CONCLUSION :

L'étude de ces projets d'occupation transitoire permet **d'affirmer la viabilité de leurs modèles économiques.**

Au delà de ces mécanismes transitoires, certains acteurs, comme les foncières solidaires, viennent renforcer ce modèle en achetant des biens immobiliers à moindre coût pour relouer ce modèle en achetant des biens immobiliers à moindre coût pour les relouer à des prix réduits à des structures d'intérêt général.

Ces structures montrent qu'il est possible de concilier viabilité économique et utilité sociale dans des projets pérennes d'occupation à vocation sociale.

Groupe de travail #3

QUELLE PLACE POUR L'IMPACT SOCIAL DANS LES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES ?

Le secteur immobilier est aujourd'hui structuré par des logiques de création de valeur fortement financiarisées, dans lesquelles la recherche de rentabilité et la valorisation des actifs occupent une place centrale. Cette orientation conduit souvent à reléguer au second plan les usages réels des bâtiments ainsi que les besoins sociaux et territoriaux auxquels ils pourraient répondre.

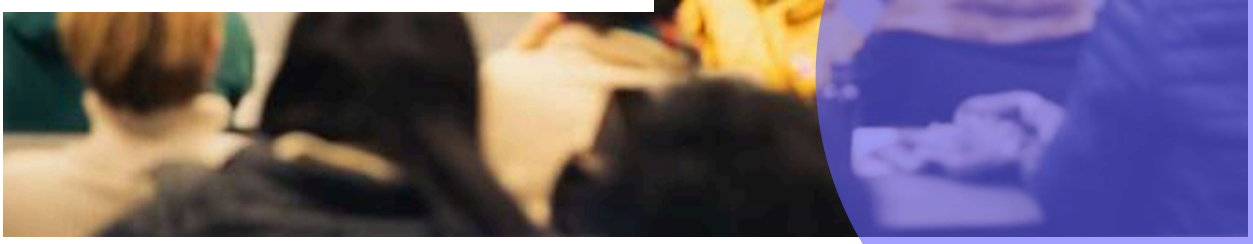
Les professionnels de l'immobilier durable constatent ainsi que les impacts sociaux et socio-économiques des projets demeurent largement absents des critères d'investissement, des outils de pilotage et des mécanismes d'évaluation utilisés par les acteurs du secteur. Pourtant, plusieurs évolutions réglementaires ont permis de mieux intégrer les enjeux de durabilité dans l'immobilier.

À l'échelle européenne, la taxonomie verte et la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ont contribué à renforcer les exigences en matière environnementale, tandis qu'en France, les dispositifs ESG ainsi que les lois PACTE et ELAN ont favorisé une meilleure prise en compte de ces enjeux et une plus grande transparence des entreprises. Toutefois, la dimension sociale reste le parent pauvre de ces dispositifs : lorsqu'elle est prise en compte, elle se limite souvent à des indicateurs techniques liés au confort ou à l'accessibilité des bâtiments, sans véritable analyse des effets produits sur les habitants, les usagers, les territoires ou les activités hébergées.

Dans ce contexte, de nombreux acteurs soulignent la nécessité de prolonger les démarches déjà engagées pour l'environnement vers une meilleure évaluation des impacts sociaux. L'objectif ne serait pas de créer un nouvel outil de mesure, mais plutôt de construire un cadre de référence partagé permettant d'identifier, de qualifier et de valoriser les bonnes pratiques en matière d'immobilier à impact social. Un tel référentiel permettrait notamment de rendre visibles et quantifiables les externalités positives générées par certains projets, afin qu'elles puissent être intégrées dans les bilans financiers et les modèles économiques.

Aujourd'hui, malgré l'existence de nombreuses initiatives innovantes favorisant l'utilité sociale des projets immobiliers, il n'existe pas de cadre commun permettant de comparer leurs résultats ou de les faire reconnaître de manière homogène par les investisseurs. Certains acteurs financiers développent donc leurs propres systèmes d'évaluation, ce qui entretient une forte diversité de méthodes et limite la visibilité de la dimension sociale dans les décisions d'investissement.





Par ailleurs, les acteurs du secteur s'appuient actuellement sur des labels coûteux qui valorisent principalement les performances techniques des bâtiments, sans toujours reconnaître la sobriété des projets, la qualité des usages ou leur contribution à l'intérêt général.

Cette situation apparaît d'autant plus problématique que les institutions européennes elles-mêmes considèrent que les méthodes classiques de calcul de l'impact sont parfois mal adaptées aux spécificités des acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Ce GT, qui se concentrait à sa création sur le thème : "Taxonomie sociale européenne : quelles propositions pour favoriser l'accès à l'immobilier des acteurs de la transition?", s'est quelque peu réorienté en cours de route pour arriver à cette problématique plus générale de la place de l'impact social dans les stratégies immobilières.

Au cours de 4 sessions de travail, s'étalant de mai à octobre 2025, une quinzaine de participant.e.s ont pu amener leur réflexion et leur expertise sur le sujet.

Cette expertise a été renforcée par les 7 auditions réalisées par Surface+Utile pour ce GT :



Chayma Oueslati
Head of sustainability and ESG chez Cushman & Wakefield

Damien Racle
Expert en finance responsable, auditeur des labels ISR et GREENFIN, président de Sevaia et administrateur de l'OID





Justine Journaix
Représentante de l'Impact Tank

Margit Perko
Policy Officer aux affaires d'emploi, d'économie et de questions sociales à la Commission européenne





Marine Duros
Chercheuse à l'EHESS, autrice de L'immobilier hors sol

Olivier Noblecourt
Directeur de l'investissement local durable, Meridiam





Quitterie Delion
Responsable RSE & Innovation, Linkcity

Membres du GT#3

Coordinateur.ices : Charlotte Girerd, Paul Citron et Alice Erikson.
Participant.es : Audrey Avias, Thomas Rochefort, Raphaël Léonetti, Grégory Grey-Johnson, Thérèse Laroche, Julien Peyrache, Simon Guibert, Anne Keusch, Charlotte Marion, Aurélie Deudon, Geremy Desgranges, Pauline Fouilland, et Stéphane Bailly

Un immense merci à toutes et à tous !

RECOMMANDATIONS DU GROUPE DE TRAVAIL

VERS UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DAVANTAGE TOURNÉS VERS LES EFFETS QU'ENGENDRE LE PROJET SUR SON TERRITOIRE.

A partir des réflexions que nous avons pu avoir au cours de ces 4 sessions de travail, et des éléments qui nous ont été transmis pendant les auditions avec les experts, nous avons pu identifier un ensemble de 3 recommandation pour aller vers une plus grande prise en compte des effets sociaux des projets immobiliers,



1- LA VALORISATION EXTRA-FINANCIÈRE DES ACTIFS, EN INTÉGRANT LA LUTTE CONTRE LA VACANCE ET LA STABILISATION DE LA VALEUR DANS LE TEMPS

Un bâtiment vide perd de la valeur alors qu' un bâtiment utilisé pour des activités utiles conserve et stabilise la valeur. Mettre des espaces à disposition d'acteurs de l'ESS permet ainsi de limiter cette perte, de résorber la vacance, tout en répondant à des besoins des habitants et des usagers. À l'échelle nationale, cela pourrait représenter des économies significatives, tout en sécurisant les actifs dans la durée pour les investisseurs.

2- LE SERVICE RENDU AU TERRITOIRE, À TRAVERS LES DYNAMIQUES D'EMPLOI LOCAL, L'ACCÈS À DES SERVICES ESSENTIELS ET LA CONTRIBUTION À LA VIE DE QUARTIER

La deuxième piste s'intéresse à ce que le bâtiment apporte à son territoire. Emplois locaux, services de proximité, vie de quartier : l'impact d'un projet dépasse largement ses murs.

Certains modèles, fondés sur le temps long, des loyers modérés ou des partenariats étroits avec les collectivités, montrent qu'il est possible de concilier stabilité économique et forte utilité sociale. L'expérience de Meridiam illustre cette approche.

Son modèle repose sur la durée de l'opération, la valeur d'usage, et la concordance avec les politiques publiques locales, plutôt que sur la valorisation à court terme. La collaboration avec les collectivités, qui assurent le portage foncier et la pérennité des services sur le territoire, permet ainsi de développer des projets à faible rendement financier mais à forte valeur sociale.



3- LA PRISE EN COMPTE DU CARBONE EMBARQUÉ ET LE RÉEMPLOI DU BÂTI EXISTANT, QUI PERMETTENT D'ARTICULER ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX

La troisième piste porte sur le réemploi du bâti existant. Ne pas construire constitue déjà, en soi, un acte écologique. Pourtant, certains acteurs de l'ESS ou d'intérêt général installés dans des bâtiments existants peuvent être pénalisés par les mauvais indicateurs environnementaux des bâtiments obsolètes qu'ils occupent, alors même qu'ils évitent la construction neuve et la consommation de nouvelles ressources.

À l'inverse, des immeubles neufs, hautement labellisés, peuvent rester vacants sans que cela n'affecte leur valorisation. Cette contradiction invite à dépasser une lecture strictement technique ou financière de l'impact et à considérer que ne pas construire constitue déjà, en soi, un acte écologique.

L'impact d'un bâtiment ne peut être évalué indépendamment de sa valeur d'usage, soit les activités humaines qu'il abrite.

Un des axes que nous avons identifiés est de sortir de l'échelle bâtimentaire pour privilégier une approche en termes d'usages, d'emplois et de services rendus aux territoires. Or ces dimensions, par nature qualitatives et contextuelles, restent difficiles à intégrer dans les cadres actuels d'évaluation. Nous pourrions imaginer une mesure d'impact de l'immobilier davantage tournés vers les effets qu'il engendre sur son territoire que sur ces performances.

Conclusion

Ces trois pistes de travail constituent un socle commun pour penser une évolution des outils d'évaluation, capable de sécuriser, modéliser et valoriser économiquement des projets immobiliers à forte utilité sociale, sans renoncer aux exigences de lisibilité et de comparabilité attendues par les acteurs financiers. Elles ouvrent la voie à une taxonomie sociale appliquée à l'immobilier, non comme un outil supplémentaire, mais comme un levier de transformation des pratiques d'investissement.



Groupe de travail #4

CONCEVOIR DES OUTILS FINANCIERS INNOVANTS ET DES MODALITÉS PRATIQUES POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES ÉCONOMIQUES DE TRANSITION

L'un des besoins pour massifier les Espaces Économiques de Transition est indéniablement de trouver des outils financiers pour permettre leur développement. Dans la continuité des réflexions amorcées par de nombreux adhérents de Surface+Utile, il nous a semblé essentiel de dédier un groupe de travail à ces réflexions. En complément du groupe de travail, Surface+Utile coordonne une étude co-financée par la Banque des Territoires et le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis pour imaginer les contours d'un véhicule financier spécifique. Nom de code : le fonds colombe, en référence aux "Fonds Vautour" à visée spéculative.

Ce groupe de travail a pu se réunir lors de 3 session de janvier à septembre 2024. il a réuni une douzaine de membre qui ont pu réfléchir ensemble à comment mettre en place concrètement ce "fonds colombe".

Synthèse du rapport sur le fonds colombe

Et si la vacance tertiaire devenait une opportunité ?

Près de 30 % de vacance tertiaire dans certains secteurs de Seine-Saint-Denis. Des immeubles parfois récents, parfois obsolètes, mais surtout devenus difficiles à commercialiser.

Depuis plusieurs années, les propriétaires cherchent des solutions. Restructurer. Rénover. Changer d'usage. Attendre. Souvent sans succès.

Le constat partagé par les acteurs interrogés dans le cadre de la mission est clair : une partie du parc tertiaire est désormais sortie du marché.

Des "actifs échoués". Pour beaucoup de propriétaires, la question n'est plus comment les valoriser, mais comment s'en défaire.

Membres du GT#4

Coordinateur.ices : Floraine Jullian, Luc Boscaro et Christophe Divi
Participant.e.s : Kevin André, Matthieu Rouvin, Barthélémy Doat, Nicolas Bard, Fanny Thuet, Marc Richard, Thomas Rochefort, Alexandre Hollemaert, Melanie Moisan, Grégory Grey-Johnson, Bertrand Doucet, Simon MEJANE

Un immense merci à toutes et à tous !

Une crise... et un gisement d'opportunités

Cette situation pourrait pourtant ouvrir une nouvelle voie. Car pendant que des immeubles restent vides, les besoins immobiliers des acteurs de l'économie sociale et solidaire continuent de croître.

Associations, tiers-lieux, structures d'insertion, activités culturelles ou de réemploi peinent toujours à trouver des locaux adaptés à leurs moyens.

Le paradoxe est là : des milliers de mètres carrés disponibles d'un côté, une demande réelle de l'autre. L'étude montre que le sujet n'est plus celui de la demande. Il est celui du modèle économique capable de relier les deux.



Changer de regard sur la valeur

Les entretiens menés auprès des aménageurs, investisseurs, banques et opérateurs convergent : la valeur de certains actifs a déjà fortement chuté.

Dans plusieurs cas, une vente à perte apparaît désormais plus acceptable qu'un nouvel effort de recapitalisation.

Ce changement de contexte ouvre des possibilités inédites : non plus chercher à retrouver le marché d'hier. Mais imaginer de nouveaux usages.

Des usages capables de produire à la fois une rentabilité financière modérée et une utilité sociale forte.

MÉTHODE & CALENDRIER DE LA MISSION

Janvier 2025	**Étude Benchmarking** Modèles de fonds de défaisance.	**Entretiens** Évaluer l'offre mobilisable et les conditions d'intégration des propriétaires au fonds.	**Recensement des besoins** Des acteur·ices de l'ESS (93)
Mai 2025	**Scénarios et Modélisation** 3 scénarios concrets du fonds.		
Juin -Sept 2025	**Identification d'actifs tests** Cas pratiques sur 2 actifs		
Novembre 2025	**Présentation des résultats**		
Juin 2026	**Diffusion du rapport final**		



Une première piste : la foncière dédiée à l'acquisition et au portage d'actifs tertiaires vacants

Le principe est "simple" : acheter des immeubles décotés, les conserver sur le long terme et les louer à des acteurs de l'économie sociale et solidaire.

MÉCANISMES CLÉS :

Effet de levier
Utilisation d'un ratio fonds propres/dette permettant de maximiser la capacité d'investissement avec un apport limité en fonds propres.

Financement avantageux
Recours à des prêts bonifiés et à des partenariats avec la Banque des Territoires pour bénéficier de conditions préférentielles.

Sourcing ciblé
Acquisition d'actifs à forte décote avec des loyers adaptés aux budgets des structures de l'ESS.

Gouvernance flexible
Organisation de la foncière pour répondre aux attentes variées des investisseurs

Une seconde piste : un fonds "colombe"

Partager le risque autrement : principes d'un fonds de défaisance mutualisée

Un véhicule public-privé conçu pour acquérir des actifs vacants, les remettre en usage et les louer à des acteurs de l'ESS, selon une logique de dissociation "foncier-bâti-usufruit".

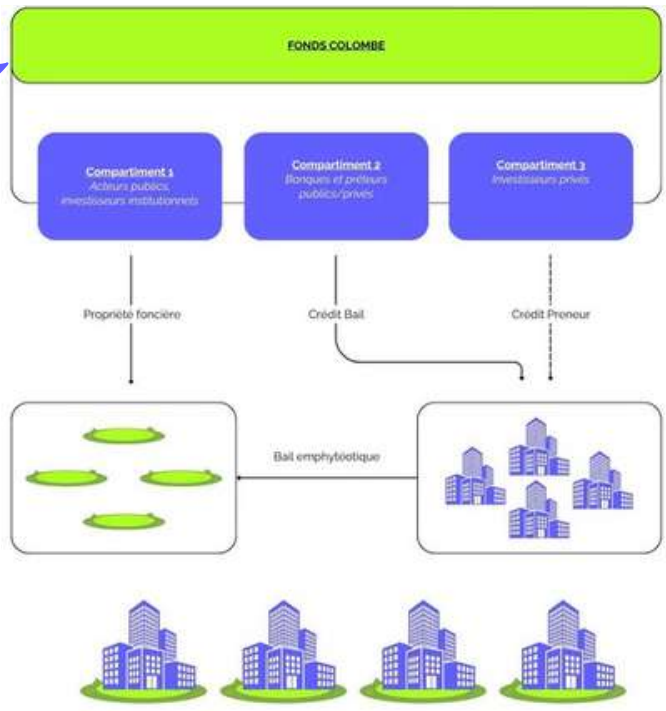
Tout le monde n'attend pas la même chose d'un investissement immobilier. Certains recherchent de la sécurité. D'autres un rendement fixe. D'autres enfin sont prêts à prendre davantage de risque en échange d'un potentiel de valorisation.

3 compartiments projetés :

1. Le foncier
Le premier compartiment accueille les acteurs publics et les investisseurs institutionnels. Objectif : porter le foncier sur le temps long. Peu de rendement. Peu de risque.

2. Le bâti : preneur du bail emphytéotique et crédit-bailleur de l'exploitant
Le compartiment 2 est titulaire des droits réels sur le bâti auprès du compartiment 1. Il finance l'acquisition de l'actif immobilier. Ce compartiment - similaire à un fonds de dette - accueille des banques et prêteurs publics & privés, qui perçoivent un rendement fixe issu des loyers du crédit-bail : leur risque reste limité.

3. L'usufruit : l'exploitation
Le troisième compartiment concentre les loyers et la revalorisation progressive des actifs. Elle verse les loyers au compartiment 2. C'est là que se crée la valeur. C'est aussi là que se situe le risque principal.

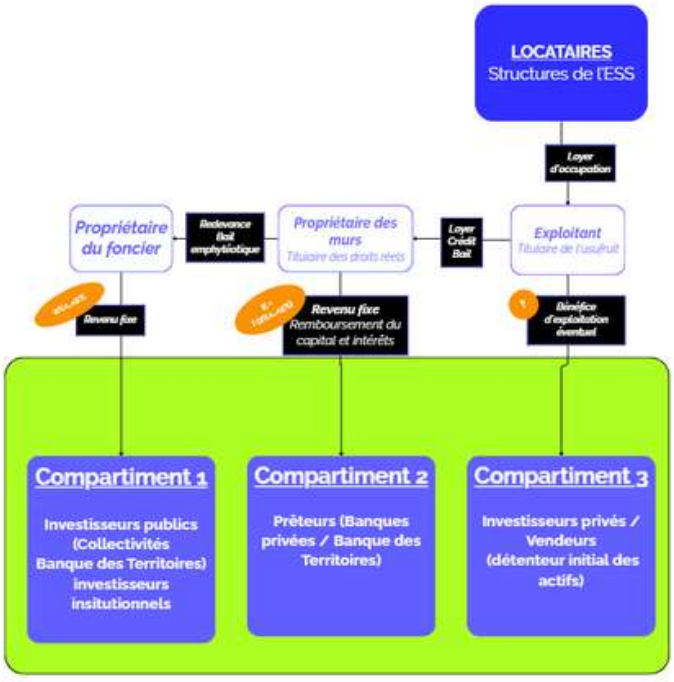


Des opérateurs au cœur du modèle

L'une des conclusions les plus intéressantes de l'étude concerne le rôle des opérateurs.

Tous insistent sur un même point : ils ne veulent pas être de simples commercialisateurs de surfaces.
Leur valeur réside dans leur capacité à faire vivre les lieux.
À gérer.
À animer.
À adapter les espaces aux besoins réels des occupants.

Le succès du modèle dépendra donc autant de la qualité de l'exploitation que de la qualité de l'actif immobilier lui-même.





La mission a permis de **confirmer l'hypothèse de l'existence d'un marché pour la transformation d'actifs tertiaires vacants en espaces à utilité sociale à destination de l'économie sociale et solidaire**. L'évolution des contraintes du marché immobilier incite désormais les détenteur·ices d'actifs à s'intéresser à ce type de solutions, en particulier lorsque les scénarios de valorisation classiques apparaissent durablement compromis.

La reconversion de bureaux vacants en espaces dédiés à l'ESS présente plusieurs bénéfices structurants :

- Elle permet une remise en liquidité d'actifs aujourd'hui bloqués,
- Elle contribue à la création et à la protection d'emplois locaux par la pérennisation de la situation immobilière de nombreuses structures du territoire,
- Elle offre des usages ne générant pas de pression supplémentaire sur les équipements publics, contrairement aux opérations de transformation en logements.

> ***Au fond, le fonds colombe n'est pas seulement un outil financier. C'est une autre manière de regarder le patrimoine vacant et de créer le parc immobilier nécessaire aux acteurs pour impulser véritablement la transition écologique de nos villes et de nos territoires.***



DOSSIER MUNICIPALES

Convaincre les nouvelles équipes municipales

Surface+Utile passe en mode plaidoyer

En tant que structure de plaidoyer, Surface+Utile s'empare de chaque strate politique (local, national, européen) pour faire porter sa voix auprès des candidat.e.s et des décideur.eus.es politiques ! L'année dernière nous avons porté une proposition de loi contre le gaspillage immobilier à l'Assemblée Nationale.

Cette année, nous avons profité des élections municipales de mars 2026 pour difuser notre plaidoyer auprès des élu.e.s locaux partout en France.

Afin que nos idées puissent infuser plus facilement dans les discours, les programmes, les discussions de cette campagne électorale, nous avons organisé l'ensemble de nos propositions pour un immobilier d'intérêt général de manière synthétique dans un guide à destination des élu.e.s.

Ces propositions ont été apportées par nos membres lors de notre dernière Assemblée Générale d'octobre 2025. Nous vous avions proposé un atelier "Si j'étais Maire..." pour que chacun puisse réfléchir à ce qu'il ferait pour faciliter la massification et la pérennisation des Espaces économiques de la transition en tant qu'élu local.

Toutes les propositions issues de ce grand atelier de réflexion ont ensuite été synthétiser et approfondies en 12 propositions par les équipes de Surface+Utile (retrouvez le résumé de ces 12 propositions p.26).

NOS 12 PROPOSITIONS POUR UN IMMOBILIER D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Retrouvez le guide complet à destination des élu.e.s municipaux sur notre site internet !

surfaceplusutile.com/plublications



Dans notre stratégie de diffuser ces 12 propositions nous avons organisé **2 webinaires à destination des élu.e.s et du grand public :**

- **Webinaire de mise en débat des propositions**

Avant d'avoir finalisé notre guide nous avons voulu pouvoir mettre en débat nos propositions avec des élu.e.s experts de nos sujets.

Nous avons donc reçu Frédérique Macarez, Maire de Saint Quentin et rapportrice d'un rapport sur le commerce, Vincent Pruvost, Adjoint à l'urbanisme de Romainville, et Mathilde Imer, Candidate avec la liste Agir&Vivre Ensemble à Crest.

Ce débat nous a permis de prendre du recul sur nos propositions et de porter ce sujet sur le devant de la scène avec des candidats à l'élection (ou à leur réélection) municipales.

- **Webinaire de présentation des propositions**

Ce webinaire a été organisé le 10 juin et a rassemblé une cinquantaine d'élu.e.s de toute la France, qui ont pu assister à un échange entre Surface+Utile et 4 intervenant.e.s sur 4 thématiques recoupant nos 12 propositions.

Au programme de webinaire nous avons pu parler de :

Identifier des opportunités immobilières adaptées à la demande des acteurs de la transition avec Francesco Pirri de Est Ensemble

Mieux gérer le patrimoine de son territoire, pour en faire des EET avec Mathias Rouet de Plateau Urbain.

Soutenir les initiatives d'immobilier solidaire existantes sur le territoire avec Diane Pialucha de Belleville.

S'outiller pour investir et impulser des projets fonciers et immobiliers d'intérêt général avec Marc Richard de Lieux Communs.

Retrouvez les 12 propositions
à la page suivante !

12 PROPOSITIONS

Pour un immobilier au service de l'intérêt général

1 Faire l'état des lieux du parc immobilier disponible pour l'Économie Sociale et Solidaire

Vous pouvez réaliser un recensement du parc immobilier vacant à l'échelle de la municipalité, en vérifiant notamment des données collectées par l'État qui devraient vous être accessibles. Ce recensement pourra être à la fois un outil de communication sur l'état du parc immobilier et permettra d'initier une réflexion sur comment transformer activement cet immobilier en source d'utilité sociale pour des structures de votre territoire.

2 Inscrire les Espaces Économiques de Transition dans vos documents d'urbanisme

Mobiliser les documents de planification, notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), permet aux élu·es de traduire concrètement leurs ambitions en matière d'immobilier social et solidaire dans les règles d'urbanisme, par exemple en adoptant un pastillage favorable à l'implantation de l'économie sociale et solidaire, ou encore au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

3 Utiliser temporairement le patrimoine vacant

Votre commune est certainement propriétaire de locaux vides ou sous-exploités. De nombreux montages et partenaires pourront vous permettre d'accueillir des occupant·es et des usages sur une durée allant de quelques mois à plusieurs années, le temps que les espaces trouvent une autre destination. Certains équipements peuvent même accueillir plusieurs fonctions selon les moments de la journée ou de la semaine, afin d'intensifier leur usage : c'est le principe de la chronotopie.

4 Participer à l'attribution des locaux économiques du parc social

La collectivité peut orienter l'attribution des locaux économiques des bailleurs sociaux, notamment les commerces en pied d'immeuble, en fixant des critères ou des priorités en faveur de l'ESS et des commerces de proximité.

5 Utiliser la fiscalité pour lutter contre le gaspillage immobilier

Plusieurs leviers sont à votre main pour inciter les propriétaires à mobiliser leurs biens, plutôt que de les laisser vacants. Créer un environnement favorable à la mobilisation de tous les types de bâtiments vacants via le recours à une fiscalité incitative (taxes et exonérations) peut être efficace pour encourager la réutilisation des locaux vides sur votre commune.

6 Soutenir les projets et les acteurs de l'immobilier social et solidaire

De nombreux acteur·ices proposent aujourd'hui un modèle non spéculatif pour garantir des loyers inférieurs au marché, et une utilité sociale avérée aux projets qu'ils développent. Vous pouvez les solliciter dans le cadre de vos projets (dans vos opérations d'aménagement notamment). Le soutien direct de la collectivité, par exemple au travers de subventions, peut également jouer un rôle déterminant pour sécuriser leurs montages.



7 Garantir les emprunts des foncières solidaires

La garantie d'emprunt, totale ou partielle, est un levier clé pour permettre aux opérateurs immobiliers et fonciers d'accéder au financement. Dans le logement social, les collectivités accordent souvent ces garanties en échange de droits de réservation, en portant une part du risque selon les négociations et le contexte financier. En contrepartie, la collectivité peut exiger des engagements sur l'impact social du projet (loyers, usages, attribution).

8 Utiliser le droit de préemption urbain ou commercial

L'outil juridique du droit de préemption permet d'intervenir sur des biens vacants mis en vente afin de reprendre la main sur le devenir de parcelles, locaux ou bâtiments qui représentent un enjeu stratégique pour votre territoire. Plus spécifiquement, la collectivité peut utiliser le droit de préemption commercial pour préserver le commerce de proximité et une offre artisanale diversifiée. Si cet outil peut être utile pour répondre rapidement à une situation de crise (fermeture et vente soudaine d'un site, par exemple), l'idéal est de le coupler à une stratégie foncière globale à court, moyen et long-terme couvrant l'ensemble du territoire.

9 Investir dans le foncier

Seule une véritable stratégie foncière vous permettra de prendre les problèmes d'immobiliers de votre commune à la racine. Pour acquérir du foncier, vous pouvez vous appuyer sur des entités publiques ou parapubliques, par exemple en créant une Société Publique Locale (SPL), ou une Société d'Économie Mixte (SEM) dédiée, avec pour rôle d'acquérir du foncier sur la commune, construire ou réhabiliter des bâtiments vieillissants, et en assurant leur valorisation. Les communes peuvent déléguer des missions de service public aux SEM et SPL.

10 Mobiliser les propriétaires du territoire

La commune peut jouer un rôle essentiel en créant un espace de rencontre et d'échange entre les propriétaires du territoire, afin de les inciter à recourir à l'urbanisme transitoire de sorte à réduire la vacance, ou encore à réserver une part de leurs actifs à des activités d'intérêt général. Les propriétaires peuvent être privés : entreprises, foncières, investisseurs..., mais aussi publics : l'État et diverses entreprises publiques peuvent être propriétaires de sites dans votre commune.

11 Travailler avec l'intercommunalité et l'Etat

Les enjeux d'immobilier social et solidaire peuvent croiser les compétences de la seule commune et appeler une vision territoriale d'un niveau supérieur. Pour cette raison, n'hésitez pas à porter la question à l'échelon intercommunal, départemental ou régional. Selon les cas de figure, le préfet peut être sollicité pour mobiliser ses prérogatives.
Les services de l'État peuvent également être mobilisés pour obtenir des dérogations réglementaires, activer un droit de préemption préfectoral ou engager une expropriation pour cause d'utilité publique. Enfin, selon les scénarios, vos initiatives peuvent s'articuler avec de nombreux dispositifs de financements publics (ANRU, ANCT, FRLA, Fonds Friche).

12 Recourir aux Établissements Publics Fonciers

Dans le cadre de votre stratégie foncière d'ensemble, les Établissements Publics Fonciers (EPF) pourront être un partenaire important puisqu'ils assurent l'acquisition et le portage foncier pour le compte de collectivités et accompagnent la définition des projets et l'optimisation du foncier à travers des méthodes de recyclage urbain, de densification ou de revitalisation du tissu ancien. Notifiez-leur votre attachement à la question de l'immobilier économique à destination des acteurs d'intérêt écologique et sociétal.

Retour sur la Veille+Utile

LES 10 ARTICLES DE L'ANNÉE !

Sélection de l'actualité qui a marqué 2025-2026

Article

DES AMÉNAGEURS FRANCILIENS VONT IMAGINER UN "OBSERVATOIRE" ET UN "OUTIL DE PORTAGE FINANCIER" DE L'IMMOBILIER PRODUCTIF - AEFINFO

L'AEF consacre un article à l'action collective "Réconcilier ville et production" initiée lors de l'Université de la Ville de Demain de la Fondation Palladio sous l'égide de la Fondation de France. Portée par Ultra Laborans, IMBRIK et Syvil architecture, cette démarche vise à réinterroger la place de la production dans la ville et à construire les conditions d'un immobilier productif durable. Surface+Utile est partenaire de cette action collective !

Podcast

REPLAY DES TABLES RONDES DE LA KISS EN PODCAST



4 épisodes de 1 heure à écouter sur le site de Radio Cause Commune :
1/ "Le grand procès de la spéculation immobilière"
2/ "Villes à vivre : la dernière bataille. Comment ici et là, citoyen·nes et élu·es reprennent la main
3/ "Quand l'immobilier solidaire défie les lois du marché"
4/ "S'inspirer de la ruralité pour s'aménager"

Article

FRANÇOIS BOURVIC, AMÉNAGEUR DU TEMPS LONG JOURNAL DU GRAND PARIS

Le directeur de la SPL Marne-au-Bois, adhérente de Surface + Utile, nous explique sa vision de l'aménagement urbain et les perspectives qu'il défend pour le territoire sur lequel il agit, l'Est Grand-parisien.

Article

RECONNAÎTRE LA VALEUR DES REZ-DE-CHAUSSÉE POUR ÉVITER LEUR APPAUVRISSEMENT
LETTRE AUX 500 000 FUTURS ÉLUS MUNICIPAUX

Les urbanistes et adhérent·es de Surface+Utile Flore Trautmann et Vincent Josso alertent sur la disparition progressive des activités ordinaires et la standardisation des rez-de-chaussée. Ils soulignent que cette évolution n'est pas inévitable et qu'il existe des leviers pour préserver ces lieux, à condition d'en reconnaître la valeur collective.

Article

LES TIERS-LIEUX N'ÉTAIENT PAS UNE MODE. C'ÉTAIT UN SYMPTÔME
ENLARGE YOUR PARIS

L'urbanisme transitoire et les tiers-lieux solidaires ont dix ans. Était-ce une bulle ? On l'a craint. Vianney Delourme revient sur « Des villes en mieux », un ouvrage collectif de Plateau urbain co-dirigé par Paul Citron, président de S+U. Selon l'auteur de cet article, toute personne qui veut voir sa ville bouger doit lire ce livre!

Revue

MUTATIONS COMMERCIALES, LA GRANDE RECOMPOSITION
REVUE URBANISME N°449
MARS/AVRIL 2026



Chaque article de ce numéro interroge certains enjeux relatifs au commerce, du constat d'une augmentation de la vacance des locaux commerciaux en centre-ville, aux solutions de revitalisation des avenues commerçantes, en passant par la mise en place de politiques publiques ou de mobilisations citoyennes pour créer une épicerie.

Retrouvez l'interview de plusieurs adhérent-es de Surface + Utile, notamment Pascal Madry de l'Institut pour la Ville et le Commerce, Simon Laisney et Flore Trautmann de Base Commune, la foncière des rez-de-chaussées d'utilité sociale !

Podcast

RÉUTILISER LES BÂTIMENTS VIDES
FRANCE CULTURE, ET MAINTENANT?

Dans ce podcast, Simon Givelet, membre du bureau de Surface+Utile met en lumière le projet de son association Saison Zéro, qui réinvestit l'ancien monastère des Clarisses à Roubaix . L'émission explore comment le projet est né à Roubaix et comment le bâtiment vacant a été transformé en un laboratoire d'expérimentation sociale et urbaine.

Article

GASPILLAGE IMMOBILIER, L'ANGLE MORT DE NOS POLITIQUES PUBLIQUES MEDIATICO



Angèle De Lamberterie, directrice du développement pour Plateau Urbain et membre de Surface+Utile revient sur l'importance de prendre conscience de l'impact du gaspillage immobilier au même titre que le gaspillage alimentaire ou encore vestimentaire. Elle présente les conséquences de ce gaspillage et les actions possibles pour y remédier notamment grâce au travail de la coalition anti gaspillage immobilier dont Surface+Utile fait partie.

Podcast

#HORS-SÉRIE – ÉLECTIONS MUNICIPALES, C'EST QUOI LE PROGRAMME? AINSI VA LA VILLE

Épisode hors-série du podcast de Paul Citron et Dominique Alba, consacré aux élections municipales avec Hugo Christy, Catherine Sabbah, et Annie Lahmer. Les invités reviennent sur les leviers d'actions que les élus municipaux ont à leur disposition pour les politiques de logement et d'immobilier solidaire.

Article

DAVID ROTTMANN : LES PROMOTEURS IMMOBILIERS NE PEUVENT PLUS LOGER LES CLASSES MOYENNES LE MONDE

Suite à la publication de son livre Faire la ville sans les promoteurs immobiliers, David Rottman, membre de Surface+Utile, décortique le mécanisme qui, selon lui, a abouti à la profonde crise que traverse le secteur du neuf. Il explore les scénarios d'une ville misant plutôt sur une baisse du prix du foncier.

FOCUS SUR LA VEILLE DE L'ASSOCIATION

Nous partageons **chaque mois** à nos membres une revue de presse qui contient des **articles, interviews, rapports** et événements issus du monde des médias, de la politique ou du monde universitaire.

Cette veille a pour objectif de **diffuser les productions les plus récentes** et **annoncer les évolutions, rapides, dans les secteurs de l'immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement, de l'ESS**. ces connaissances partagées ne peuvent qu'améliorer nos façons d'échanger et de travailler ensemble!

surface + utile

Revue de presse avril 2026

Bonjour à toutes et tous,

Vous trouverez ci-dessous une sélection d'articles repérés le mois dernier dans les médias, le monde politique et académique. Si vous tombez sur une lecture intéressante, n'hésitez pas à nous la partager pour enrichir la prochaine veille !

PS : Les fausses informations circulent plus vite que leur ombre. Cette veille est l'occasion de nous rappeler collectivement l'importance de vérifier nos sources et de soutenir une presse de qualité, notamment en s'abonnant à des médias fiables.

Bonne lecture !

NOUVEAUTÉ
les 3 articles du mois

Chaque mois, retrouvez notre sélection de 3 articles, des actualités les plus intéressantes des dernières semaines.



https://surfaceplusutile.com/actualites-2/

FOCUS - ON PARLE DE NOUS !

Faire de l'immobilier un levier d'intérêt général

La gazette des communes - 20 février 2026

Présentation de l'association par Hugo Christy, pour la Gazette des communes !



la gazette — PARTAGER — Facebook — Twitter — WhatsApp

[ENTRETIEN] ELECTIONS MUNICIPALES 2026

« Faire de l'immobilier un levier d'intérêt général »

L'association Surface Utile réunit une centaine de structures, entreprises de l'économie sociale et solidaire ou parapubliques, collectivités, sociétés foncières...qui militent pour le développement d'un immobilier d'intérêt général. A l'occasion des élections municipales, elles interpellent les candidats sur les enjeux à développer du foncier accessible aux activités qui participent aux transitions écologiques et sociétales. Entretien avec Hugo Christy, son vice-président.

Retrouvez l'article en scannant ce QR Code !

Municipales 2026 : Faire de l'immobilier un levier d'intérêt général

Journal du Grand Paris - 21 janvier 2026

En amont des élections municipales de mars 2026, Le Journal du Grand Paris met à l'honneur nos 12 propositions pour un immobilier d'intérêt général que nous avons publié en janvier.



LE JOURNAL DU GRAND PARIS et de l'Ile-de-France

Municipales 2026 : faire de l'immobilier « un levier d'intérêt général »

Immobilier — Solidarité — 21 janvier 2026

À l'approche des élections municipales de 2026, l'association Surface+Utile appelle les futurs élus locaux à faire de l'immobilier un levier central des politiques publiques sociales, écologiques et économiques. Face à une crise immobilière qui fragilise les territoires, l'association publie 12 propositions concrètes pour remettre le foncier et l'immobilier au service de l'intérêt général, dès l'échelle communale.

Retrouvez l'article en scannant ce QR Code !

Pour un immobilier d'intérêt général

La lettre des Transitions Urbaines (LET-TU) - 28 janvier 2026

Localement les maires de France détiennent une bonne partie des solutions pour engager les transitions écologiques et territoriales. La lettre des transitions urbaines partage et diffuse nos 12 propositions pour un immobilier d'intérêt général !

Retrouvez l'article en scannant ce QR Code !

Paul Citron – Serial entrepreneur solidaire

Le Journal du Grand Paris - 14 octobre 2025

Paul Citron, président de Surface+Utile, présente la 2ème édition de la Kermesse de l'Immobilier Social et Solidaire

Retrouvez l'article en scannant ce QR Code !

Immobilier : Grand-Orly Seine Bièvre veut ouvrir les locaux vacants aux acteurs de l'économie sociale et solidaire

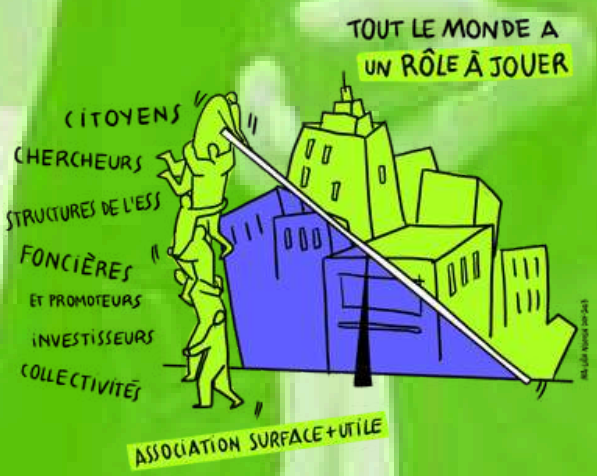
Les Echos - 31 octobre 2025

Les Echos présentent le Livre blanc destiné à accompagner Grand-Orly Seine Bièvre dans sa transformation, que nous avons produit l'année dernière.

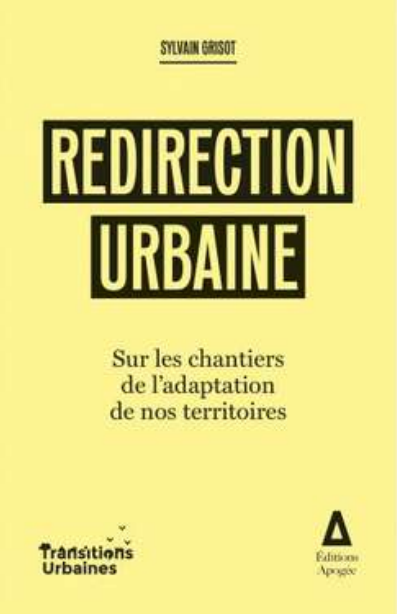

Immobilier : Grand-Orly Seine Bièvre veut ouvrir les locaux vacants aux acteurs de l'économie sociale et solidaire

L'établissement public territorial, qui compte 740.000 habitants et 45 zones d'activités de l'Essonne et du Val-de-Marne, espère inciter de nouvelles structures à s'installer dans d'anciens bureaux afin de redynamiser l'emploi.

Retrouvez l'article en scannant ce QR Code !



RECOMMANDATIONS DE LECTURE POUR L'ÉTÉ

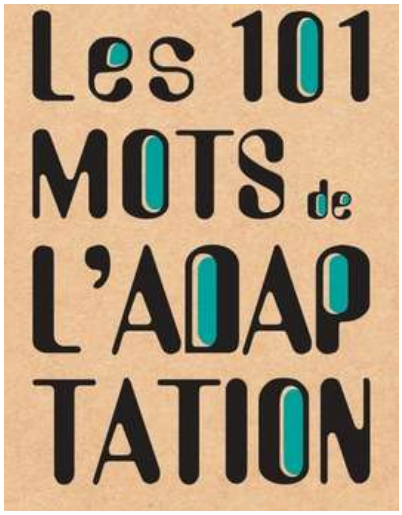


Livre

LES EDITIONS TRANSITIONS URBAINES

Crise climatique, effondrement de la biodiversité, pénurie des ressources… La fabrique urbaine prend soudainement conscience de ses fragilités et de ses responsabilités dans les enjeux du siècle. Alors, comment faire la ville en accord avec les limites planétaires ?

Retrouvez le ici !

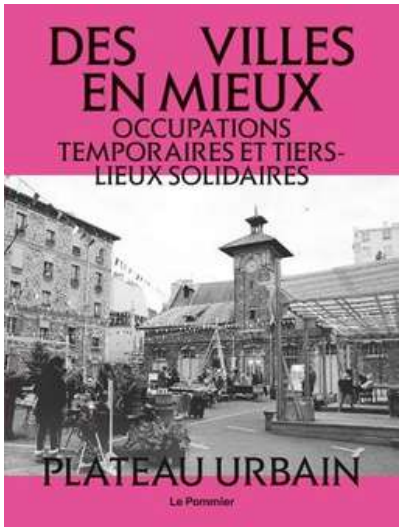


Livre

LES 101 MOTS DE L'ADAPTATION À L'USAGE DE TOUS

Face au changement climatique, à la pression démographique,
à la raréfaction des ressources et aux attentes sociales,
la question de l'adaptation devient donc centrale.
Comment garantir les conditions de confort et d'habitabilité
de demain ? Comment faire évoluer la ville sans tout reconstruire
? Comment transformer, réparer, ajuster, réemployer ?
Comment adapter, en conscience, avec méthode, créativité,
et parfois urgence ? Comment enfin conduire de front stratégies
d'adaptation et stratégies d'atténuation – car on ne pourra pas s'adapter à un monde à +7° ?...

Retrouvez le ici !



Livre

DES VILLES EN MIEUX

Depuis une dizaine d'années, les tiers-lieux sont à la mode. L'occupation et l'urbanisme temporaires, qui rendent possible leur existence, sont quant à eux beaucoup moins connus. Pour les uns, les tiers-lieux proposent des réponses aux défis du XXIe siècle. D'autres y voient au contraire une menace pour les services publics traditionnels et les lieux de sociabilité classiques. La même opposition se rejoue à propos de l'urbanisme transitoire : tantôt réponse magique aux besoins d'espace dans des villes toujours plus denses, tantôt énième visage des logiques néolibérales. Ces espaces sont donc simultanément suspectés d'accélérer la gentrification, d'être récupérés par l'institution ou la sphère financière et de regrouper individus et collectifs jugés subversifs.

Retrouvez le ici !

Ce premier magazine+utile a été réalisé par l'équipe de Surface+Utile : Claire et Corentin, avec la contribution du bureau.

Un grand merci à l'ensemble de nos membres qui nous font confiance pour réfléchir à des solutions innovantes pour faire évoluer le secteur de l'immobilier.

Merci pour votre investissement,
Merci pour votre confiance,
Merci pour votre soutien !



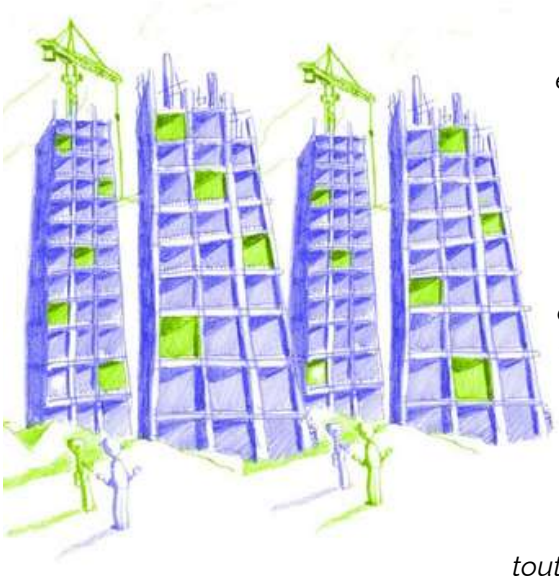
Paul Citron • Nicolas Détrie • Antoine Le Pessac • Sylvain Grisot • Pierre Chicoisne • Marc Ganilsy • Madelus • Clarissa Pelino • Catherine Magali Nguyen • Raphaël Besson • Jean-François Legal • Francesco Pirri • Edgar Brault • Emiland Guillerme • Dominique Alba • Aurélie Deudon • Luc Boscaro • Aurore Rapin • Claire Zarnitsky • Denis Verron • Mathieu Garro • Patrick Bernard • Marion Waller • Damien Racle • Camille Hedin • Simon Givelet Damien Racle • Louis Henaux • Emiland Guillerme • Sébastin Bonnerot • Etienne Dupuy • Raphael Revel • Laure Hannecart • Billy Guidoni •

LES RENDEZ-VOUS DE LA RENTRÉE 2026

Après une année sans relâche, rythmée par des changements dans l'équipe, la finalisation des groupes de travail, une intense actualité municipale mais aussi des petits déjeuners, rencontres et des nouvelles adhésions et réflexions partagées, nous allons nous accorder un repos bien mérité pour reprendre du service à la rentrée.

AGENDA 2026

À vos agendas !



septembre 2026
Petit déjeuner + Utile
Pour s'informer, pour se rencontrer, pour échanger : après l'été, retrouvons-nous autour d'un nouveau petit déjeuner + utile !

octobre 2026
Assemblée Générale de Surface+Utile
Le rendez-vous annuel et statutaire pour les adhérents de l'association. L'AG se tiendra sur l'ensemble de la journée avec un pot en fin de journée.

26 novembre 2026
KISS 2026
C'est le retour de la Kermesse de l'Immobilier Social et Solidaire ! Le temps fort national de toutes les organisations qui font bouger les lignes de l'immobilier.



Découvrez le nouveau site de la KISS 2026 et prenez vos places en flashant ce QR Code !



LA RÉCLAME+UTILE

7 bonnes raisons d'adhérer à Surface+Utile

1- SAVOIR-FAIRE
Montez en compétence sur les montages et modèles économiques de tous les modèles d'immobilier solidaire : de l'occupation temporaire à l'acquisition

2- RÉSEAU
Rejoignez une communauté d'acteurs publics et privés à l'avant-garde des nouvelles pratiques immobilières

3- VEILLE
Restez à l'affût des trends et signaux faibles qui transforment le monde de l'immobilier économique

4- ENGAGEMENT
Soutenez la massification d'un immobilier accessible aux acteurs de l'économie de demain

5- INNOVATION
Développez des solutions anti-crise et anti-vacance

6- INFLUENCE
Participez à l'élaboration des politiques publiques à l'échelle locale, nationale et européenne

7- UTILITÉ
Commerce de proximité, réindustrialisation, création d'emplois, insertion, économie circulaire, care, culture... Répondez aux besoins de votre territoire

Rejoignez l'un des 5 collèges de l'association
www.surfaceplusutile.com ou flashez ce code :

Les espaces économiques de la transition améliorent la santé des territoires, à développer sans modération.