Manifeste

Pour un immobilier d'utilité sociale

surface + utile

Surface+Utile est une association créée en 2023 *dont l'objectif est de* ***faciliter l'accès à l'immobilier*** *pour des acteurs de la transition écologique, sociale et d'intérêt général.*

Notre réseau d'une centaine d'acteurs (immobilier, urbanisme, finance, ESS, décideurs publics) vise à faire émerger des propositions pour **favoriser l'avènement d'un parc immobilier dédié à l'intérêt général.** Ce manifeste expose nos idées.

Partout sur le territoire, **des acteurs immobiliers publics et privés imaginent des espaces dédiés aux acteurs de la transition**, des lieux où bâtir des territoires plus justes, plus inclusifs et plus attractifs. En échappant aux normes classiques du marché immobilier, ces lieux abordables et adaptés à leurs usagers sortent l'immobilier de son impasse financiarisée pour lui préférer l'utilité sociale.

À l'heure où se conjuguent exclusion, crise du logement, urgence écologique et fragmentation du lien social, ces initiatives locales, souvent isolées, peuvent devenir en une **nouvelle norme économique, politique et sociale.**

Face au constat d'un modèle immobilier obsolète, incapable de répondre aux mutations sociales, environnementales et économiques, nous appelons à **l'émergence d'un parc immobilier à vocation sociale et solidaire.** Ces espaces d'activité ou de solidarité accessibles aux acteurs d'intérêt écologique et sociétal nécessitent une coopération entre l'ensemble des acteurs de la fabrique des territoires.

Alors que le secteur immobilier résidentiel fait l'objet de dispositifs spécifiques qui exonèrent une grande partie du parc des seules lois du marché (*i.e. le logement social*), notre société a besoin d'un cadre équivalent pour l'immobilier économique : des lieux de travail et d'activités, des commerces, des espaces de vie dédiés aux **structures tournées vers la redynamisation des territoires, la création d'emplois et le renforcement du lien social.**

Ces structures relèvent souvent de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), recouvrent également les acteurs de l'artisanat, de la petite production, de la culture, de l'économie circulaire ou encore de la transition écologique.

Elles portent des activités utiles, localement ou à plus large échelle, répondent à des besoins sociaux et environnementaux identifiés.

Leurs champs d'actions sont nombreux mais partagent un même socle de valeurs : donner à **l'impact social et environnemental** le primat sur le rendement économique.

Les structures de l'ESS représentent un parc immobilier de plus de 35 millions de m² à l'échelle du territoire français, pour **un coût annuel d'environ 5,2Md€**. Imaginons le potentiel économique si ce coût venait à baisser et à être réinvesti dans les activités de ces organisations ! En effet, un grand nombre d'entre elles peinent aujourd'hui à se développer, 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 et leur permettre d'orienter tous leurs efforts vers leur objet social, il paraît donc nécessaire **de favoriser l'avènement d'un parc immobilier dédié à ces acteurs de la transition.**

Les actifs de ce parc immobilier sont déjà là, disséminés sur l'ensemble du territoire, tourné vers le **développement local, le soin, l'éducation, la solidarité, ou la transition écologique.** Nous les appelons "***espaces économiques de transition***" : des lieux réservés aux acteurs d'utilité sociale, leur offrant des conditions adaptées et sécurisantes pour leur permettre de se développer dans la durée : loyers modérés, aménagements dédiés, conditions contractuelles et réglementaires ajustées.

Nous appelons l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville à nous rejoindre pour **construire ensemble ce nouveau rapport à l'immobilier**, et considérer chaque mètre carré disponible comme une ressource pour la transition de notre économie et de notre société.

Cette vision de l'immobilier et de l'économie au service des populations et des territoires peut permettre de multiplier les initiatives existantes et les ériger en nouvelle norme. **Ensemble, nous pouvons changer les règles et affirmer que le foncier n'est pas seulement un actif financier, mais avant tout un bien commun.**

Rejoignez-nous

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

Ecrivez-nous à l'adresse suivante :

contact@surfaceplusutile.fr