

## **Pour une relance économique et solidaire de l'activité au cœur des territoires**

*« Les plans de relance qui sont mis en place à la sortie des crises mobilisent des mécanismes de financement importants injectant des fonds considérables dans l'économie. Nous devons donc veiller à ce que cet accroissement de l'investissement soit dirigé massivement dans la transition écologique et tienne compte de la situation des plus fragiles »*

Extrait de la Contribution de la Convention Citoyenne pour le climat au plan de sortie de crise, 9 avril 2020

Dans le cœur des métropoles comme dans les petites villes, de nombreux lieux apparaissent aujourd'hui comme des têtes de pont dans la gestion quotidienne des urgences sociales. La crise que connaît le pays l'a démontré : les tiers lieux, les espaces culturels ou associatifs, les lieux dédiés aux savoirs, à l'accueil ou à la santé, ont su se mobiliser pour traverser la crise sanitaire, accueillir les plus précaires, mettre en place des activités de distribution alimentaire, et produire localement du matériel de santé.

Ces lieux, si résilients face à l'urgence, sont aussi féconds et utiles à long terme, comme autant d'espaces solidaires et porteurs de transition(s). Depuis longtemps déjà, ils accueillent les écosystèmes de l'économie sociale et solidaire, de l'économie verte, du monde associatif, de la santé, de la culture, ainsi qu'un tissu dense de créateurs, d'artisans et de producteurs locaux.

Dans les centre-villes, ces lieux servent de socles à ces écosystèmes indispensables à notre société, mais qui n'ont pas accès au marché immobilier classique. En zone rurale et périurbaine, ils servent de contrepoids à la fragilité liée à la spécialisation économique d'une région. Partout, ils assurent de nouvelles formes de production, de sociabilité et de solidarité. Ces lieux garantissent la résilience de tous les territoires pour le siècle à venir.

Cumulant utilité locale et intérêt général, les activités de production locale et de solidarité demeurent en première ligne sur le front des transitions. Elles apportent des réponses efficaces et de proximité à la nécessaire relance économique, environnementale et sociale du pays. Elles doivent pouvoir compter non pas sur un soutien ponctuel à la sortie de la crise, mais sur une aide structurelle, via des conditions d'accueil préférentielles.

Ces espaces d'inventivité et de solidarité, nouveaux communs urbains, doivent pouvoir bénéficier d'un accès garanti et privilégié à l'immobilier. La quasi-absence de loyer est la condition qui leur permet de générer davantage de valeurs que les acteurs économiques traditionnels, soumis aux contraintes financières des modèles immobiliers classiques.

En tant qu'acteurs de la ville et de l'immobilier, nous estimons que le plan de relance économique et sociale doit soutenir durablement et profondément ces activités, mobilisées pendant la crise sanitaire, mais, elles aussi, mises en péril par la crise économique. **Nous proposons que les collectivités, ainsi que les grands propriétaires fonciers et immobiliers, mettent progressivement à disposition 20% des locaux d'activités du territoire au prix des charges, pour accueillir des activités solidaires et de transition.**

Seule une mobilisation conjointe des fonciers privés et publics peut offrir un socle territorial aux activités dont notre société a besoin pour se "*réinventer*". Certaines collectivités ou propriétaires privés mettent d'ores et déjà à disposition des locaux au prix des charges : il est temps de massifier ces pratiques immobilières solidaires.

Nous, urbanistes, économistes, politistes, architectes, aménageurs, acteurs de l'immobilier, géographes, acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire, proposons qu'une partie des espaces commerciaux et d'activité soient réservés aux acteurs qui construisent l'avenir.

Sur le modèle de la loi SRU, nous pensons que les territoires devraient progressivement disposer de 20% des surfaces de locaux d'activité économique au prix des charges. Ces espaces doivent être dédiés aux structures qui participent activement à la transition écologique, numérique, démocratique et démographique. La progressivité de cette mesure (augmentation de 1% par an pendant 20 ans) est nécessaire pour permettre à tous les territoires de s'adapter aux enjeux du siècle à venir, sans bouleverser les structures économiques en place.

Cette mise à disposition progressive devra s'accompagner de dispositifs fiscaux, comme des incitations fiscales pour les locaux mis à disposition au prix des charges ou une majoration de la taxe foncière sur les locaux vacants, permettant de financer notamment un abaissement de la TVA pour les acteurs de la transition résidant dans ces lieux.

Pour y parvenir, de nouveaux acteurs doivent émerger et des montages immobiliers sont à imaginer : obligation de proposer des surfaces au prix des charges pour chaque construction neuve à partir de 5 000 m<sup>2</sup>, création de foncières régionales d'activité et de commerce à loyer modéré, élargissement de l'action des organismes de foncier solidaire, ou encore accompagnement des communes en termes de portage, d'acquisition, de construction et de réhabilitation de locaux.

Des Assises nationales des espaces solidaires et de transition sont nécessaires afin de construire ensemble les modalités de mise en œuvre de cette proposition.

Territoire par territoire, cette économie de solidarité et de transition doit s'organiser pour retisser un nouveau maillage d'emplois, de créativité, de générosités nouvelles. Nous y voyons une solution d'avenir. La question immobilière, pierre angulaire de ces activités sociales et de transition, constitue aujourd'hui une bride, un verrou : il est urgent de briser ce plafond de verre.