L’implantation et la pérennisation des structures à impact au sein de la ZAC Ivry Confluences

Synthèse de l'atelier M2 DETER - 2025/2026

L’implantation et le maintien des activités de l’ESS : un modèle soutenu par des ressources externes

L’implantation et le maintien des structures de l’économie sociale et solidaire (ESS) et des activités à impact en milieu urbain dense reposent sur des équilibres économiques spécifiques. Contrairement aux activités marchandes classiques, ces structures s’inscrivent dans des modèles hybrides combinant ressources propres, financements publics, contributions bénévoles et dispositifs d’accompagnement.

Dans ce cadre, leur présence sur un territoire ne peut être appréhendée uniquement à travers leur capacité à payer un loyer ou à supporter un coût immobilier élevé. Une part importante de leur viabilité repose sur des mécanismes de solvabilisation indirecte, c’est-à-dire sur l’ensemble des aides et appuis (hors foncier) qu’elles mobilisent. Ces ressources peuvent prendre la forme de subventions, d’accompagnements techniques, de dispositifs d’ingénierie ou encore de soutiens institutionnels.

Ces dispositifs sont fortement liés à l’échelle des collectivités territoriales, qui jouent un rôle central dans l’identification, le soutien et l’ancrage de ces activités. En fonction des priorités locales (insertion, réemploi, santé, culture, etc.), les structures ne bénéficient pas des mêmes niveaux d’accompagnement.

Ainsi, il apparaît que la lecture des activités à impact uniquement par leur nature (sociale, environnementale, etc.) est insuffisante. Elle doit être complétée par une approche par secteur d’activité, chaque secteur présentant des modèles économiques, des besoins immobiliers et des modes de soutien spécifiques.

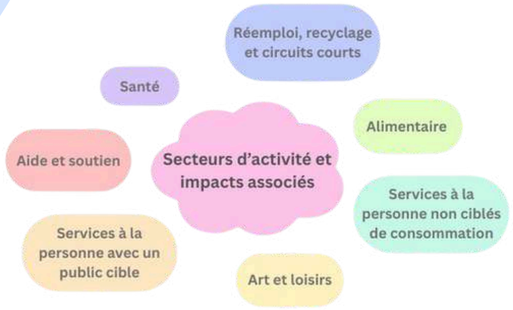


Figure 01 : Schéma des secteurs d’activité définis

Notre définition d’activité à impact

Pour dépasser le seul cadre statutaire de l’ESS, nous avons défini les activités à impact comme des structures de moins de 250 salariés dont l’activité génère des externalités positives (économiques, sociales ou environnementales) sur leur territoire. Cette définition inclut également de petites activités productives. Nous avons identifié 5 familles d'impacts majeures pour ces structures :

- ***Dynamisme social.***
- ***Dynamisme culturel.***
- ***Dynamisme citoyen.***
- ***Dynamisme économique.***
- ***Transition écologique.***



Figure 02 : nuage de mots utilisé pour notre définition

Le soutien public un élèment essentiel

L’échelon municipal apparaît comme central, illustrant un principe de subsidiarité : la mairie agit comme facilitateur en accompagnant l’installation (mise en relation avec des fonciers, prêt de locaux), en soutenant l’activité (subventions, visibilité) et en animant le réseau local (mise en lien des acteurs, diffusion de bonnes pratiques). Cet appui est souvent davantage non financier que financier, notamment via l’accès à des espaces, élément clé pour des structures fragiles économiquement.

À une échelle plus large, les intercommunalités et l’État jouent aussi un rôle structurant à travers des subventions ciblées sur certains impacts (insertion, déchets, transition écologique), comme le montrent les dispositifs de la DRIEETS ou de l’ADEME. Ces aides sont généralement liées au secteur d’activité (réemploi, insertion, production, etc.), ce qui souligne que les modèles économiques des structures dépendent fortement de politiques publiques sectorielles. D’autres échelons, comme la région, interviennent de manière plus ponctuelle via des appels à projets, souvent jugés complexes et peu accessibles par les acteurs de l’ESS.

Ainsi, si toutes les activités à impact entretiennent des relations avec la puissance publique, celles de l’ESS y sont particulièrement dépendantes, notamment pour financer leur fonctionnement et maintenir leur activité. Cette dépendance varie selon les secteurs : certaines structures peuvent chercher à s’en affranchir, tandis que d’autres ne peuvent exister sans subventions sans remettre en cause leur mission sociale. Cela montre que l’analyse par « type d’impact » est insuffisante : les logiques d’implantation et de pérennité sont profondément liées au secteur d’activité et aux dispositifs publics spécifiques qui y sont associés.

L'implantation et la pérennisation des structures à impact au sein de la ZAC Ivry Confluences

Synthèse de l'atelier M2 DETER - 2025/2026

Des conditions d'implantation et de maintien différenciées selon les catégories de structures

L'analyse cartographique effectuée montre que la localisation des structures à impact n'est pas aléatoire : elle dépend des besoins spécifiques de chaque secteur d'activité. Globalement, les trois grands facteurs qui structurent l'implantation des activités à impact sont :

- La proximité avec les publics, notamment dans les zones denses ou proches d'équipements.
- Les logiques de centralité commerciale, qui attirent certaines activités grâce aux flux de population.
- Les contraintes logistiques et fonctionnelles, qui orientent certaines structures vers des zones d'activités ou des espaces offrant plus de surface et d'accessibilité.

La cartographie permet d'identifier des tendances générales d'implantation, mais elle ne suffit pas à expliquer complètement les choix des structures.

Grâce aux entretiens menés et à leur analyse, une forte hétérogénéité des conditions d'implantation et de maintien des structures de l'ESS a été remarquée. Ces différences tiennent à plusieurs facteurs : nature de l'activité, dépendance aux financements publics, besoins en surface, type de public ou encore niveau de revenus générés.
Dans ce contexte, la construction d'une matrice d'analyse croisant ces différentes variables constitue un résultat central.

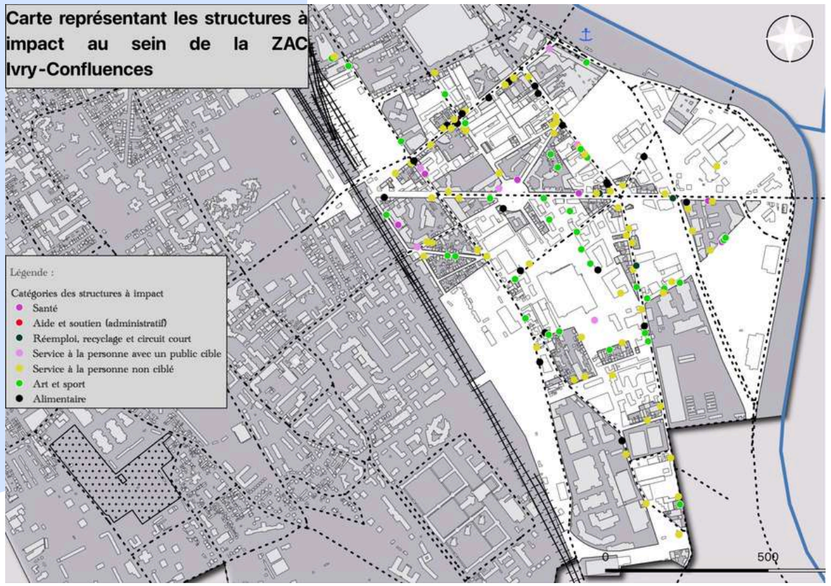


Figure 03 : Carte de synthèse des activités à impact à Ivry-Confluences, selon leur secteur d'activité - Réalisation Atelier DETER 2026
Sources : OSM, Région IDF, BD TOPO, Maps

« Le problème, ce n'est pas que le loyer, c'est tout le modèle derrière. »

	Fonction principale	Surface	Type de locaux	Impacts	Type de contrat	Durée	Loyer	Besoins spécifiques
Association Le SOFT	Hébergement d'activités artisanales artistiques et culturelles	> 2000 m²	Bâtiment d'atelier et bureaux	Réunir artistes et artisans dans un pôle d'échange et favoriser leur implantation sur le territoire	Hors convention	10 ans	Gratuit	
Bioseine	Laboratoire d'analyses médicales	134 m²	Salles d'accueil et de prélèvement	Accès à la santé, favorise l'installation d'autres praticiens	Bail classique	3, 6 ou 9 ans	Non communiqué	Parking à proximité pour la clientèle
Cyclofficine	Maintenance et réparation de vélos et vente de vélos	Environ 50 - 60 m²	Rez-de-chaussée d'immeuble	Circuits-courts, favorise la mobilité décarbonée au sein du territoire	Contrat avec la mairie	2 ans	Gratuit	
Cyclomobile	Maintenance et réparation de vélos	500 m²	Bus aménagé et espace extérieur	Aide à l'insertion, circuits-courts et favorise la mobilité décarbonée au sein du territoire	Occupation temporaire	5 ans	Modique (non communiqué)	Pérenniser l'emplacement pour le bon développement de l'activité
La Pagaille	Réemploi, recyclage et restauration	700 m²	3 lots de maisons aménagées	Aide à l'insertion, circuits-courts et réemploi de déchets	Occupation temporaire	10 ans	Gratuit	Trouver des locaux de >1000 m²
Le Bercail	Hébergement d'associations		Bureaux et salles de classe / réunion	Cohésion sociale et création de lien et vitalité associative locale	*Bail commercial classique*	9 ans	*non communiqué*	
Maximum	Recyclage et fabrication de meubles	1300 m²	Halles en réhabilitation	Écologique et circuits-courts	Propriétaire		Propriétaire	
Melkartis	Production audiovisuelle	91 m²	Atelier	Économie locale, culturel	Propriétaire		Propriétaire	Petites surfaces (30-50m²), sécurité, proximité de Paris, accès routier
Silver Innov	Pépinière et hôtels d'entreprises		Bureaux et salles de réunion	Soutien d'activités économiques et innovations dans le domaine de la santé				
Symbiose Kefir	Fabrication de Kefir	587 m²	Hangar	Emploi local	Bail classique	3, 6 ou 9 ans	*loyer annuel hors charge de 106 000 €*	

Figure 04 : Tableau synthétique : caractéristiques principales des structures entretenues

Bien que certaines données restent incomplètes, cette matrice permet d'organiser les observations et de faire apparaître des tendances structurantes.
Elle met notamment en évidence que :

- certaines structures disposent de modèles économiques plus autonomes,
- d'autres sont fortement dépendantes des financements publics,
- certaines nécessitent des surfaces importantes (réemploi, production),
- d'autres reposent davantage sur la proximité avec les publics.

Cette lecture permet de dépasser une idée souvent avancée selon laquelle les structures de l'ESS ne pourraient se maintenir en raison de loyers trop élevés. Si le coût immobilier constitue bien un facteur important, il n'est ni unique ni déterminant dans tous les cas.
Certaines structures parviennent à se maintenir dans des contextes immobiliers contraints, grâce à des ressources complémentaires ou à un fort ancrage territorial. À l'inverse, d'autres peuvent rencontrer des difficultés malgré des loyers plus faibles.

L'implantation et la pérennisation des structures à impact au sein de la ZAC Ivry Confluences

Synthèse de l'atelier M2 DETER - 2025/2026

Comprendre les logiques internes et les ressources territoriales

Le maintien des structures de l'ESS ne dépend pas uniquement de leurs conditions financières. Il suppose également une compréhension fine de leur fonctionnement et de leur inscription dans leur environnement territorial.
Trois facteurs apparaissent particulièrement déterminants, notamment pour les activités dites productives.
1. L'intégration économique et sociale dans le territoire
Les structures qui s'inscrivent dans des réseaux locaux (partenariats, circuits économiques, coopérations) bénéficient davantage des ressources disponibles et renforcent leur stabilité.
2. La proximité avec les populations
La capacité à répondre à des besoins locaux et à mobiliser un public de proximité constitue un facteur clé. Cette proximité favorise la fréquentation, la reconnaissance locale et l'ancrage territorial.
3. La mobilisation des appuis institutionnels
Les relations avec les collectivités et les acteurs publics permettent d'accéder à des dispositifs de soutien et de renforcer la pérennité des structures.
Ces éléments renvoient à la notion de ressources territoriales, qui conditionnent fortement la capacité des structures à se maintenir en ville, même dans des contextes immobiliers contraints.

Exemple de la Pagaille

La Pagaille, recyclerie implantée à Ivry-sur-Seine, illustre bien que le maintien d'une structure de l'ESS ne dépend pas uniquement des conditions immobilières, mais aussi de son ancrage territorial. Son modèle repose sur une forte intégration économique et sociale locale : la majorité des objets collectés provient du Val-de-Marne, et en grande partie d'Ivry et de Vitry, ce qui montre sa capacité à mobiliser les ressources du territoire et à répondre à des besoins locaux en matière de réemploi et de consommation accessible. Cette proximité avec les habitants est également renforcée par des actions de sensibilisation, des ateliers participatifs et des événements, qui permettent de créer un lien direct avec la population et de diffuser des pratiques durables.

Par ailleurs, La Pagaille capitalise sur les réseaux locaux et les coopérations entre acteurs de l'ESS, ce qui renforce sa place d'acteur structurant. Elle bénéficie aussi d'appuis institutionnels déterminants : soutien municipal pour l'accès à des locaux temporaires, partenariats avec l'établissement public territorial pour la gestion des déchets, et financements publics via le dispositif de chantier d'insertion. Ces relations lui permettent de développer son activité tout en remplissant ses missions sociales et environnementales.

Ainsi, malgré un marché immobilier contraint et une occupation temporaire de ses locaux, La Pagaille parvient à se maintenir grâce à cette mobilisation des ressources territoriales. Toutefois, cette dépendance aux soutiens publics et aux opportunités foncières locales rend son modèle vulnérable, notamment face à la baisse des subventions et à la fin annoncée de son occupation actuelle. Son avenir repose donc sur sa capacité à préserver cet ancrage territorial tout en sécurisant un lieu pérenne adapté à son activité.

LA PAGAILLE
RECYCLERIE
IVRY PORT



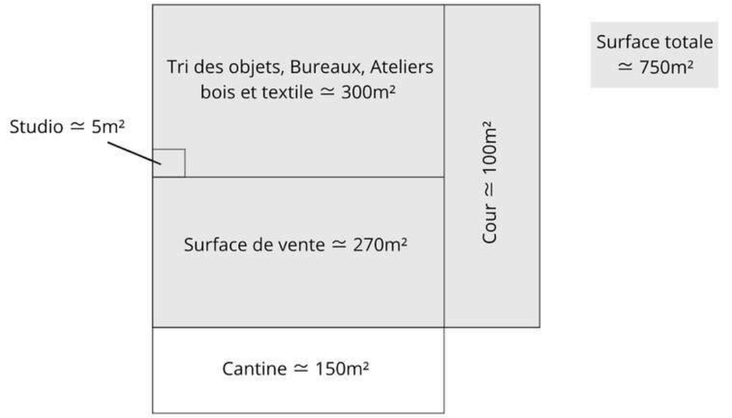


Figure 05 : Schéma synthétique de la répartition des surfaces dans le bâtiment de la Pagaille ; Atelier DETER, 2026

« Ce qui nous fait tenir, c'est le réseau local. »

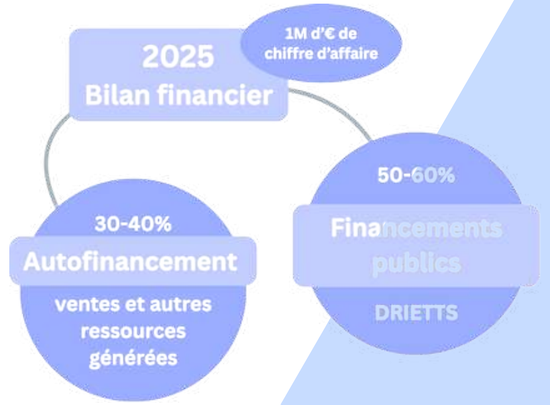


Figure 06 : Le schéma ci-contre illustre le bilan financier 2025 de la Pagaille ; Atelier DETER, 2026

L'implantation et la pérennisation des structures à impact au sein de la ZAC Ivry Confluences

Synthèse de l'atelier M2 DETER - 2025/2026

Un équilibre entre impact produit et ressources mobilisées

Le maintien des activités de l'ESS en milieu urbain dense repose sur un équilibre entre deux dimensions fondamentales.
D'une part, ces structures produisent des impacts multiples :

- sociaux (insertion, accompagnement),
- environnementaux (réemploi, circuits courts),
- économiques (emploi local),
- territoriaux (animation, lien social).

D'autre part, elles mobilisent un ensemble de ressources et de soutiens :

- aides financières,
- accompagnement,
- dispositifs publics,
- ressources territoriales.

C'est l'équilibre entre ces deux dimensions qui conditionne leur capacité à se maintenir dans des contextes où les valeurs foncières sont élevées.
Cette approche implique une reconnaissance de la valeur produite par ces structures au-delà de leur seule rentabilité économique. Elle suppose également une adaptation des politiques publiques et des outils d'aménagement pour intégrer ces activités en amont des projets urbains.

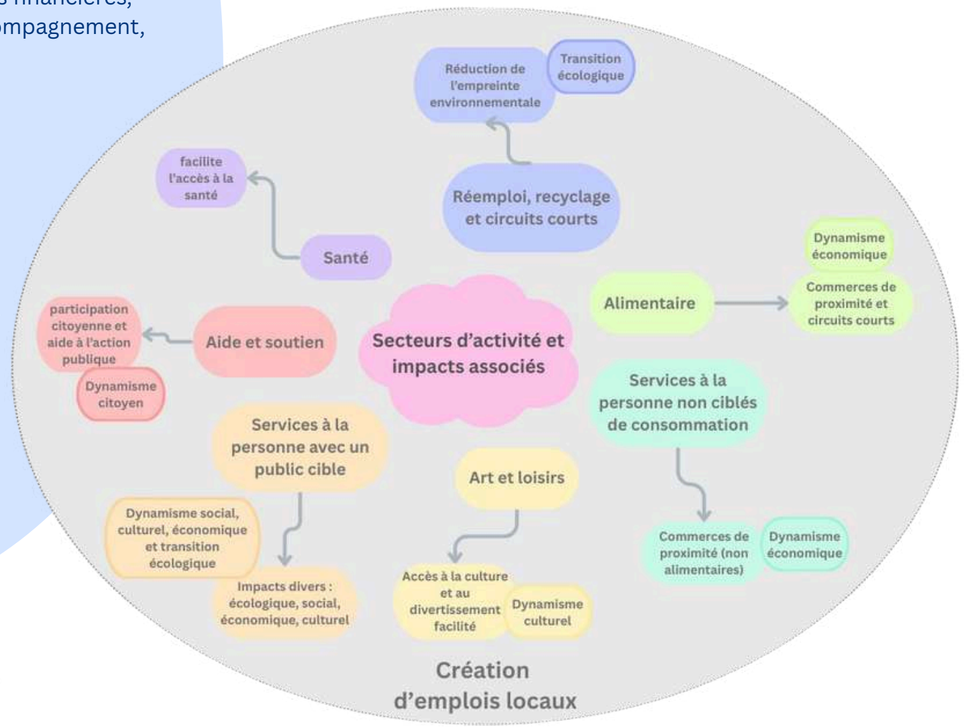


Figure 07 : Schéma des secteurs d'activité et leurs impacts

Les activités à impact présentes sur la ZAC Ivry-Confluences disposent d'un potentiel de production d'effets territoriaux qui se distinguent selon trois registres :

- Sur le plan social, ces structures peuvent contribuer à la mixité et à la cohésion du quartier en offrant des services accessibles à l'ensemble de la population. Elles sont également susceptibles de jouer un rôle de lien social. Le soft, par exemple, propose une résidence aux artistes du territoire, mais intègre également des rencontres avec les habitants.
- Sur le plan environnemental, la proximité géographique peut permettre à ces structures d'interagir avec leur territoire dans la mobilisation de ressources ou de collaboration entre acteurs locaux. Ce fonctionnement en circuit de proximité ne devient possible qu'à la condition que les structures soient présentes, connues et reconnues sur le territoire. La recyclerie de la Pagaille est un bon exemple du point de vue deb la proximité géographique.

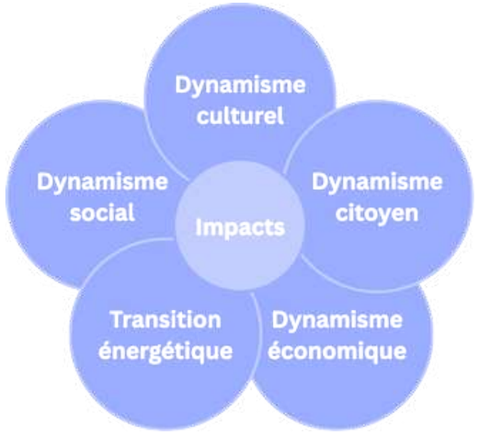
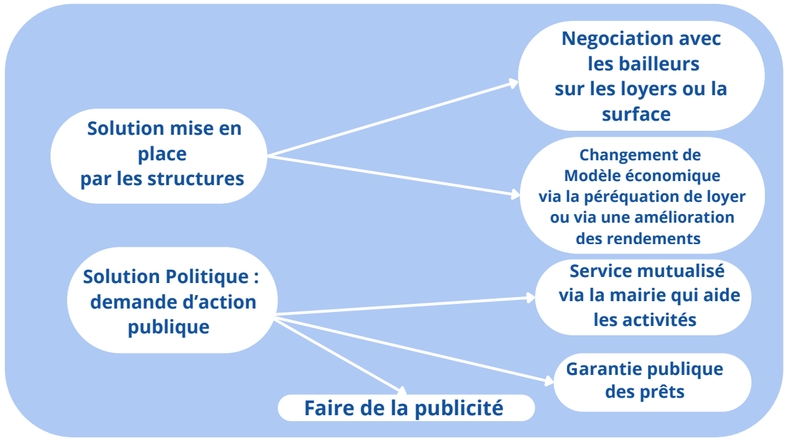


Figure 08 : Schéma des impacts identifiés

- Sur le plan économique, au-delà de l'emploi direct, la présence de ces activités peut générer de la fréquentation et des flux susceptibles de bénéficier à d'autres types d'acteurs économiques implantés à proximité. Notamment Bioseine, qui se voit comme une activité créant du flux, desservant ainsi les commerces de bouche à proximité.

Ce que ces trois registres ont en commun, c'est une dépendance à un ancrage spatial suffisamment stable pour que les effets puissent effectivement se déployer et s'ancrer dans le temps. Or, l'accès au foncier sur la ZAC ne facilite pas toujours cette condition.

Solutions des structures



Pour pallier ces difficultés, les structures interrogées ont évoqué plusieurs solutions à envisager pour elles.

Commanditaires : Arnaud GUÉRINEAU (SADEV94), Nathalie DUHAMEL (Banque des territoires), **Etudiant.es :** Sékou CISSOKO, Camille GAUVRIT, Ambre GOASDOUÉ, Rokhaya GUENE, Rahyân NEGADI, Amar TAMOURT
Encadrants : Fanny COTTET, Joël IDT, Taoufik SOUAMI, Jean-Baptiste WOLFF
Année : 2025-2026