

LE BCUS

LE BAIL COMMERCIAL D'UTILITE SOCIALE



La Voisinerie. Source : La Voix du Nord, 2021.

POURQUOI ET COMMENT INTEGRER DES CRITERES D'UTILITE SOCIALE DANS UN BAIL COMMERCIAL ?

L'UTILE SOCIALE

L'utilité sociale renvoie à une vision multidimensionnelle de la valeur créée, qui s'étend au-delà de la dimension monétaire sur laquelle se fonde la majorité des activités créées. L'utilité sociale renvoie à un effet positif, à un bénéfice apporté par une action menée sur un territoire auprès d'un groupe d'individus et elle est liée à la fois aux valeurs, au contexte, aux personnes et au territoire sur lequel l'action est menée. Si la structure parvient à atteindre

QUELS SONT LES CRITERES D'UTILITE SOCIALE QUE PEUT CONTENIR LE BCUS ?

- Mise en place de partenariats avec des structures socio-culturelles et/ou associatives
- Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité sur le territoire
- Vente de produits biologiques et/ou locaux
- Communication sur les possibilités d'implication des différentes parties prenantes
- Organiser l'implication des salariés dans le fonctionnement de la structure

L'exemple du BCUS

Le Bail Commercial d'Utilité Sociale (BCUS) est un outil créé par l'APES (Le réseau des acteurs pour une économie solidaire) et le bailleur social SIA Habitat à l'occasion de la mise en place du projet ayant abouti à la création du tiers-lieu La Voisinerie situé dans le quartier de Wazemmes, à Lille. La contractualisation de ce bail permet au locataire d'obtenir un allègement du loyer en contrepartie du remplissage d'un certain nombre d'indicateurs d'utilité sociale co-construits avec le bailleur. Les objectifs principaux de notre projet sont donc de nous intéresser aux diverses formes de contractualisation locative, d'étudier la manière dont les différentes institutions et acteurs conçoivent et négocient des dispositions particulières dans les baux commerciaux qu'ils contractualisent, de voir l'intérêt que suscite particulièrement la forme du BCUS auprès de ces différents acteurs dans le but d'augmenter les connaissances de l'APES et de réfléchir à l'élaboration d'un BCUS plus abouti. Nous verrons également le rôle des acteurs politiques locaux dans la promotion des formes de contractualisation alternative et les freins pouvant entraver le développement du BCUS.



LE BCUS : L'UTILITE SOCIALE DANS UN BAIL COMMERCIAL

Le Bail Commercial d'Utilité Sociale est un outil innovant développé afin de donner plus de sens à la relation entre le propriétaire et le locataire d'une structure de l'ESS. L'APES considère que les commerces des acteurs de l'ESS, répondant à des besoins sociaux, permettant de créer du lien social et favorisant l'émancipation et le développement d'initiatives collectives doivent pouvoir bénéficier d'une forme de contractualisation nouvelle. Elle s'opère à travers ce BCUS dont le but est de faciliter l'implantation de ces porteurs de projet afin que leur modèle économique trouve son équilibre sur le long terme. Le BCUS permet donc de valoriser les initiatives d'Économie Sociale et Solidaire en intégrant en annexe du bail une grille d'indicateurs d'utilité sociale, coconstruits entre le bailleur et le locataire dont le remplissage permet un allègement du loyer pour le locataire.

UNE CONTRACTUALISATION INNOVANTE

Le BCUS dans un cadre légal

	Caractéristique de la contractualisation	Positionnement du BCUS
Bail commercial classique	Sécurité juridique mais bail comportant de nombreuses limites	Réponds aux limites du bail commercial classique = plus de sens à la relation entre bailleur et locataire + ajout de critères d'utilité sociale et réduction du loyer
Convention de mise à disposition	Soutien et valorisation par le bailleur d'une structure mais caractère problématique du titre gratuit (question de la responsabilité)	Permet de soutenir l'activité d'une structure par la réduction du loyer tout en le liant à son utilité sociale
Bail dérogoire (de courte durée)	Permet au bailleur de soutenir le début de l'activité d'une structure	Permet de soutenir et promouvoir l'activité d'une structure au-delà du stade des trois premières années d'activité
Bail emphytéotique	Loyer symbolique et pérennité du bail même si peu de marge de manœuvre pour le bailleur (quasi-propriété du locataire)	Permet aux deux parties de s'engager et de promouvoir l'utilité sociale d'un projet
Bail vert	Ajout de clauses environnementales au bail commercial classique	Ajout non seulement de critères environnementaux mais également sociales
Le loyer variable (clauses recettes)	Loyer variable en fonction du chiffre d'affaires de la structure	Variabilité du loyer non seulement en fonction de son chiffre d'affaires mais aussi des critères d'utilité sociale

Le BCUS ou un réencastrement du social dans l'économie

En prenant pour appui l'analyse de l'économiste Karl Polanyi, nous allons mettre en évidence les apports de la contractualisation à travers le BCUS. En effet, le foncier peut être conçu comme une marchandise fictive au même titre que le sont le travail, la monnaie et la terre chez Polanyi. Ainsi le BCUS permet de répondre aux limites de la contractualisation locative actuelle, dans le sens où cette dernière est souvent conçue comme un bien marchand déconnecté de son environnement. Alors que, dans la lignée de Polanyi, le foncier peut être considéré comme un bien "ressource" étant au service d'objectifs particuliers. Par ailleurs, le lien entre la question économique, à travers l'activité économique de la structure notamment, et l'apport sociétal de cette dernière reflète l'encastrement de l'économie dans la société. Une structure n'est pas pensée de manière autonome par rapport à son environnement mais est le fruit d'une co-construction entre les différents acteurs et actrices de ce dernier. C'est en ce sens que l'on assiste à un réencastrement de l'économie dans la société puisque le projet de la Voisinerie ne peut être pensé hors du quartier dans lequel il se trouve (Wazemmes) et son activité économique est, de la même manière, indissociable du projet socio-politique dans lequel il est encastéré.

LE BCUS : L'UTILITE SOCIALE DANS UN BAIL COMMERCIAL

1E PROPOSITION : TENDRE VERS UNE HYBRIDATION DES CONTRACTUALISATIONS PAR LA DEMOCRATISATION D'UNE GRILLE D'UTILITE ANNEXEE

Le BCUS peut apporter des réponses au sujet des difficultés que les structures peuvent rencontrer face à la question de la contractualisation locative. Des difficultés présentent notamment du fait de la multitude des formes de baux existants mais également par la difficulté même des questions du foncier en tant que cadre juridique. En ce sens, la démocratisation d'une grille d'utilité sociale annexée au bail commercial peut être une opportunité pour les structures de l'ESS afin de s'approprier la question de la contractualisation choisie.

L'ESSENCE DU BCUS : LA COCONSTRUCTION

L'innovation proposée par le BCUS repose sur l'un de ses fondements : la coconstruction du contrat locatif entre le locataire et le propriétaire (ou bailleur). Permettant de redessiner une relation commerciale en invitant chaque partie à s'engager réciproquement autour d'un projet, le BCUS semble susciter un intérêt de la part des acteurs interrogés. Parmi les éléments exprimés en faveur de la coconstruction, nous pouvons citer :

- Une capacité à favoriser davantage la coopération et l'inclusion des parties prenantes locales
- Un moyen de structurer le processus de sélection de projets soutenus et accompagnés par des acteurs dont c'est l'activité
- Une prise en compte des besoins locaux et une inscription plus juste de l'activité en fonction de son territoire
- Une solution pour pérenniser l'activité du locataire et l'engagement du propriétaire
- Un prérequis pour permettre un accompagnement plus étroit de l'activité au-delà de la signature

Si la coconstruction se présente comme un atout dans les discours des acteurs, sa concrétisation dépend avant tout d'initiatives unilatérales, singulières, et motivées par une situation ou un contexte particulier. En ce sens, la coconstruction dépend d'abord des acteurs qui possèdent ou gèrent le foncier. Or, pour ces acteurs, il semble souvent plus simple de louer leurs locaux avec des baux commerciaux classiques, auxquels ils peuvent joindre des exonérations de loyers ou un loyer progressif. Ce fonctionnement leur permet de soutenir des projets sans se soumettre aux contraintes engendrées par le BCUS. Pour cette raison, il nous semble nécessaire de promouvoir le contrat alternatif à une échelle différente afin d'encourager son utilisation.

UNE COCONSTRUCTION EN AMONT QUI NECESSITE UN ACCOMPAGNEMENT EN AVAL

L'exemple existant de contractualisation du BCUS nous montre que la coconstruction du contrat en amont doit se compléter par un accompagnement en aval de la signature. En effet, il semblerait que le BCUS permet de poser les premiers jalons cherchant à guider la relation asymétrique autour d'un projet commun mais ce chemin peut manquer la fixation d'une communication plus régulière et d'un engagement réciproque de chaque partie dans l'activité concrète de la structure locataire.

Ce manque peut provoquer une certaine amertume pour le locataire, comme pour le bailleur et crée une situation qui peut finir par compromettre le projet initialement soutenu.

2EME PROPOSITION : LA NECESSAIRE PROMOTION DU BCUS AUPRES DES ACTEURS SUSCEPTIBLES DE LE DEVELOPPER ET DE L'INSTITUER

Compte tenu de l'intérêt exprimé par certains acteurs en position pour signer ce type de contrat et du constat partagé sur le rôle essentiel des acteurs politiques dans la promotion d'alternatives dans le cadre de la politique d'aménagement territorial, il nous semble important de pousser le BCUS auprès de ces acteurs pour qu'ils puissent s'en emparer et le développer. Il s'agit de réaliser un travail de mise à disposition d'informations et de communication afin d'instituer la contractualisation alternative comme un outil reconnu et soutenu par les collectivités locales.

Les arguments en faveur de cette promotion sont nombreux. D'abord, une mise en avant des coûts évités et des avantages pour chaque partie (Collectivités, propriétaires et locataires) :

- L'attractivité et animation d'un quartier
- La lutte contre la vacance commerciale et pérennité améliorée
- La réponse à un besoin de financement pour les néo-structures

Quant aux leviers, ils restent à imaginer. Un fonctionnement avec des avantages fiscaux pour les propriétaires et bailleurs lorsqu'un contrat est validé par les collectivités pourrait s'envisager.

LE BCUS : L'UTILITE SOCIALE DANS UN BAIL COMMERCIAL

Ainsi, la contractualisation en soi, ne peut encadrer un travail de terrain, quotidien et qui s'exerce par des individus ayant chacun leur vision et leur position isolées. Il semblerait qu'une amélioration reste à apporter sur ce plan.

De plus, chaque partie, comme les acteurs susceptibles d'être intéressés par une contractualisation alternative, expriment le frein que constitue la chronophagie d'un tel contrat. Une chronophagie dans le sens où le BCUS, contrairement à un bail commercial classique, demande un long travail de concertation, de négociation et de rédaction. Puis, après la signature, il demande annuellement un travail de suivi et de contrôle.

3EME PROPOSITION : DEVELOPPER DES SOLUTIONS DE SUIVI ET D'ACCOMPAGNEMENT DES STRUCTURES

Ces limites nous amènent à formuler une troisième proposition : le besoin d'un accompagnement et d'un suivi des structures au-delà de la contractualisation. Un élément qui peut se concrétiser par différentes dispositions :

- La création d'un poste permettrait à la fois de fluidifier les relations entre les parties et d'appuyer le locataire dans l'organisation des partenariats et des événements.
- La définition d'un interlocuteur unique pour le locataire chez le bailleur.
- La mise en place d'un médiateur extérieur qui pourrait accompagner la structure dans ses démarches et ses projets, un rôle que pourrait jouer une structure comme l'APES par exemple et qui pourrait se formaliser dans le contrat.
- Un engagement réciproque du bailleur qui va au-delà d'une réduction de loyer et qui encourage le développement de l'activité en favorisant son exploitation.

Le positionnement des bailleurs et propriétaires des locaux commerciaux met souvent l'accent sur les critères de rentabilité. En ce sens, cette logique marchande peut poser des problèmes, de plus la répartition du foncier est en majeure partie concentrée entre propriétaire privé puis les bailleurs sociaux mais avec une part plus faible pour les collectivités. C'est en ce sens que la question de la création et du développement de mesures foncières solidaires, de la réflexion autour d'une dissociation entre la propriété du bâti et celle du foncier s'avère intéressante pour repenser le foncier dans notre société

Lille, Grand Place. Source : Creatives Commons.



Document réalisé par Amadou Diallo, Marie Delepierre, Valentin Joubert et Kelly Storez

Dans le cadre du Master 2 APIESS à l'Université de Lille

Si vous souhaitez avoir accès au dossier complet, contactez-nous : apiess-bcus@listes.apes-hdf.org

 **Université
de Lille**