

2024

GUIDE FONCIER des tiers-lieux



EDITO

L'ampleur du mouvement des tiers-lieux, plus de 3 500 sur le territoire national en 2024, a mis en lumière la capacité de la société civile à s'organiser pour répondre aux besoins des territoires. Il se compose d'une grande diversité de réalités, chaque tiers-lieu étant le fruit de sa communauté et de son contexte local. Ils mêlent espaces de travail partagés, ateliers partagés, friches culturelles, ressourceries, fablabs, cantines ouvertes, cafés associatifs, etc. La grande majorité des tiers-lieux se rejoint cependant dans sa capacité à « faire lieu », à occuper un espace, un lieu qui devient l'expression d'une communauté et le support d'un projet collectif (social, écologique, culturel, etc.), ouvert sur son territoire. Terreau fertile des tiers-lieux, l'espace comme lieu physique s'avère ainsi un enjeu primordial dans leur développement et leur pérennisation.

Pourtant, l'accès au foncier et à l'immobilier reste l'un des principaux freins au développement et à la pérennisation des tiers-lieux. Ces communautés se trouvent souvent dans des situations précaires, avec des locations courtes, des loyers élevés, ou des occupations temporaires : 70% des tiers-lieux sont locataires ou occupants, et 47% d'entre eux ont signé un contrat ou une convention d'occupation de moins de quatre ans. Des chiffres qui illustrent une réalité difficile pour de nombreux tiers-lieux, et soulignent l'importance d'une plus grande maîtrise foncière et immobilière.

Réalisé par France Tiers-Lieux et le groupe de travail Foncier de l'Association Nationale des Tiers-Lieux, ce guide vise à soutenir les porteurs de projets face aux enjeux de maîtrise foncière, à renforcer la capacité de ses communautés engagées à disposer librement de leurs espaces pour les modifications, travaux et usages nécessaires.

Faut-il louer ou acheter ? À quelles conditions ? Comment concilier la gestion immobilière avec le développement des activités ? Et tant d'autres questions que rencontrent ceux qui font vivre les tiers-lieux...

Ce guide est le fruit d'un travail collaboratif de près de 2 ans, mobilisant plusieurs experts des questions foncières, des acteurs des foncières solidaires et des praticiens de tiers-lieux. Ensemble, ils ont accepté de rassembler leurs expériences et connaissances pour créer un savoir commun et offrir un outil technique, opérationnel et réflexif, permettant d'accompagner les acteurs des tiers-lieux tout au long de leur parcours de montage foncier.

Bonne lecture et bienvenue dans ce guide qui, nous l'espérons, sera un précieux compagnon dans vos aventures foncières.

“ Membre fondateur de France Tiers lieux, l'association réunit les acteurs des tiers-lieux dans leur diversité au service desquelles elle anime des échanges, mutualise des services et porte un plaidoyer en faveur de leur développement. Elle s'appuie pour ce faire sur la richesse du réseau et les compétences de ses membres. La production de ce guide reflète notre attachement à la création de ressources communes, utiles à l'ensemble des tiers-lieux. Et ce, en particulier sur les enjeux de pérennisation, où il est nécessaire de croiser et rendre accessible à tous des expertises éclairées. ”

Source : groupe de travail « foncier » de l'Association Nationale des Tiers-Lieux (ANTL)

OBJECTIFS DU GUIDE

Ce guide foncier a vocation à **présenter les grands enjeux et problématiques foncières et immobilières rencontrés par les collectifs qui montent et animent des tiers-lieux** sur le territoire national. Il est à destination des acteurs des tiers-lieux ainsi que des acteurs publics qui les accompagnent. Il présente des **montages immobiliers** mis en place par certains porteurs de projet, tout en soulignant la diversité des approches (location, acquisition et propriété collective) et sans avoir la prétention de délivrer la solution idéale pour un projet de tiers-lieu. Il présente des **outils juridiques, financiers et d'aide à la décision** à destination des acteurs de tiers-lieux et de toute personne intéressée par les questions immobilières et foncières. Ce guide donne également des clés de compréhension des postures possibles prises par les acteurs publics.

Nous avons choisi de montrer des initiatives et des parcours de maîtrises foncières qui relèvent beaucoup de situations possibles et souhaitables en fonction des contextes, des contraintes et des forces en présence.

Nous tenons à rappeler qu'un **tiers-lieu découle d'un groupe de citoyens qui agissent ensemble pour un projet commun**. Sans dynamique collective on ne fait pas tiers-lieu, encore moins un projet immobilier pour accueillir un tel projet. Un projet de tiers-lieu dont la genèse est une opportunité foncière ou immobilière (une "dent creuse") peut déstabiliser un collectif, voire se révéler être un échec, un gouffre financier.

Enfin, ce travail **ne se substitue pas à un accompagnement de la part de professionnels de l'immobilier, du droit, pour mener un projet immobilier, de rénovation ou encore de travaux** au sein d'un lieu collectif. Les enjeux immobiliers et foncières sont au croisement de plusieurs métiers utilisant du vocabulaire spécifique.

✳ Liens cliquables

UN GUIDE INTERACTIF

- Définitions** mots définis à la fin du guide
- Ressource web  référence vers un site internet, une ressource externe avec lien
-  renvois vers d'autres pages du guide

BOÎTE À OUTILS

Spécifiquement identifiés dans le guide, des contenus techniques utiles pour se poser les bonnes questions, utilisables par les porteurs de projet en sessions de travail.



Attribution - Partage dans les Mêmes Conditions

COMMENT LIRE CE GUIDE

☀️ renvois vers une page du guide

COMMENT LIRE CE GUIDE ?

Préférer le terme de « maîtrise foncière »

Bien des situations et montages immobiliers sont possibles pour les tiers-lieux et détaillés dans ce guide. C'est pourquoi le terme de **maîtrise foncière** nous semble plus approprié pour parler d'une grande diversité de montages.

Par maîtrise foncière on entend assurer la pérennité du projet en ses murs et/ou sur un terrain, et le droit d'en disposer librement afin d'y réaliser des modifications, travaux, usages, etc. Ce terme permet d'inclure différents droits d'usages conférés au tiers-lieu dans une perspective de maîtrise d'usage ou de propriété d'usage telles que proposées dans la théorie des faisceaux de droits (**Voir encadré "La propriété publique : du domaine aux communs"**).

☀️ renvois vers une page portrait du guide

PROTRAIT: L'AVANT POSTE

Le Tiers Lieu L'Avant poste à Die (26) : une levée de fonds citoyens réussie par la SCIC, qui a su s'entourer de partenaires publics et privés, institutions bancaires et foncières solidaires (Villages Vivants et Oasis)

Découvrir le portrait →

La coopérative Oasis

La coopérative Oasis a été créée en 2018 à la suite du projet Oasis de Pierre Rabhi en 2015. C'est une SCIC SA dont le but est la collecte de l'épargne citoyenne et la coordination du réseau des écolieux. Il existe environ 1000 oasis en France qui ont souvent besoin de financement et d'un accompagnement personnalisé. De 2018 à 2022 la coopérative a financé une trentaine de lieux.

Cas d'usage

← SOMMAIRE GUIDE / PARTIE 3 / PORTRAITS

☀️ Retour au sommaire de la partie ou du guide



LE POINT DE VUE DE... DAVID DOUTRELEAU, BIEN SUR "Après les Start-up, équiper les NetUp"

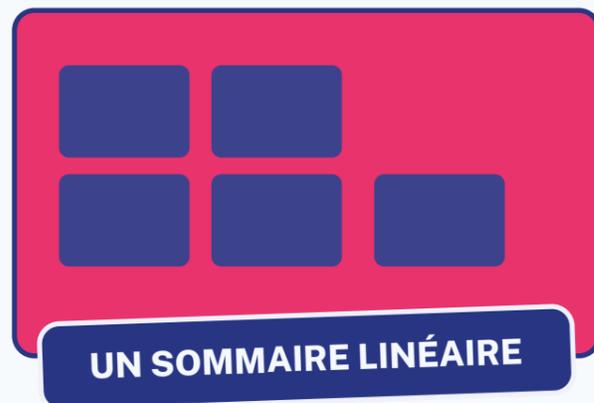
Acheter une friche industrielle, c'est une montagne infranchissable pour la plupart d'entre nous. Si l'achat d'un logement est l'achat d'une vie, l'investissement immobilier peut être impressionnant, qui plus est à plusieurs. Pire si on n'a pas les clés de ce genre de projet et qu'on a l'habitude de faire avec des petits budgets.

☀️ référence vers un site internet, une ressource externe avec lien

Ressource utile

Observatoire des tiers-lieux :

JE CHOISIS D'ABORDER CE GUIDE PAR...



SOMMAIRE DU GUIDE

1. CONSOLIDER SON MODÈLE SOCIO-ÉCONOMIQUE

COMPRENDRE
LES ENJEUX

QUELS ESPACES POUR
QUELS USAGES ?

BOÎTE À OUTILS

LES LIENS ENTRE
MODÈLE
ORGANISATIONNEL ET
MAÎTRISE FONCIÈRE

2. MAÎTRISE FONCIÈRE

LES ENJEUX DE
LA PROPRIÉTÉ

BOÎTE À OUTILS

LA PROPRIÉTÉ, ENJEUX
DE VALEURS

EXPLOITATION DE
TIERS-LIEUX ET
GESTION
IMMOBILIÈRE

BOÎTE À OUTILS

LES STRUCTURES
JURIDIQUES POUR UNE
ACQUISITION
COLLECTIVE

DE LA LOCATION
À LA PROPRIÉTÉ
D'USAGE

BOÎTE À OUTILS

LES SOURCES
DE FINANCEMENT

BOÎTE À OUTILS

LES INDICATEURS
D'ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE

RÉGLEMENTATION
TRAVAUX

3. ACTEURS

CARTOGRAPHIE
GÉNÉRALE DES
ACTEURS

BOÎTE À OUTILS

LES FONCIÈRES
SOLIDAIRES

LE RÔLE DE LA
COLLECTIVITÉ

4. PORTRAITS DE TIERS-LIEUX

LA
CHAUFFERIE

HELLEMES

LA
DÉVIATION

MARSEILLE

LA MAISON
AMICALE

LE BLANC

LE COUVEN
SAINTE-
MARTHE

GRASSE

L'AVANT-POSTE

DIE

LE
MOULINAGE
DE CHIROLS

CHIROLS

LE CHATEAU

NANTERRE

LA
PALANQUÉE

SÈTE

CASACO

MALAKOFF

SOLILAB

NANTES

S'ORIENTER DANS LE GUIDE

Comprendre le modèle de gouvernance et ses impacts sur les activités et l'espace



Quel est le modèle de gestion / d'exploitation des activités ? Besoin d'équipes salariées, de bénévoles ?



Quel est le modèle de gestion / d'animation de l'espace physique ? Y a-t-il un gestionnaire / facilitateur de l'espace ?



Quel est le modèle organisationnel du tiers-lieu et quels sont les impacts sur la maîtrise foncière ?



Acheter ? Louer ? Ne pas posséder ?



Quel est mon projet social et politique derrière l'immobilier ?



Acheter collectivement



Travaux



Louer



Quels acteurs peuvent m'accompagner ?



La propriété d'usage



Quel modèle de maîtrise foncière choisir ?



Quelles sont les activités développées dans le tiers-lieu et quels sont les impacts sur le modèle économique ?



Quels sont les besoins en termes d'espaces pour ces activités ? et les contraintes spatiales et réglementaires ?



Quelles sont les charges associées à ces activités ? (RH, aménagements, investissements ?)



Quelles sont les ressources financières produites par ces activités ? Dégagent-elles de la valeur financière (pour rembourser un loyer/emprunt/achat) ?



Ai-je besoin de trouver un lieu test pour mes usages / activités ?



Autres modalités : bail précaire, occupation temporaire



ENJEUX IMMOBILIERS ET FONCIERS

DES TIERS-LIEUX

Quels lieux pour nos tiers-lieux ?

On assiste depuis une dizaine d'années au **développement rapide des tiers-lieux sur le territoire national**. Ce développement s'accompagne d'enjeux sociaux, économiques et organisationnels forts pour les collectifs porteurs d'un projet de tiers-lieu. Si ces projets sont avant tout des initiatives citoyennes qui mettent en lumière l'action d'individus, de réseaux et de collectifs ; ils nécessitent bien souvent **un espace afin de faire atterrir leurs actions**. Promouvoir le développement national des tiers-lieux nécessite alors de réfléchir au rôle que l'on souhaite donner à ces initiatives citoyennes, sociales, économiques et politiques, à leur place dans la société mais également à leur place physique dans le territoire : **quels espaces, quels lieux pour nos tiers-lieux ?**

Trouver un espace pour un tiers-lieu et son collectif (ou au contraire construire un collectif à partir d'un lieu) est un moyen de **s'installer dans un territoire, dans un espace, dans un lieu** afin de contribuer au développement social et économique, ainsi qu'à la transition sociale et environnementale des territoires.

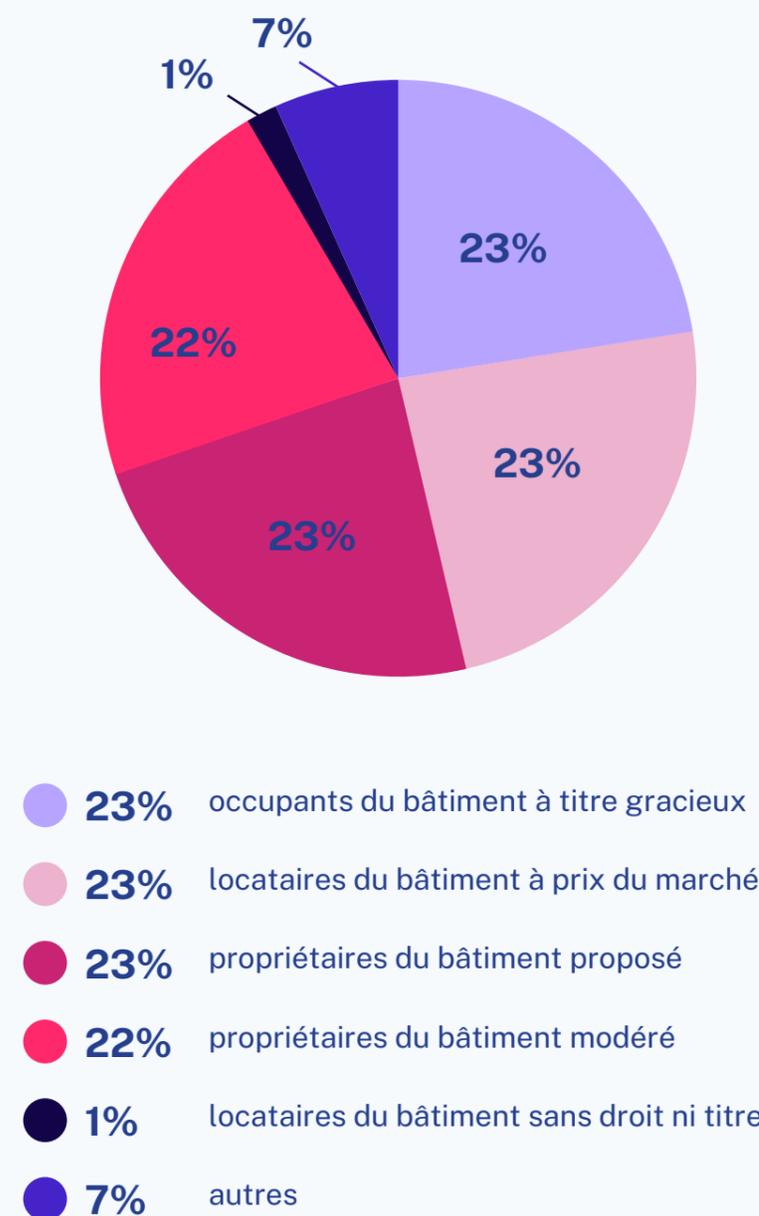
Préférer le terme de « maîtrise foncière »



Bien des situations et montages immobiliers sont possibles pour les tiers-lieux et détaillés dans ce guide. C'est pourquoi le terme de **maîtrise foncière** nous semble plus approprié pour parler d'une grande diversité de montages.

Par **maîtrise foncière** on entend assurer la **pérennité du projet en ses murs et/ou sur un terrain, et le droit d'en disposer librement afin d'y réaliser des modifications, travaux, usages, etc.** Ce terme permet d'inclure différents droits d'usages conférés au tiers-lieu dans une perspective de maîtrise d'usage ou de propriété d'usage telles que proposées dans la théorie des faisceaux de droits (Voir encadré "La propriété publique : du domaine aux communs").

“ Trouver un espace pour un tiers-lieu et son collectif est un moyen de s'installer dans un territoire et de contribuer au développement social, économique, à la transition sociale et environnementale des territoires. ”



Source du graphique : chiffres issus du recensement national de l'Observatoire des Tiers-lieux, 2023.

ENJEUX IMMOBILIERS ET FONCIERS

DES TIERS-LIEUX

Un contexte de pression foncière ?

Le développement des tiers-lieux est confronté à un contexte de raréfaction des ressources foncières et d'une intensification de la pression foncière des territoires, dus à de multiples contraintes :

 **Contraintes environnementales** : dans le cadre du changement climatique, la lutte contre l'artificialisation des sols et la moindre consommation des espaces naturels participent à l'augmentation de la valeur du foncier disponible.

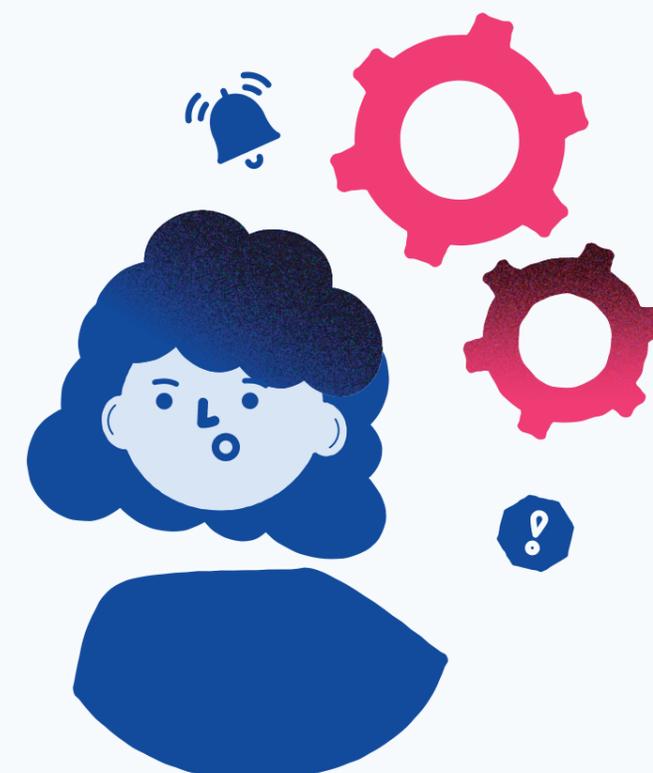
 **Contraintes économiques** : la réduction des dépenses publiques a conduit à la diminution voire la perte d'un patrimoine porté par les acteurs publics et parapublics, limitant leur capacité d'intervention.

 **Contraintes foncières** : Le foncier urbain est particulièrement convoité par les différents acteurs de la fabrique de la ville, coûte cher, et les propriétaires attendent des rentes foncières conséquentes quand bien même une grande partie des activités menées par les acteurs de l'ESS et les

tiers-lieux ne permettent pas de dégager de telles valeurs. Quant au foncier rural, deux grandes dynamiques rendent l'accès à l'espace complexe : des phénomènes localisés de spéculations et l'abandon du patrimoine.

 **Contraintes sociales** : la concentration de la propriété privée, la constitution et la transmission du patrimoine immobilier et économique (détention de sociétés et d'entreprises), est aujourd'hui l'une des causes du creusement des inégalités sociales.

S'ajoutent à ces contraintes macro-économiques des contraintes spécifiques aux tiers-lieux et qui complexifient leur volonté de s'établir dans un lieu. Avoir accès à un espace révèle des enjeux complexes à différentes étapes de la vie d'un projet de tiers-lieu. Il faut non seulement **trouver l'espace, y rester, en prendre soin, et parfois même le défendre.**



ENJEUX IMMOBILIERS ET FONCIERS

DES TIERS-LIEUX

📍 TROUVER UN LIEU

Il faut connaître **les réseaux locaux, les acteurs publics, les acteurs économiques et potentiels propriétaires privés**

Et avoir des **compétences pour la contractualisation et la négociation des loyers.**

🕒 Y RESTER

Les baux précaires associés à une période d'émergence sont majoritairement proposés mais ne permettent pas d'envisager des investissements (ou des travaux).

Dans les espaces urbains denses : la pression foncière amène souvent les propriétaires à préférer des projets plus rémunérateurs.

Dans les espaces ruraux : une méconnaissance des projets de tiers-lieux et moins de compétences techniques au sein des collectivités complexifient leur mise en place.

Frilosité du monde associatif (et de certains acteurs de l'ESS) vis-à-vis du risque immobilier et de l'investissement sur le temps long ; et méfiance des acteurs bancaires liée au statut associatif, aux modèles subventionnés ou au manque de visibilité budgétaire sur le long terme.

🌟 EN PRENDRE SOIN

Les tiers-lieux sont confrontés à des enjeux de gestion de leur patrimoine, voire d'un patrimoine classé, ainsi qu'à la nécessité de réaliser des travaux nécessitant technique, compétences et investissements financiers conséquents pour de tels patrimoines.

La **diversité des acteurs** qui interviennent dans les tiers-lieux ainsi que **l'hybridité de leurs ressources** complexifient la gestion d'un lieu à long terme et sa rénovation.

Cela nécessite de se poser la question de la **gestion, de l'entretien et de la rénovation** potentielle du lieu.

💡 LE DEFENDRE

On assiste à des phénomènes de **spéculation immobilière** et foncière et de **privatisation** de certains espaces ou lieux.

Certains collectifs et tiers-lieux envisagent également leur action relative à l'espace et au lieu **comme un moyen de protection d'une ressource** (naturelle ou bâtie) ; voire de sortie de celle-ci d'un marché afin de **l'ériger en tant que commun.**



1.

CONSOLIDER SON MODÈLE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LES FONDEMENTS D'UNE MAÎTRISE FONCIÈRE SEREINE

COMPRENDRE
LES ENJEUX

QUELS ESPACES
POUR QUELS USAGES ?

BOÎTE À OUTILS

TRAVAIL

BOÎTE À OUTILS

CULTURE

BOÎTE À OUTILS

FAB LOCALE + NUMÉRIQUE

BOÎTE À OUTILS

LIEN SOCIAL

BOÎTE À OUTILS

ÉCOLOGIE

BOÎTE À OUTILS

R&D

QUELS LIENS
ENTRE MODÈLE
ORGANISATIONNEL
ET MAÎTRISE
FONCIÈRE ?

COMPRENDRE LES ENJEUX

Qu'est-ce qu'un tiers-lieu ?

Dans ce guide, les tiers-lieux sont perçus comme :

🔍 des projets collectifs, avec une diversité de parties prenantes, et d'initiatives citoyennes ;

🔍 avec une diversité d'usages et de fonctions ;

🔍 des projets porteurs d'une ambition commune de transformation et de démocratie sociale, dont la dimension collective, délibérative, et coopérative constitue les caractéristiques élémentaires.

🔍 des projets socio-économiques fondés sur une économie plurielle et une hybridation des ressources.

Le tiers-lieu n'est pas un espace déjà-là, mais une construction sociale : on FAIT tiers-lieu.

“ Le lieu est l'expression d'une communauté et n'est pas nécessairement le point de départ d'un tiers-lieu. ”

De l'importance des lieux

Bien que de nombreux tiers-lieux se fondent sur des dynamiques de coopération entre acteurs et n'ont pas besoin d'un espace physique pour agir, le LIEU (espace physique, bâtiment, terrain, etc.) est souvent nécessaire pour donner vie aux projets collectifs. **Le lieu est ainsi l'expression d'une communauté et n'est pas nécessairement le point de départ d'un tiers-lieu.** Les tiers-lieux qui reposent sur les dynamiques organisationnelles collectives, et qui poursuivent un certain idéal d'horizontalité auquel correspond une gouvernance partagée, peuvent être rapprochés des dynamiques de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS).

Un lieu avant le tiers-lieu

Si la communauté et les dynamiques organisationnelles collectives sont au centre des tiers-lieux, elles aboutissent et prennent corps dans des **modèles socio-économiques variés et dépendants** à la fois des activités et des usages développés dans le tiers-lieu, ainsi que des ressources humaines nécessaires pour ces derniers.

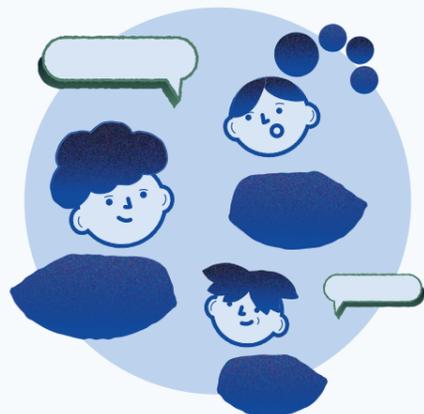
Une mise en récit collective du projet et du lieu

Les enjeux de maîtrise foncière sont dès le début du projet très liés au tiers-lieu et aux usages développés. L'engagement dans une dynamique de maîtrise foncière dans la perspective d'un achat du lieu implique de **mettre en cohérence les modalités d'acquisition du lieu avec ses modes de fonctionnement.** D'une part, la diversité des usages doit être explicitée et spatialisée. D'autre part, les fonctions d'animation de la communauté et d'exploitation du lieu doivent être prises en compte pour dessiner un chemin de participation collective à la mise en œuvre de la maîtrise foncière. L'impact n'est pas uniquement financier et budgétaire : **acquérir un lieu ou en assurer une occupation de longue durée s'inscrit dans une mise en récit collective, une logique de pérennisation des activités et de transmission du projet** au sein de la communauté et en direction des usagers à venir.



COMPRENDRE LES ENJEUX

Du modèle socio-économique à la maîtrise foncière



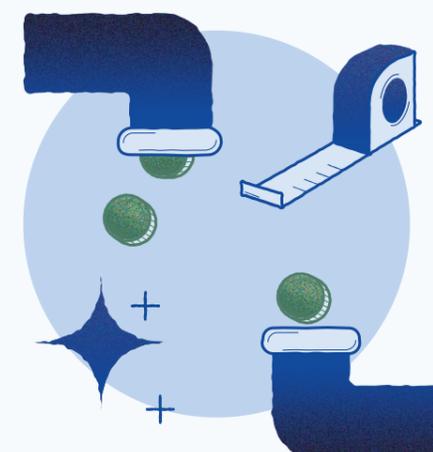
PARTIES PRENANTES

Chaque type d'activités agrège une ou plusieurs personnes/structures.



ACTIVITÉS

Diverses activités sont développées ou accueillies : Sont-elles professionnelles ou amateurs ? Pour quelles temporalités ? Comment contribuent-elles au fonctionnement du lieu ? Quelles sont les ressources financières, organisationnelles et monétaires nécessaires ?



RESSOURCES & BESOINS

Chaque type d'activités génère des **ressources** : Comment l'activité contribue-t-elle au modèle économique du lieu ? Dégage-t-elle un excédent financier / loyer pour alimenter le modèle socio-économique du lieu ?

Chaque type d'activités génère des **besoins spécifiques en** :
Espace : Taille ? Morphologie spatiale ? Fluides ?
Animation : Salariée ? Bénévole ? Contributive ?
Financements : Subventions ? Prêts et emprunts ? Dons / contributions ?

Déterminent

Déterminent

Déterminent

MODÈLE ORGANISATIONNEL

MODÈLE DE GOUVERNANCE

Des modèles de gouvernance et d'organisation collective qui intègrent les différentes parties prenantes du lieu : Comment s'organise la prise de décision dans le tiers-lieu ? Quelles est la structure juridique qui porte l'ensemble du projet ?

MODÈLE DE GESTION/ANIMATION

Qui gère et exploite le lieu ? Y a-t-il une équipe salariée ? bénévole ? Qui gère la comptabilité ?

MODÈLE ÉCONOMIQUE

Quelles sont les **ressources financières** du tiers-lieu ? Ses ressources humaines (contributions bénévoles valorisables) ? Comment les activités diverses du lieu contribuent-elles au modèle économique ? Quelles sont les charges du lieu (fiscales, humaines, fluides, loyer, emprunt, etc.) ?

MODÈLE SOCIO-ÉCONOMIQUE

ACTIVITÉS LIÉES AU TRAVAIL, À L'EMPLOI OU À LA FORMATION

Développement d'activités en lien avec les entreprises

Soutien aux projets locaux : Les tiers-lieux permettent aux entreprises de conserver des services de proximités, et font évoluer leurs espaces physiques (boutiques éphémères, points d'accueil temporaires, espaces mutualisés de services).

Soutien à l'entrepreneuriat collectif : accueil des télétravailleurs et des salariés nomades.

↳ les espaces de coworking facilitent les rencontres et les coopérations entre travailleurs, ainsi que le développement de partenariats territoriaux (travailleurs indépendants, TPE, PME, startups, associations, institutions publiques, grandes entreprises).

Accompagnement au numérique : espaces de sensibilisation au numérique, de formation aux outils de fabrication numérique, conseil et accompagnement sur les projets numériques des entreprises.

Les tiers-lieux, acteurs de la formation

Les formations les plus répandues : fabrication et usages numériques, entrepreneuriat, communication, marketing, intelligence collective et management.

Profils majoritaires : la moitié sont des particuliers, dont une majorité de personnes en recherche d'emploi, des créateurs d'entreprise ou des indépendants.

75%

des tiers-lieux ont une activité de coworking

7,2% des tiers-lieux proposent un service de CAE (Coopérative d'activité et d'emploi).

20%

des lieux accueillent des incubateurs ou accompagnent la création d'entreprise.

1/3

des lieux accompagnent les personnes en recherche d'emploi

60%

des tiers-lieux font de la formation professionnelle

24 % sont organismes de formation ; 43 % travaillent avec des organismes de formation.

BOÎTE À OUTILS

IMPLICATIONS SPATIALES, ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIÈRES

QUELLE PLACE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS DE COWORKING ?

- ↳ **Quelle occupation de surface** des activités de type bureautique (modulaire ou non) ?
- ↳ **Quelle rémunération et contribution au modèle économique ?**
- ↳ **Quel temps de travail** de l'équipe salariée est dédié à l'accueil des coworkers, à la coordination sur place (volume horaire, rémunération) ?
- ↳ **Quelle contribution des usagers** à la transmission et l'apprentissage entre pairs (rémunérée/bénévole) ?

QUELLE PLACE EST DÉVOLUE AUX ACTIVITÉS DE FORMATION ?

- ↳ **Quelle occupation de surface** pour le format salle d'apprentissage ?
- ↳ **Quelle surface d'accueil** est dédiée pour les apprenants et les formateurs ?
- ↳ **Quelle rémunération et contribution au modèle économique ?**
- ↳ **Quel temps de travail** est dédié au sourcing, à l'accueil des apprenants, à la coordination sur place (volume horaire, rémunération) ?
- ↳ **Quels cycles d'occupation de l'espace** en fonction des cycles de formation ?

QUELLE COMPLÉMENTARITÉ EN TERME D'ORGANISATION SPATIALE ENTRE LES ACTIVITÉS DE COWORKING ET DE FORMATION ?

- ↳ **Quel degré de modularité ?**
- ↳ **Quelle articulation avec les autres activités** du lieu ?
- ↳ **Quels besoins en matière d'infrastructure ?** Taille des salles, connectique, équipement bureautique, espaces de (visio)conférence, de réunion, etc.
- ↳ **Quelles occupations temporaires ou pérennes par d'autres activités d'entreprise** (boutique, point d'accueil, etc.) ?

ACTIVITÉS LIÉES À LA FABRICATION LOCALE ET À LA TRANSITION NUMÉRIQUE

Fabrication et production locale

Les tiers-lieux rassemblent différentes fonctions au regard des filières concernées : prototypage, zones d'assemblages et de stockages, matériauthèques, recycleries, laboratoires de fabrication numériques, fablabs, living labs, makerspaces, hackerspaces, pédagolabs (30%). 3% sont portés par des établissements scolaires (écoles, collèges, lycées) ou d'enseignement supérieur (universités).

Acteurs impliqués : artisans, artistes, amateurs, associations, travailleurs indépendants, entreprises locales, établissements scolaires et universitaires, médiathèques, collectivités territoriales, services municipaux, etc.

Inclusion et développement de compétences numériques

Les tiers-lieux mettent en œuvre des activités de médiation numérique, d'éducation populaire aux pratiques numériques dont les bénéficiaires sont souvent des particuliers, demandeurs d'emploi. Ils s'engagent dans le développement de projets individuels (75 % des lieux), du lien social (72%) et dans la formation aux machines de fabrication numérique (38%)

17%

des tiers-lieux sont des ateliers artisanaux partagés

49%

des tiers-lieux sont concernés par la fabrication et la production, y compris numérique

87%

participent à la transmission de savoir-faire et tentent de fabriquer pour répondre à des besoins locaux

56%

des projets de fabrication concernent les arts et la culture

38%

des lieux font de la menuiserie et de l'artisanat d'art

30%

des tiers lieux agissent en faveur de l'inclusion et le développement des compétences numériques

60%

font de l'impression 3D, de la réparation ou du réemploi

BOÎTE À OUTILS

IMPLICATIONS SPATIALES, ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIÈRES

QUELLE PLACE DÉDIÉE AUX PÔLES MACHINES ?

- ↳ **Quelle surface** est occupée par les pôles machines ?
- ↳ **Quels besoins en termes d'accompagnement** et de formation à la manipulation des machines ?
- ↳ **Quel temps de travail de l'équipe** salariée est dédié à l'accueil dans les ateliers, à la coordination des activités ?
- ↳ **Quelle contribution des usagers** à la transmission et l'apprentissage entre pairs (rémunérée / bénévole) ?
- ↳ **Une rémunération de l'usage des machines est-elle mise en place** et contribue-t-elle au modèle socio-économique du tiers-lieu ?

QUELLE PLACE DÉDIÉE À LA FORMATION AUX USAGES NUMÉRIQUES ?

- ↳ **Quels espaces dédiés** ou modulaires pour les temps de formation ?
- ↳ **Quelle coordination** des formations ?
- ↳ **Quels équipements spécifiques** dédiés aux apprenants ?
- ↳ **Quelle rémunération** et contribution au modèle économique des activités d'apprentissage par le faire et de la formation aux usages numériques ?

QUELS BESOINS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ?

- ↳ **Quels besoins en termes de fluides** (électricité, points d'eau, etc.) ?
- ↳ **Quels besoins de stockage** (à température, exposition aux poussières, etc.), de manutention et logistique (pont de décharge, couloirs de circulation, aération, etc.) ?
- ↳ **Quels besoins spécifiques en matière architecturale** (éclairage naturel, artificiel, température, etc.) ?

ACTIVITÉS LIÉES À L'ÉCOLOGIE ET À L'ALIMENTATION DURABLE

Engagement dans la transition alimentaire et agro-écologique

Les tiers-lieux proposent des cuisines ouvertes, des épiceries solidaires, des fermes de quartiers, ou encore des jardins partagés. et favorisent la compréhension mutuelle entre professionnels et amateurs autour des contraintes de production, des enjeux d'approvisionnement, de la formation des prix, etc.

Les **collectivités** peuvent enrichir leurs politiques alimentaires de proximité avec la conservation des terres agricoles et l'installation d'agriculteurs ou encore les PAT (Projets Alimentaires Territoriaux)

Pour limiter les coûts d'accès au foncier les porteurs de projet s'organisent (location, mise à disposition des terres, groupement foncier agricole) et diminuent les coûts d'achat de matériel (mutualisation, sécurisation des expérimentations grâce aux CAPE (Contrats d'appui au projet d'entreprise).

49%

des tiers-lieux travaillent en partenariat avec des acteurs de la transition écologique

38%

s'engagent dans une démarche d'incitation au zéro déchet

30%

ont mis en place un composteur partagé et des temps d'apprentissage à son utilisation

1/3

des lieux développent des projets autour du réemploi, du recyclage ou de la réparation d'objets dans le cadre de la lutte contre l'obsolescence programmée

7%

des tiers-lieux transforment des produits agricoles en denrées alimentaires ou boissons

26%

ont une offre de restauration éthique et responsable (bio, circuits courts)

9%

développent des laboratoires agro-alimentaires

14%

développent des espaces de rencontre et d'expérimentation entre professionnels, des foodlab et de la gastronomie

BOÎTE À OUTILS

IMPLICATIONS SPATIALES, ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIÈRES

QUELLE PLACE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS DE RÉEMPLOI, RECYCLAGE ET RÉPARATION ?

- ↳ **Quelle surface d'atelier dédiée** à la réparation, au stockage et magasinage ?
- ↳ **Quels besoins en équipement machines** pour la réparation et le recyclage ?
- ↳ **Quelle surface extérieure nécessaire** pour la manutention des matériaux et des véhicules d'approvisionnement ?

QUELLE PLACE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS AGRO-ÉCOLOGIQUES ET D'ALIMENTATION DURABLE ?

- ↳ **Quelle nécessité d'accès à des terres arables**, quels besoins en termes de dépollution, quel besoin de surface minimum pour quelle production ?
- ↳ **Quels besoins en manutention** et transformation des productions agricoles en produits alimentaires ou boissons (stockage, chaîne de transformation, chaîne du froid, cuisine professionnelle, etc.) ?
- ↳ **Quels besoins en équipements professionnels** de restauration et d'exploitation agricole (machines, équipements, stockage) ?

QUELS BESOINS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ?

- ↳ **Quels besoins en termes de fluide** (électricité en particulier, points d'eau, etc.) ?
- ↳ **Quels besoins de stockage** (à température, milieu fermé, etc.), de manutention et logistique (pont de décharge, couloirs de circulation, aération, etc.) ?
- ↳ **Quels besoins spécifiques en matière architecturale** ?

ACTIVITÉS CULTURELLES

Une implication forte dans la culture

Les tiers-lieux développent des activités de diffusion, de création, des expositions, des spectacles-concerts, des conférences-débats, mais aussi des activités de bibliothèque / médiathèque (on peut par exemple noter le développement des « bibliothèques troisième lieu »).

Les acteurs : Plus de la moitié des lieux accueillent des artistes en résidence, un peu moins de la moitié accompagnent les artistes dans leur pratique.

Les utilisateurs : Ils peuvent contribuer à la programmation et proposer des événements artistiques et culturels.

27%

des tiers-lieux se définissent comme des laboratoires de fabrication culturelle ou « friche » culturelles

62%

ne possèdent pas de licence d'entrepreneur de spectacle

Un modèle économique pluriel :

40%

pratiquent la gratuité totale ou à prix libre

35%

ont une offre payante

32%

pratiquent une gratuité partielle

BOÎTE À OUTILS

IMPLICATIONS SPATIALES, ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIÈRES

QUELLE PLACE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ARTISTIQUES ET CULTURELLES ?

- ↳ **Quelle occupation de surface** des activités culturelles pour les pratiques professionnelles/en amateur (modulaire ou non) ?
- ↳ **Quelle rémunération** et contribution au modèle économique ?
- ↳ **Quel temps de travail** de l'équipe salariée est dédié à l'accueil des artistes, des publics ?
- ↳ **Quelle contribution** des artistes professionnels et des praticiens amateurs à la transmission et l'apprentissage entre pairs (rémunérée / bénévole) ?

QUELS BESOINS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ?

- ↳ **Quels besoins en termes de fluides** (électricité en particulier, chauffage pour accueillir du public, etc.)
- ↳ **Quels besoins de stockage** (décors, machines, plan feu, instruments), de manutention et logistique (pont de décharge, couloirs de circulation, aération, etc.) ?
- ↳ **Quels besoins spécifiques en matière architecturale** (éclairage, hauteur sous plafond, aménagements scéniques, etc.) ?
- ↳ **Quelles réglementations des activités ouvertes au public ?** (catégories ERP).

QUELLE PLACE DÉDIÉE AUX ATELIERS ARTISTIQUES ET TECHNIQUES ?

- ↳ **Quelle occupation de surface** pour les ateliers techniques de fabrication artistique ?
- ↳ **Quelle mutualisation** avec d'autres activités (d'artisanat notamment) ?
- ↳ **Quelle contribution des ateliers** au modèle économique ?

ACTIVITÉS DE LA COHÉSION SOCIALE

Acteurs de la cohésion sociale

Les tiers-lieux permettent d'aborder de nombreux thèmes tels que la parentalité et la famille, les questions de précarité et de pauvreté, de citoyenneté, l'exclusion générationnelle, l'inégalité des genres, le handicap, etc.

Certains partenaires des tiers-lieux sont des organisations des secteurs du social, du médico-social, institutionnel et associatif.

55%

développent des politiques tarifaires adaptées aux publics précaires.

7,4%

des tiers-lieux ont un agrément Espace de Vie Sociale CAF (Caisse d'allocations familiales) en tant que Centre social ou EVS (Espace de vie sociale).

35%

des lieux travaillent sur des problématiques sociales et développent des actions en faveur de l'accueil des personnes en situation de handicap.

97,5%

Dans 97,5% des lieux les utilisateurs peuvent proposer des projets.

BOÎTE À OUTILS

IMPLICATIONS SPATIALES, ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIÈRES

QUELLE PLACE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS EN LIEN AVEC LE LIEN SOCIAL, LA SANTÉ, LE MÉDICO-SOCIAL, L'ACCUEIL ?

Des espaces d'accueil dédiés peuvent être identifiés et aménagés pour **accueillir les personnes**, en particulier les plus fragiles et ayant des besoins particuliers. **Les espaces de convivialité et de détente font partie des modes d'organisation propices à la mise en œuvre des missions Espace de Vie Sociale** - sans assignation à des activités particulières. L'animation de ces espaces est un élément clef de l'organisation du lieu, cette fonction pouvant être professionnalisée dans le cadre des missions CAF notamment.

- ↳ **Quelles sont les surfaces nécessaires** à l'accueil des personnes, au soin, aux espaces d'attente ?
- ↳ **Quelle surface est dédiée au développement d'activités** en lien avec le quartier, les habitants, les jeunes ou les populations précaires ?
- ↳ **Comment l'espace physique peut-il être pensé et conçu** afin que les bénéficiaires s'y sentent bien et libres de venir ?

QUELS BESOINS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ?

- ↳ **Quels besoins en termes de fluides** (électricité, chauffage, stockage, etc.)
- ↳ **Quels besoins en termes d'ouverture sur la rue et le quartier ?** Un local en pied d'immeuble est-il possible ? avec vitrines ? Un espace plus intimiste est-il préférable ?

ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET D'INNOVATION

Activités spécifiques de recherche et d'innovation

Elles doivent être prises en compte dans le fonctionnement général du tiers-lieu et a fortiori dans la perspective d'une maîtrise foncière qui engage toute la communauté.

Expérimentations sociales et organisationnelles

Elles apportent des **réponses concrètes à des problématiques collectivement identifiées sous formes de R&D sociale** (produit, service, changement organisationnel, évolution législative, politique publique...)

Les lieux développent des **compétences d'animation de communautés ouvertes** ; mobilisent des licences ouvertes et contribuent à la **documentation open source** ; contribuent aux infrastructures numériques facilitant la circulation des prototypes et des modèles open source.

1/3

des lieux envisagent de développer des activités de recherche-action en développant des expérimentations et des projets pilotes, en produisant de la documentation ouverte, et en développant des partenariats avec les universités pour accueillir des chercheurs en résidence ou dans le cadre d'un CIFRE (Contrat Industriel de Recherche en Entreprise) avec des laboratoires indépendants

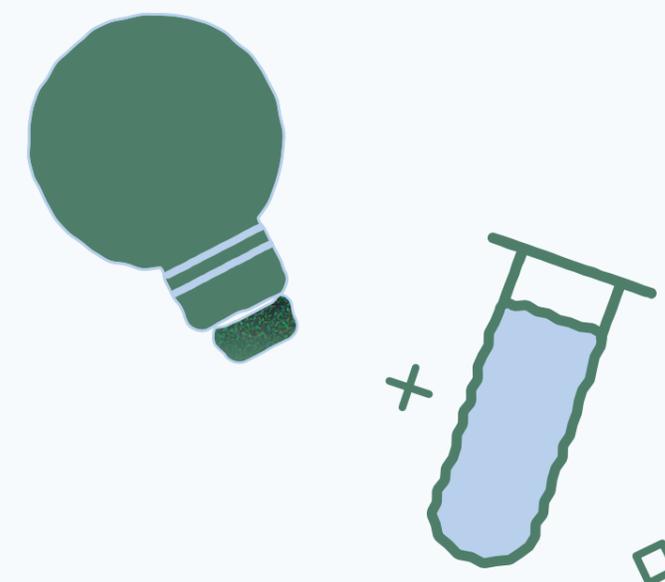
BOÎTE À OUTILS

IMPLICATIONS SPATIALES, ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIÈRES

IMPLICATIONS SPATIALES, ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIÈRES

↳ Cette **dynamique de R&D est transversale aux activités du lieu et appelle aux développements de compétences spécifiques** dans les fonctions d'accompagnement, de définition du design de recherche et de sa mise en œuvre. Elle peut se traduire, ou non, par des besoins spécifiques en matière de développement et d'aménagement.

Les expérimentations qui mettent le focus sur des dimensions sociales et organisationnelles sont amenées à modifier le fonctionnement du lieu et de sa communauté. Elles doivent être pleinement considérées dans le chemin vers la maîtrise foncière.



LES LIENS ENTRE MODÈLE ORGANISATIONNEL ET MAÎTRISE FONCIÈRE

Quels emplois ?

Les tiers-lieux représentent **6 300 emplois**, correspondant aux fonctions d'animation, d'administration et de gestion : facilitateurs, chargés de communication, chargés de conseil, assistants d'administration, etc.

Ces emplois locaux sont non délocalisables, et pour la plupart qualifiés, pérennisés sous forme de CDI (pour 60 % des lieux).

Les équipes proposent **des conseils et services supports pour favoriser le développement des activités des professionnels résidents** comme la communication, le graphisme ou encore la comptabilité qui peuvent être mutualisés.

47%

des tiers-lieux sont intéressés par des modèles de groupement d'employeurs

54%

des projets se reconnaissent de l'ESS

BOÎTE À OUTILS

IMPLICATIONS SPATIALES, ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIÈRES

QUELLE CONDITIONS MATÉRIELLES D'ORGANISATION DES FONCTIONS D'ANIMATION ? DE GESTION ET D'ADMINISTRATION ?

- ↳ **Qui est en charge de cette fonction ?**
- ↳ **Comment est-elle financée ?**
- ↳ **Génère-t-elle des revenus permettant de financer mon lieu et / ou mon projet immobilier ?**
- ↳ **Quelle implication de mes usagers dans la gouvernance de mon lieu ? dans son animation ?**
- ↳ **À quelle échelle se joue ma fonction d'animation** (mon lieu, un réseau de lieux, mon territoire, etc.) ?
- ↳ **Combien de postes à temps plein**, combien de bureaux (fermés, ouverts, espaces de confidentialité, vestiaire, etc.)

QUELLE STRUCTURATION PROFESSIONNELLE DU LIEU ?

- ↳ **Quels besoins en termes de formation des salariés** (évolution de carrière aux postes de gestion et de coordination) ?
- ↳ **Quelle organisation de la fonction employeur**, quelle réponse mettre en place pour la prévention des risques psycho-sociaux ?
- ↳ **Quels besoins en termes de montée en compétence** sur les questions de maîtrise foncière ?
- ↳ **Quel(s) rôle(s) de l'équipe salariée** dans le cheminement vers la maîtrise foncière ?

QUELS BESOINS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ?

Taille des salles et points d'accueil, ERP et PMR, espace de restauration collective/individuel, sanitaire, etc.

LES LIENS ENTRE MODÈLE ORGANISATIONNEL ET MAÎTRISE FONCIÈRE

Quelle structuration du modèle organisationnel ?

Les tiers-lieux se développent pour une grande majorité avec l'aide d'une **équipe salariée**. Cela pose la question de la responsabilité employeur, des conditions d'accueil et d'évolution des personnes en salariat, de leur implication dans la gouvernance, etc. D'autre part, nombre de **contributeurs participant aux lieux en tant que bénévoles**, ce qui pose également la question de leur intégration dans la **gouvernance**.

Par ailleurs, s'aventurer dans de lourds travaux voire l'acquisition d'un bâtiment nécessite du temps, des ressources humaines formées et dédiées au projet. Le modèle d'**organisation collective** du lieu est alors important à plusieurs titres : pour la gestion du projet immobilier, ainsi que pour le rendre visible et compréhensible auprès des partenaires financiers.

📌 Point sur les Ressources Humaines

Risques psychosociaux : lors de la réflexion et de la préfiguration de la phase de pérennisation foncière, il est nécessaire de se questionner sur la prévention des risques psychosociaux liés à l'organisation collective du lieu.

[En savoir plus ↗](#)

Bénévolat : dans le cadre de la création ou du développement d'un tiers-lieu et de sa maîtrise foncière, l'engagement bénévole est à structurer finement.

[En savoir plus ↗](#)



2.

MAÎTRISE FONCIÈRE

COMMENT PÉRÉNNISER MON LIEU ?

LES ENJEUX DE
LA PROPRIÉTÉ

BOÎTE À OUTILS

ACHETER OU LOUER ?

LA PROPRIÉTÉ,
ENJEUX DE
VALEURS

EXPLOITATION DE
TIERS-LIEUX ET
GESTION
IMMOBILIÈRE

BOÎTE À OUTILS

FAUT-IL SÉPARER
PROPRIÉTÉ ET
EXPLOITATION ?

LES STRUCTURES
JURIDIQUES POUR
UNE ACQUISITION
COLLECTIVE

DE LA
LOCATION À LA
PROPRIÉTÉ
D'USAGE

BOÎTE À OUTILS

QUEL BAIL CHOISIR ?
LOCATION

QUEL BAIL CHOISIR ?
PROPRIÉTÉ D'USAGE

LES SOURCES DE
FINANCEMENT

BOÎTE À OUTILS

QUELS OUTILS
FINANCIERS POUR UN
PROJET IMMOBILIER ?

LES
INDICATEURS
D'ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE

RÉGLEMENTATION
TRAVAUX

LES ENJEUX DE LA PROPRIÉTÉ

Pourquoi devenir propriétaire ?

L'enjeu de la propriété pour les tiers-lieux peut se résumer en en termes de : maîtrise foncière, modèle socio-économique, projet politique et de modèle de gouvernance.

Maîtrise foncière : assurer la pérennité du projet en ses murs, et en disposer librement (travaux, usages, mise en location, etc.).

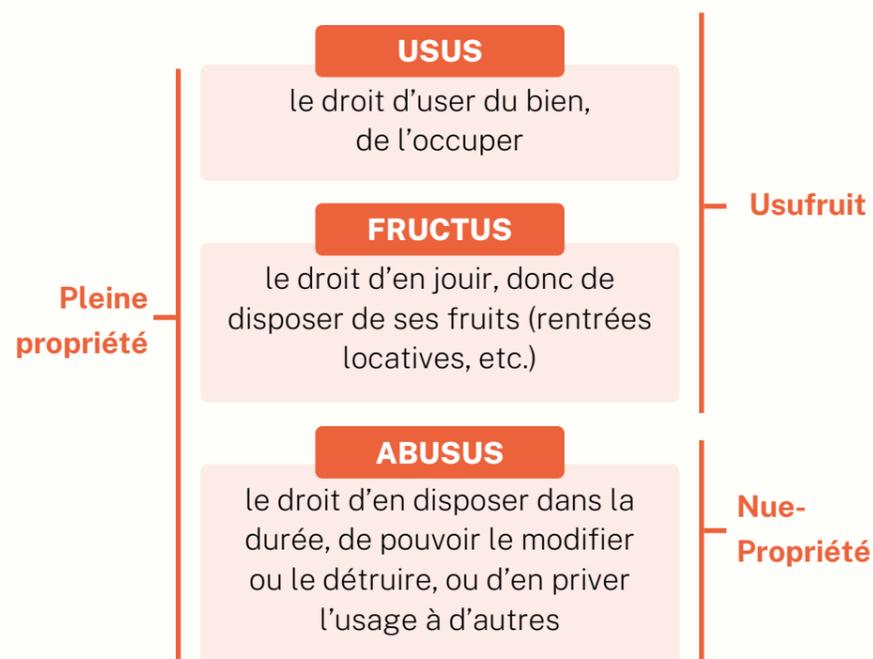
Modèle socio-économique : l'acquisition d'un bien impactant directement le bilan de la structure ainsi que son modèle d'exploitation en termes de charges fixes (amortissement, coût d'un emprunt, venant se substituer au loyer) voire de revenus (mise en location d'espaces).

Qui détient la **valeur** de l'actif immobilier en question et/ou celle créée par les usagers qui y sont installés ?

Projet politique et de modèle de gouvernance : l'acquisition d'un ou plusieurs bien(s) peut être un des objectifs du tiers-lieu, en vue de le(s) sortir du marché immobilier, dans l'ebut de créer **une forme de commun** comme mode d'association des parties prenantes et de cadrage d'une gouvernance (propriété collective régie par des statuts ou des contrats, relation propriétaire-occupants régie par des baux).

Être propriétaire : enjeux de maîtrise foncière

La propriété **ne constitue pas l'unique moyen d'être maître de son bien**. D'un point de vue juridique, il est important de rappeler que la propriété se décompose entre plusieurs notions :



Ces notions de la propriété moderne (consacrées depuis la Révolution française) entrent en confrontation avec le tiers-modèle proposé par les tiers-lieux, et leur objectif inhérent d'ouverture : c'est bien l'usage / usus qui est au cœur du projet des tiers-lieux, mais peut-on le décorréliser des autres dimensions de propriété ?

🏠 Droits réels

Certaines modalités de bail locatif de longue durée (dont parmi les plus connues le bail emphytéotique, mais aussi le bail à construction) accordent

droits réels sur le bien, c'est-à-dire que l'usager peut en jouir et en disposer librement et complètement. Il est ainsi doté, pour la durée du bail, des droits d'usus, fructus et abusus.

Cette qualification juridique de « droits réels » peut par ailleurs jouer un rôle dans l'obtention de subventions ou de financements bancaires

: le titulaire d'un bail emphytéotique étant assimilé au propriétaire pendant la durée du bail, il peut librement l'hypothéquer, sans accord du propriétaire. Nous verrons que ces modalités de transfert des droits réels sont particulièrement adaptées aux projets de tiers-lieux, puisqu'ils permettent de dissocier la structure propriétaire (qu'il s'agisse d'une collectivité, d'un privé, d'une structure de levée de fonds, etc.) de la structure exploitante, tout en lui accordant une pleine jouissance des lieux.

LES ENJEUX DE LA PROPRIÉTÉ

Être propriétaire : projet politique et enjeux de gouvernance collective

Tiers-lieux et **commun** :

Pour certains tiers-lieux, occuper et racheter collectivement un lieu emblématique pour un territoire, chargé d'histoire, qu'il s'agisse d'une friche industrielle, d'un site patrimonial, d'un ancien établissement de soin, peut s'inscrire dans l'objectif de la création d'un **commun**. Si les formes juridiques présentées ensuite sont associées à un droit qui exclut cette forme originale de co-propriété, elles peuvent néanmoins être mobilisées à cette fin, dans une forme de **hacking juridique qui crée des systèmes de gouvernance** protégeant durablement la vocation d'intérêt collectif.

Le mouvement des Communs

Il part du principe que **des ressources (naturelles, numériques, etc.) sont à protéger et doivent être mises en commun et gérées par une communauté (des commoners) avec des règles de gouvernance** pour garantir la pérennité de ces ressources. Propriété ni publique ni privée, les communs dessinent d'autres "faisceaux de droits" de propriété pour **conférer des droits d'usages forts sur un bien. Leur mise en œuvre dans le droit français est pour le moment complexe en raison du droit de propriété** inscrit dans la Constitution. Néanmoins ils sont ancrés dans des pratiques anciennes, tels que les **communaux** ou **bien de sections** qui perdurent dans certaines communes rurales.



LE POINT DE VUE DE...FANNY COTTET

La propriété publique : du domaine aux communs

C'est suite à l'inscription des principes de la propriété privée et de sa définition dans le code civil de 1804 que le statut des biens publics va progressivement se modifier. Au 19e et 20e siècle se mettent en place la différence entre ce qui relève du domaine public et ce qui relève de la propriété publique gérée par l'État et les collectivités. L'avènement progressif d'un **État propriétaire** s'est en effet accompagné d'une série de transformations à la fois économiques et managériales au sein des administrations conduisant l'État à gérer son patrimoine avec des modes similaires à un propriétaire privé (Orsi, 2016). Alors que les siècles précédents avaient mis en place des modes de gestion collectifs, avec l'existence de communaux pour lesquels les habitants avaient des droits d'usage, la France, à l'instar de beaucoup d'autres pays, connaît un mouvement d'enclosure et de privatisation des terres dès le 16e siècle, accéléré par l'industrialisation de la société et des terres agricoles au 19e siècle.

Le **mouvement des communs** refait surface depuis les années 1970 en réaction à ces enclosures (travaux d'Ostrom de 1990 et 2010). La différence est alors faite entre ce qui relève des biens communs et des communs soulignant la dimension institutionnelle de ces derniers, c'est-à-dire que les communs ne sont pas uniquement des biens à protéger mais des institutions sociales complexes mêlant acteurs et règles. Les tiers-lieux s'ancrent fréquemment dans le mouvement des communs de diverses façons : par la mise en place de communs immatériels et informationnels (mouvement du libre et open source) ; mais aussi par la tentative de sauvegarde d'un lieu collectif et d'utilité publique géré par les citoyens d'un territoire.

LES ENJEUX DE LA PROPRIÉTÉ

Maîtriser la temporalité

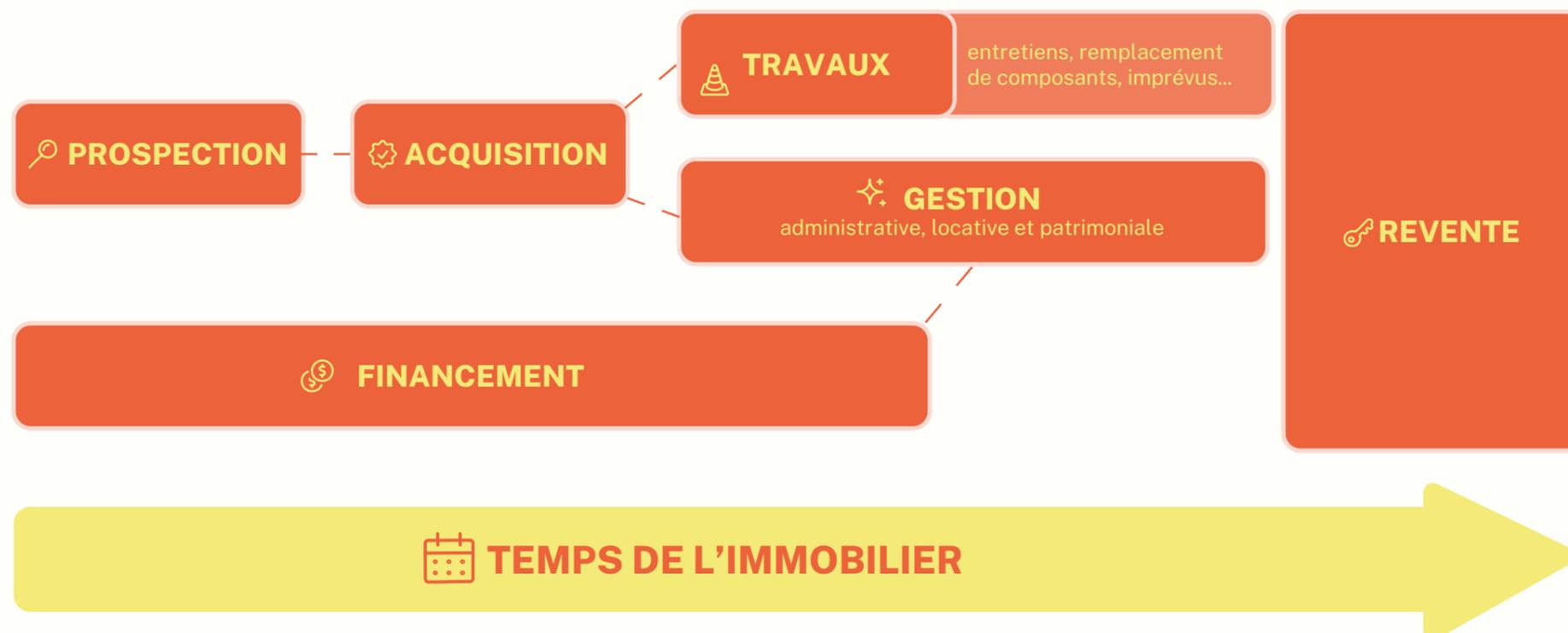
La propriété s'inscrit sur un **temps long**, qui nécessite non seulement d'assumer l'acquisition mais aussi l'exploitation et l'entretien du bien : elle s'inscrit dans une stratégie de **maîtrise de risques** qu'il est nécessaire d'anticiper en termes de charges économiques autant qu'en termes de compétences. Le temps long de l'immobilier se confronte donc à la temporalité des porteurs de projets, usagers des lieux.

Temps de l'entrepreneuriat et temps immobilier ne coïncident pas toujours facilement !



Le temps long de l'immobilier :

Une succession de phases qui présentent leurs propres aléas de calendrier, et nécessitent des compétences particulières.



(schéma : Villages Vivants, formation « Les bases d'une opération immobilière pour les structures de l'ESS », 2022)

ACHETER OU LOUER ?

LOUER

MAÎTRISE FONCIÈRE ET LONG TERME

- + La location facilite le démarrage d'un collectif et d'un projet, montée en charge progressive du loyer possible.
- Pas de maîtrise long terme (max 9 ans ou alors baux spéciaux).
Pas de garantie de récupérer ses investissements (cf. travaux)

RAPPORT AU RISQUE

- + Peu de risque financier.
- Mais peut se révéler contraignant, gênant voire précaire à moyen terme.
N'offre pas de garanties pour les banques dans le cas d'emprunt pour des travaux d'aménagement.

TRAVAUX

- + Travaux d'aménagement possibles !
Lourds travaux à la charge du propriétaire.
- Aménagement à la charge du preneur, montants parfois conséquents.
Accord du bailleur nécessaire.
Remise en état ou clause d'accession.

SUBVENTIONS

- Subvention d'investissement (travaux) souvent non éligible car bénéficiant *in fine* au propriétaire.

IMPACT SUR LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

- + Charge fixe (loyer) connue et stable.
Impact limité sur le compte de résultat.
- Pas de **dotation aux amortissements**

CAPTATION DE LA VALEUR

- La valeur locative peut être créée par le locataire (cas de tiers-lieu dans les friches) et bénéficier au propriétaire.
Travaux au bénéfice du propriétaire (sauf clause d'accession).

ACHETER

- + La propriété assure une maîtrise foncière.
La pérennité de la propriété (remboursement des emprunts, des investisseurs, capacité à faire des travaux, etc.) dépend de la solvabilité du projet et inversement. Il ne faut pas s'engager dans la propriété sans un vrai travail sur le modèle socio-économique du tiers-lieu !
-

- + **L'hypothèque** est une garantie bancaire sécurisante
- Un projet immobilier nécessite souvent des investisseurs (particuliers, privés, etc.), de lever de la dette, et de s'engager sur un remboursement à long terme.

- + Liberté dans la réalisation de lourds travaux d'aménagement, voire la réhabilitation / construction d'un bâtiment.
- Prise en charge financière des travaux de structures et des risques / assurances associés.

- + Éligibilité pour les travaux facilitée.
Éligibilité possible pour l'achat.

- + Dépenses d'investissement productifs (autrement appelées Capex) réduits (machines par exemple).
Charge d'amortissement importante (impact sur le résultat).
Taux d'endettement important.
Charge de la dette.
Nécessité de générer une **CAF** importante pour gérer les liquidités (remboursements des investisseurs).
-

- + Valeur immobilière conservée par l'exploitant.

LA PROPRIÉTÉ

ENJEUX DE VALEURS

Être propriétaire : enjeux économiques et valorisation

L'acquisition d'un bien implique le modèle économique :

- 🔍 de l'opération immobilière (quelles ressources la financent ?)
- 🔍 et celui de l'exploitation de la/les structure(s) usagère(s) (amortissement, coût d'un emprunt, mise en location d'espaces).

Il faut aussi questionner qui détient la valeur de l'actif immobilier et/ou celle créée par les usagers qui y sont installés.

Valeurs d'un bien

On peut distinguer en immobilier **3 valeurs distinctes** pour un même bien, mesurées à un instant donné mais **en constante évolution** :

LA VALEUR VÉNALE



C'est sa valeur de marché, c'est le prix (réel ou attendu) du bien tel que déterminé, à un moment donné, par le jeu de l'offre et de la demande.

C'est une valeur volatile et soumise à différentes estimations : on pourra ainsi comparer la valeur théorique d'un bien entre une annonce de mise en vente, une estimation d'agent immobilier, une estimation commandée par une collectivité au service des Domaines, ou encore le prix réel après vente (ces valeurs notariales sont libres d'accès et disponibles depuis 2018 sur le site [DVF](#)).

Cette valeur a plutôt tendance à augmenter, notamment en secteur urbain et/ou attractif. (Voir également l'encart "Un besoin de nouveaux indicateurs de viabilité financière").

LA VALEUR D'USAGE

Valeur particulièrement intéressante dans le cadre des tiers-lieux. On considère qu'elle est égale aux avantages économiques et sociaux issus de l'utilisation du bien.

Son mode de calcul en termes financiers reste donc à inventer, et les dimensions sociales et environnementales à intégrer.

On considère que **la valeur d'usage a tendance à impacter la valeur vénale** : un bien vacant, dégradé sera moins bien valorisé par le marché qu'un lieu actif, accueillant du public, renommé, etc.

LA VALEUR NETTE COMPTABLE

C'est une valeur purement comptable correspondant au montant de l'actif constaté au bilan.

Comme tout investissement qui s'amortit dans le temps, une acquisition immobilière va être inscrite au bilan de la structure (actif) mais également dans ses charges d'exploitation (amortissement), pour une durée dépendant de la nature du bien (l'amortissement usuel étant de 20 à 100 ans, et ne se calcule que pour la construction, un terrain ne s'amortit pas).

À l'inverse de la valeur vénale, la valeur nette comptable est donc en constante diminution d'année en année (sauf réalisation de nouveaux travaux) car elle correspond à la valeur de l'actif immobilisé moins les amortissements. Après amortissement, la valeur nette comptable d'un bien est donc nulle ! En revanche, réaliser de lourds travaux d'amélioration suite à une acquisition va peu impacter la valeur vénale (liée avant tout à l'emplacement du bien, au marché local...) alors que la valeur comptable en sera décuplée : c'est pourquoi il n'est pas intéressant (d'un point de vue purement mercantile) de revendre un bien à court terme après achat, et qu'un propriétaire ayant des enjeux de retour sur investissement à courte échéance sera réticent à la réalisation de tels travaux.

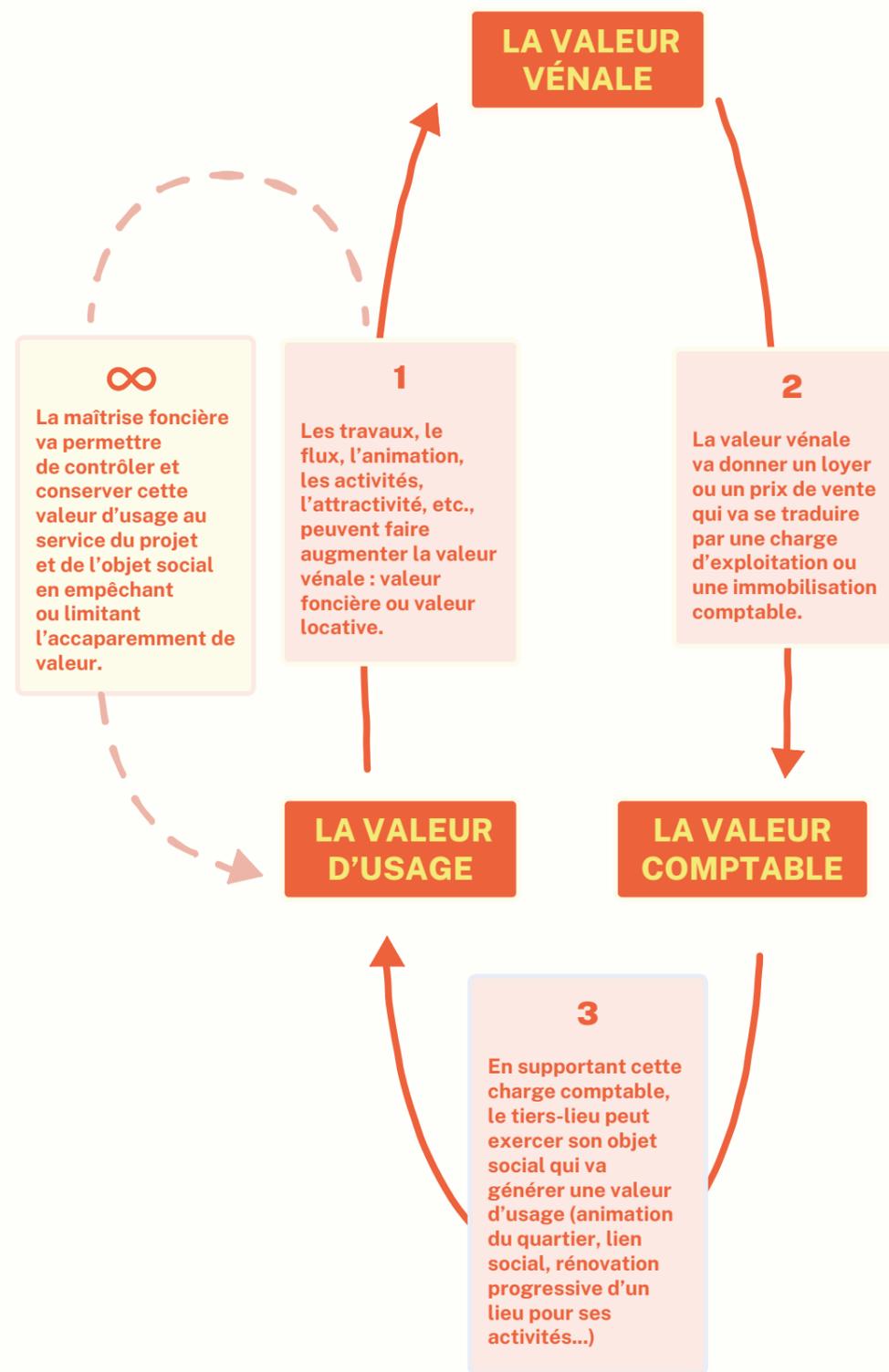
LA PROPRIÉTÉ ENJEUX DE VALEURS

Créer une valeur d'usage, maîtriser la valeur vénale

L'enjeu de la maîtrise foncière pour les tiers-lieux est de pouvoir maîtriser et/ou conserver **la valeur vénale** des biens occupés : alors qu'ils démarrent souvent dans des biens peu valorisés par le marché, peu attractifs et donc d'accès abordable, ils y créent une véritable **valeur d'usage**. Cette valeur d'usage peut se répercuter en terme financier dès lors que le propriétaire va chercher à augmenter le loyer, ou revendre le bien avec une plus-value. **La valeur vénale va donc s'en trouver augmenter.** Le grand enjeu de la maîtrise foncière va consister à cadrer voire empêcher la captation de valeur par un tiers (particulièrement vrai des tiers-lieux à visée non lucrative).

Créer des formes de propriétés d'usage du lieu occupé représente alors un bon moyen de conserver les fruits apportés par le succès du tiers-lieu, ou au moins de maîtriser l'explosion ou l'accaparement de la valeur vénale d'un bien, pour en garantir une pérennité d'usages. D'autre part, c'est parfois également la condition à la réalisation d'investissements en travaux qui répondent à une logique d'usage (amélioration du confort thermique, etc.), mais qui n'ont pas d'intérêt en termes de valeur vénale.

L'accession à la propriété n'est cependant pas forcément immédiate : un bail de location avec une clause d'accession bien encadrée et/ou adossé à **une promesse unilatérale** de vente peut par exemple être un moyen d'assurer une possible acquisition et d'empêcher l'accaparement de la valeur d'usage. Il en va également des baux longs octroyant des droits réels (bail emphytéotique).



LE POINT DE VUE DE... RAPHAËL BOUTIN-KUHLMANN

L'enjeu de la captation de valeur

Les usagers ou l'usage d'un tiers-lieu créent de la valeur et ce d'autant plus que le lieu n'en avait pas au départ. Dans la mesure où le mouvement des tiers-lieux s'est très souvent construit via l'occupation de friches, d'immeubles plus aux normes ou de locaux hors marché, cette question se pose presque systématiquement !

Inversement, certains ont bien compris cette logique de captation de valeur et de maîtrise foncière. La captation de la valeur se fait parfois à des fins spéculatives comme par exemple lorsqu'on retrouve des fondateurs dans une SCI propriétaire (qui loue à une structure en charge de l'objet social, de l'animation et capable d'obtenir des subventions, etc.).

Cette captation de valeur se fait aussi à des fins de contrôle de l'intérêt général quand une collectivité souhaite conserver son patrimoine et en confie l'usage à un tiers-lieu (se posera néanmoins la question du temps long au regard du temps du mandat).

On peut aussi mentionner les tiers-lieux en occupation temporaire dans le cadre de projets renouvellement urbain. Dans ce cas une partie de la valeur d'usage sera récupérée par les promoteurs ou aménageurs sur le moment (cela évite des frais de gardiennage par exemple) ou plus tard (cela participera à l'animation du quartier) et peut poser la question de la responsabilité de tiers-lieux dans la gentrification. Mais est-ce que les tiers-lieux sont responsables de la régulation du marché globale ?

EXPLOITATION DE TIERS-LIEUX ET GESTION IMMOBILIÈRE

La création d'une structure de portage

Créer une structure pose l'avantage d'une **grande solidarité entre les parties prenantes**, qui mettent en commun des financements et mutualisent une **maîtrise d'ouvrage** unique pour les travaux, puis une structure de gestion et d'exploitation commune. Les conditions d'entrées/sorties des membres doivent donc être bien anticipées et encadrées dans ses **statuts** ou par un **pacte d'associés** (avec une attention particulière portée au risque spéculatif lié à la revente pour les structures de l'ESS), tout comme les règles de fonctionnement et de gouvernance (compétences des associés, de la **gérance**, etc.).

Une approche sur-mesure

Quelle que soit la structuration juridique choisie et le nombre de structures impliquées dans le montage d'un projet, il faut retenir que **chaque cas nécessite une approche sur-mesure** en fonction de ses enjeux d'usages, de mobilisation des parties prenantes, de ressources financières et de gouvernance.

Chaque projet **identifiera non seulement la/les structure(s) adaptée(s)** mais saura également **traduire ses particularités** dans la rédaction des statuts des structures.

Parmi les questions guidant un choix de structuration :

- ↳ **La pérennité** de notre projet de tiers-lieu est-elle indissociable du lieu dans lequel il est installé ?
- ↳ **Quel impact** de l'immobilier sur notre modèle économique (recettes et charges) ?
- ↳ **Souhaite-t-on faire de la location d'espace** un élément fort de notre modèle économique ?
- ↳ **Avons-nous des investissements** à prévoir (travaux lourds, mise en accessibilité, etc.) ?
- ↳ **Avons-nous la capacité humaine** et les compétences de gérer un projet immobilier (gestion des investisseurs, gestion locative, gestion patrimoniale) ?
- ↳ **Quelle est notre capacité** à lever des fonds ?
- ↳ **Quelles sont les conditions** de maîtrise foncière posées par les subventions que nous visons ?

Parler de « montage »

Cette notion permet d'englober à la fois :

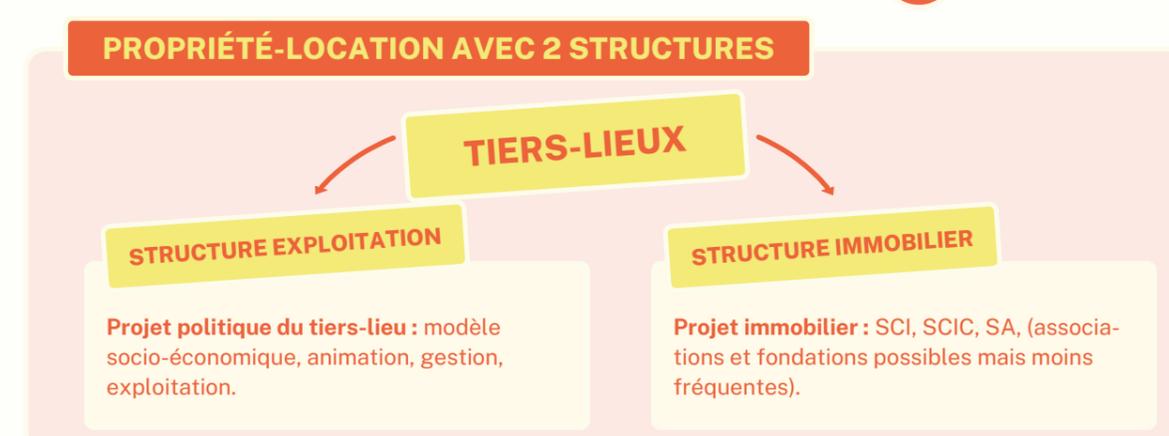
- 🔗 **le nombre** de structures juridiques (portage en propre ou via une structure dédiée).
- 🔗 **les types** de structures juridiques associées à leurs avantages et inconvénients.
- 🔗 **les liens juridiques** et de gouvernance entre ces structures.
- 🔗 **les liens économiques** entre rémunérations, ressources et charges.

2 grandes structurations souvent rencontrés :

Schéma type 1 : Portage par une seule structure, aussi appelée :



Schéma type 2 : Création d'une structure juridique dédiée à l'immobilier, aussi appelée :



EXPLOITATION DE TIERS-LIEUX ET GESTION IMMOBILIÈRE

👍 ATOUS

Démarche simplifiée :

L'association, entreprise ou collectivité achète et porte elle-même l'opération, de l'acquisition à l'exploitation.

🔑 PRINCIPAUX OUTILS JURIDIQUES

Qui ?

Toute personne morale (association, société civile ou commerciale, collectivité, fondation, etc.) peut engager une opération immobilière. Il conviendra de vérifier le cadre juridique propre à chaque structure vis-à-vis du projet mené (ex : le Code du commerce distingue les possibilités entre une société civile ou commerciale ; la loi Hoguet encadre l'activité de location/gestion immobilière, etc.).

⚠️ POINTS DE VIGILANCE

Financement :

Capacité de financement et d'intégration de nouvelles fonctions (gestion patrimoniale, voire locative) qui demandent des compétences techniques propres. Le montant de l'investissement immobilier pèsera lourd dans le bilan financier de la structure, mais également sur son compte d'exploitation (charges liées à l'endettement si emprunt, amortissement).

Risques:

La structure supporte seule l'ensemble des risques : aléas de chantier, risques financiers, liés au marché, etc. Le risque immobilier peut provoquer un risque sur le projet, et inversement, un problème sur le projet peut se répercuter sur le bien acquis (en cas de faillite par exemple, le bien faisant partie de l'actif de la structure peut être saisi ou vendu). Ce croisement des risques peut décourager certains investisseurs.

Illustration du cas de figure 1 Portage par une seule structure : la **PROPRIÉTÉ-EXPLOITATION**



Toute personne morale peut engager une opération immobilière”



PROTRAIT : LA MAISON AMICALE

La Maison Amicale au Blanc (36) : une acquisition-réhabilitation réalisée en propre par l'association Carte Blanche.

“Porter une telle opération demande de faire appel à de nombreuses compétences : nous avons commandé une étude de faisabilité à une architecte avant d'acheter, puis sollicité un soutien sur le modèle économique, avant d'engager un DLA (Diagnostic Local d'Accompagnement) pour qu'un juriste encadre l'achat et la levée de fonds associatifs.”

Bertrand COLY, membre du bureau de l'association Carte Blanche, Le Blanc (Indre) (Entretien juin 2022).

Découvrir le portrait



PROTRAIT : LA CHAUFFERIE

La Chaufferie à Hellemmes (59) : une acquisition-réhabilitation réalisée en propre par la SCOP les Saprophytes.

Découvrir le portrait



EXPLOITATION DE TIERS-LIEUX ET GESTION IMMOBILIÈRE

👍 ATOUS

Financement :

Le montage financier de l'opération immobilière est dissocié du compte d'exploitation du porteur de projet, ce qui facilite le recours à l'emprunt, isole (théoriquement) le risque immobilier et permet notamment d'optimiser la fiscalité.

L'opération immobilière peut ainsi être déficitaire sans mettre en péril le bilan du porteur de projet.

Des flux financiers (loyer) entre la structure propriétaire et le projet installé peuvent influencer sur son modèle économique.

Gouvernance :

La gouvernance est dissociée (la structure propriétaire ayant ses propres statuts), mais des montages originaux permettent toutefois de relier fortement les structures et les objets sociaux.

Acteurs :

Des acteurs-tiers peuvent être impliqués dans la structure propriétaire (et dans le montage financier), sans prendre part au projet.

📄 PORTRAIT : LA CASCAO & LA DÉVIATION

Casaco À Malakoff (92) : un montage dissociant structure propriétaire et structures usagères, avec la création d'une SCI entre 2 coopératives.

Découvrir le portrait



La Déviation à Marseille (13) : un montage dissociant structure propriétaire et structure usagère, garant de la pérennité du lieu sous forme de propriété d'usage.

Découvrir le portrait



⚠️ POINTS DE VIGILANCE

Financier et juridique :

L'éligibilité aux subventions de la structure immobilière est parfois plus complexe (ex : certains dispositifs excluent les SCI).

Il existe un coût de création d'une nouvelle structure juridique et d'un éventuel accompagnement juridique si le montage est complexe.

Fiscalité :

Une SCI relève par défaut de l'impôt sur le revenu (IR). Les associés ont toutefois la possibilité d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS). L'intérêt de l'IR résulte principalement de son régime attractif d'imposition des plus-values en cas de cession de biens ou de parts sociales, lorsque ses associés relèvent eux-mêmes du régime de l'IR.

Risques:

Malgré la dissociation des comptes d'exploitation, il y a toujours un lien fort entre la structure exploitante et la structure dédiée à l'immobilier : si l'une ou l'autre est en difficulté, l'autre devra être solidaire. Les risques ne sont ainsi pas totalement isolés (autrement dit, si l'actionnaire majoritaire de la société immobilière est la structure exploitante du tiers-lieu, tout investisseur ou banque ira vérifier la solvabilité de la structure exploitante avant d'investir dans la société immobilière).

🔑 PRINCIPAUX OUTILS JURIDIQUES

Structure :

La SCI (Société Civile Immobilière) constitue le véhicule le plus courant car elle a de nombreux atouts : simple à créer, dédiée à l'immobilier, possibilité de supporter du déficit et d'opter pour la transparence fiscale (régie par le Code civil Articles 1845 à 1870-1). Mais d'autres structures juridiques peuvent aussi porter une opération immobilière, comme une **SAS** (régie par le Code du commerce) voire une **SCIC** ou un **fonds de dotation** (voire conditions spécifiques ci-dessous page 32). La SCI implique d'avoir *a minima* 2 associés, personnes morales ou physiques (collectivités exclues).

Répartition des pouvoirs :

Les associés déterminent librement dans les statuts les pouvoirs des gérants. Il est ainsi possible de limiter ces pouvoirs et prévoir une autorisation préalable de l'ensemble des associés pour la conclusion de certains contrats ou opérations. L'assemblée générale, rassemblant les associés, devient alors un espace de discussions, décisions et création en faveur de la dynamique de tiers-lieu, et non plus seulement une instance de validation des comptes.

Règles de gestion :

Il est également possible de prévoir, dans le cadre d'un pacte d'associés, des droits individuels sur les décisions, tels que par exemple un droit de veto au profit d'un ou plusieurs associés, ou une obligation de rachat par la société des titres d'un associé en cas de décision contraire à la volonté de cet associé sur un sujet identifié.

Illustration du cas de figure 2

Création d'une structure juridique dédiée :
la **PROPRIÉTÉ-LOCATION AVEC 2 STRUCTURES**

BOÎTE À OUTILS

FAUT-IL SÉPARER PROPRIÉTÉ ET EXPLOITATION ?

LOCATION

PROPRIÉTÉ-EXPLOITATION EN 1 STRUCTURE

PROPRIÉTÉ-LOCATION EN 2 STRUCTURE

Gouvernance

Rapport bailleur / preneur.

- + **Simplicité**, une structure unique pour la propriété et l'exploitation.
- Quelle place des "investisseurs" ? Il y a un risque de poids important dans le projet.

- + **Complexification de la gouvernance.** Une structure pour la propriété. Une structure pour l'exploitation (le ou les locataires).
- Possibilité de lier les deux gouvernances.

Besoin d'un plan de financement

- + Non. Uniquement si travaux non financés par le propriétaire

- OUI, un plan de financement prenant en compte les emplois et ressources de la structure exploitante. Possibilité d'avoir un apport si la CAF de l'exploitant le permet.

- + Plan de financement uniquement immobilier.

Maîtrise foncière et long terme

- Pas de maîtrise long terme (souvent max 9 ans). Pas de garantie de récupérer ses investissements (cf. travaux).

- + La propriété assure une maîtrise foncière.
- La pérennité de la propriété (remboursement des emprunts, des investisseurs, capacité à faire des travaux...) dépend de la solvabilité du projet et inversement.

- + Maîtrise foncière assurée si un lien fort est assuré entre les deux structures.

Rapport au risque

- Peu de risque financier. Facilite un démarrage en mode **effectuation**. Mais peut se révéler contraignante, gênante voire précaire à moyen terme.

- + Facilité de gestion et de montage.
- Le mélange de l'exploitation et de la propriété peut présenter un risque de contagion en cas de problème et peut compliquer l'obtention d'emprunt bancaire.

- + Déconnexion des risques immobiliers et des risques d'exploitation (projet).

Travaux

- Travaux d'aménagement à la charge du preneur. Accord du bailleur nécessaire. Remise en état ou clause d'accession.

Travaux à la charge de l'exploitant (capacité à les financer ?). Pas de formalisme.

- + Permet d'optimiser les cas 1 et 2 en liant les deux structures.

Subventions

- Subvention d'investissement (travaux) souvent non éligible car bénéficiant *in fine* au propriétaire.

- + Éligibilité pour les travaux facilitée. Éligibilité possible pour l'achat.

Mix cas 1 et 2. Permet parfois d'optimiser les subventions.

Impact sur le modèle économique

- + Charge fixe (loyer) connue et stable. Impact limité sur le compte de résultat.
- Pas de dotation aux amortissements.

- Charge d'amortissement importante (Impact sur le résultat). Taux d'endettement important. Charge de la dette. Nécessité de générer une CAF importante pour gérer les liquidités (remboursements des investisseurs).
- + Dépenses d'investissement (autrement appelées Capex) productifs réduits (machines par exemple).

- + Permet d'optimiser les cas 1 et 2 en liant les deux structures : répartir les investissements entre les deux structures en fonction de la capacité à trouver des subventions, un emprunt, des investisseurs, de payer un loyer, faire un chantier participatif... Poids de la gestion plus important car 2 structures.
- Adapté pour une taille minimum de projet (liquidités, remboursements des investisseurs). Dépenses d'investissement (autrement appelées Capex) productifs réduits (machines par exemple).

Outils de modélisation

- + **Facilité.** Prévisionnel d'exploitation de l'exploitant nécessaire.

Plan de financement initial.
Plan de financement long terme (Capex).
Prévisionnel d'exploitation de l'exploitant.
Plan de trésorerie (gestion des liquidités).

Plan de financement initial.
Plan de financement à long terme.
Prévisionnel d'exploitation immobilier.
Plan de trésorerie (gestion des liquidités).

Captation de la valeur

- La valeur locative peut être créée par le locataire (cas de tiers-lieu dans les friches) et bénéficier au propriétaire. Travaux au bénéfice du propriétaire (sauf clause accession).

- + Valeur immobilière conservée par l'exploitant.

- Valeur immobilière captée par la structure intermédiaire. Peut être encadrée par un montage spécifique.

LES STRUCTURES JURIDIQUES POUR UNE ACQUISITION COLLECTIVE

Les tiers-lieux mobilisant différentes parties-prenantes, ils questionnent un modèle collectif d'acquisition aux marges de la propriété privée.

Grâce à l'assemblage d'une ou plusieurs structures juridiques, des types de structures et des liens de gouvernance collective entre elles, ils construisent des montages complexes d'acquisition collective.

Associations, SCIC, SCI, SAS, fonds de dotation ?

Le choix peut s'orienter sur d'autres types d'entités juridiques communes que la **SCI** (communément utilisée en immobilier et ne permettant pas toujours de sortir de logiques privées et de valorisation) telles que **l'association, la société commerciale, voire la SCIC**, dont la vocation ne serait que d'assurer l'opération immobilière elle-même, de la mobilisation des fonds jusqu'à la gestion du bâtiment. Néanmoins, une **association** pourra avoir plus de difficultés à lever des fonds, notamment bancaires.

A noter que pour chacun de ces montages il n'est pas possible de flécher les apports financiers des associés sur des parties du bâtiment mais qu'il s'agit d'une participation à un « pot commun » propriétaire de l'ensemble.

Fonds de dotation et fondation

Concernant le **fonds de dotation**, il est encore peu utilisé dans le cadre de projets immobiliers, mais il peut faciliter l'obtention de financements privés (mécénat) et, par sa gouvernance, protéger le lieu d'une remise sur le marché ou d'augmentation de loyers. Néanmoins son statut est soumis à une reconnaissance d'intérêt général (ce qui est rarement le cas de l'ensemble des activités d'un tiers-lieu), et présente quelques complexités administratives (dont l'obligation de recours à un Commissaire aux comptes).

PORTRAIT : LA MAISON AMICALE

Voir l'exemple de la Maison Amicale, lieu acheté par l'association Carte Blanche ! (36)

Découvrir le portrait  P 69

PORTRAIT : LA DÉVIATION ET LE CLIP

La Déviation à Marseille (13) : un montage dissociant structure propriétaire et structure usagère, garant de la pérennité du lieu sous forme de propriété d'usage.

Découvrir le portrait  P 68

Le Clip

L'association Le Clip a été créée au début des années 2000 sur le modèle du MiethäuserSyndikat en Allemagne. Le réseau réunit des personnes autour de l'achat de lieux participatifs, collectifs, qui cherchent à sortir du système de propriété privée et du capitalisme. Le Clip est actuellement composé de 8 lieux à travers la France. **Pour chaque lieu, une association de portage immobilier est créée, composée a minima de l'association gestionnaire du lieu (ou "association d'usagers") et de l'association Le Clip. Les associations d'usagers restent pour le Clip des "propriétaires d'usages". Elles sont en autogestion et conservent leur indépendance vis-à-vis de l'utilisation des lieux.**

Le Clip apporte un principe de pérennité de la sortie du bien du marché immobilier : dans le cas où l'association gestionnaire péricliterait, le Clip devrait trouver une autre association aux enjeux similaires pour occuper les lieux. Le modèle est sécurisé par un droit de véto octroyé au Clip dans les statuts de l'association propriétaire, une règle d'unanimité pour le changement des statuts ou la revente du lieu et une clause encadrant la dévolution des biens en cas de dissolution de l'association.

En savoir plus 

LES STRUCTURES JURIDIQUES POUR UNE ACQUISITION COLLECTIVE

La SCIC

Si la **SCIC** (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) permet d'associer les bénéficiaires et partenaires à un projet économique, ce statut n'est pour le moment pas toujours reconnu par les partenaires financiers comme étant adapté à la conduite d'un projet immobilier. Pourtant de nombreux collectifs de tiers-lieux ou foncières solidaires l'utilisent comme outil de portage et partage de la propriété.

Il convient de rappeler que la SCIC prend la forme d'une société commerciale (SA, SAS ou SARL). En temps que personne morale, une SCIC peut entrer au capital d'une SCI (avec au moins une autre personne morale ou physique) : on pourra privilégier ce scénario pour **séparer juridiquement et économiquement l'activité commerciale de la SCIC du projet immobilier** (acquisition, travaux, etc.), et présenter un bilan isolé de l'opération immobilière. Ce type de montage peut favoriser l'accès aux financements et aux prêts bancaires (les actifs immobiliers étant réputés "de confiance"), alors que les acteurs financiers peuvent être réticents à financer directement une SCIC pour un investissement immobilier important, car ce modèle juridique reste méconnu.

En somme, **la SCIC est plus à même d'intervenir sur la gestion, l'exploitation et l'animation d'un lieu** (qui relèvent d'activités commerciales) que sur son acquisition. Certains projets ont aussi privilégié la création de **SAS coopérative**, régie par la loi de 1947 sur la Coopération (et soumise aux principes coopératifs tels « 1 personne = 1 voix »).

[En savoir plus](#) ➔

L'indivision

L'indivision consiste à partager indistinctement un bien indivis entre plusieurs parties prenantes, indivisaires, sous forme de quotes-parts qui ne sont pas individualisées : c'est le régime le moins souple, et pour cela il est rarement conseillé. Une **convention d'indivision** peut permettre d'aménager le fonctionnement (avec nomination d'une gérance par exemple) et le mode de décision, qui nécessiterait d'associer tous les indivisaires (règles de majorité, des deux tiers ou de l'unanimité selon les décisions).

PORTRAIT : LE MOULINAGE DE CHIROLS

Le Tiers Lieu Le Moulinage de Chirols (07) : Une acquisition collective réalisée via la création d'une SAS coopérative.

« La SAS a été créée en 2018 après des mois de réflexion de notre commission juridique, accompagnée par les conseils d'experts en habitat participatif (comme Habicoop) et d'autres juristes et avocats. »

[Découvrir le portrait](#) ➔ P 72

PORTRAIT : LA CHAUFFERIE

La Chaufferie à Hellemmes (59) : une acquisition-réhabilitation réalisée en propre par la SCOP les Saprophytes.

[Découvrir le portrait](#) ➔ P 63

PORTRAIT : L'AVANT-POSTE

L'Avant-Poste à Die (26) : un plan de financement multipartenarial et une levée de fonds citoyens pour un tiers-lieu porté par une SCIC

[Découvrir le portrait](#) ➔ P 71

LES STRUCTURES JURIDIQUES POUR UNE ACQUISITION COLLECTIVE

	SCI COOPÉRATIVE	SCI
Lois applicables	Loi du 10 septembre 1947	Articles 1845 à 1870-1 du Code civil
Activité	Construction ou acquisition d'immeubles en vue de la location	Construction ou acquisition d'immeubles en vue de la location
Nombre d'associés min.	Deux	Deux
Qualité des associés	Personnes physiques ou morales	Personnes physiques ou morales
Capital de départ	Pas de capital minimum	Pas de capital minimum
Capital	Variable	Variable ou fixe
Valeur de remboursement	Valeur nominale moins les pertes éventuelles	Valeur réelle (= corrigée de l'inflation)
Ristourne coopérative	Possible mais seulement aux associés utilisateurs (= réduction de loyer) et si la SCI n'est pas déficitaire	Non
Droits de vote	Un associé = une voix Les associés utilisateurs doivent détenir 65 % des droits de vote	Droits de vote proportionnels à la détention en capital
Boni de liquidation	Impartageable	Partageable entre les associés
Imposition	IS	Imposition des membres à l'IR Ou option de la société à IS

PORTRAIT : LES FINES ROCHES

Les Fines Roches à Roquestéron (06) : une acquisition via une SCI Coopérative : "Nous avons créé 3 sortes de parts sociales pour distinguer les usages du lieu (des parts terres, des parts sympathisants et des parts habitats). Nos statuts sont assez complexes et répondent à nos besoins spécifiques." **Jean-Marc Manivet, fondateur des Fines Roches**

Vers des SCI coopératives ?

La SCI coopérative :

Pour le moment peu usité car méconnu, ce format vient appliquer les principes coopératifs (loi de 1947) à l'outil "classique" de la SCI : **gouvernance collective** décorrélée du capital investi ("un associé = une voix"), **lucrativité limitée** (pas de versement de dividendes mais intérêt possible dont le montant est plafonné), **gestion raisonnée** (impartageabilité des réserves), **variabilité du capital** (entrée/sortie d'associés facilitée), etc.

Acteurs :

Les associés de la coopérative sont également **utilisateurs** des services de celle-ci et donc les porteurs du tiers-lieu sont à la fois **associés à la SCI et locataires de celle-ci**. Toutefois, ce principe ne signifie pas qu'il ne peut pas y avoir d'autres coopérateurs : ces associés dits « extérieurs » ne peuvent détenir plus de 35 % des droits de vote. Les répartitions d'excédents (« bénéfiques ») ne peuvent être faites qu'au profit d'associés-utilisateurs et non au profit des associés extérieurs : la société pourra verser à ses associés-utilisateurs une **ristourne** (sur les loyers) en cas d'excédent (somme des loyers supérieure aux charges de remboursements d'emprunt et frais d'entretiens). Cela n'est possible que si la SCI loue uniquement à ses associés-utilisateurs et non à des locataires non-associés.

Une protection durable via :

- **Le principe de l'affectation désintéressée du "boni de liquidation"**: si la société venait à être liquidée avec un boni financier, celui-ci ne serait pas réparti, mais reversé à d'autres coopératives ou œuvres d'intérêt général ;
- **Le principe de l'intangibilité du statut coopératif** : il est interdit de modifier les statuts d'une société pour lui faire perdre sa qualité de coopérative.

Le statut coopératif limite le **caractère lucratif et spéculatif**. Cela peut être un frein à l'attraction d'investisseurs : en cas de retrait d'un associé, il ne peut prétendre qu'au remboursement du nominal de ses parts (valeur initiale, sauf si des pertes ont été enregistrées). Les possibilités de revalorisation sont ainsi très limitées

LES STRUCTURES JURIDIQUES POUR UNE ACQUISITION COLLECTIVE

La copropriété

Elle est constituée dès lors d'au moins deux personnes (privées ou morales) qui se partagent un bien divisé en lots, et nécessite donc l'établissement de parties communes (accès, cours, toiture, etc.) régies par un règlement de copropriété qui détermine à la fois la répartition des contributions aux charges et les modalités de fonctionnement. L'ensemble des copropriétaires désigne un syndicat de copropriété, représentant et gestionnaire : cette

fonction peut-être confiée à l'un des copropriétaires, ou à un professionnel (encadré par la loi Hoguet de 1970). Chacun est ici propriétaire de son lot, constitué de ses parties privatives et d'une quote-part des parties communes (avec possibilité de revente). Une maîtrise d'ouvrage commune peut être confiée au syndicat de copropriété .

Quelle différence entre une copropriété et la propriété d'une SAS ?



“A” est propriétaire du lot jaune et peut établir un bail avec qui il veut sur ce lot. Il encaisse les loyers et assume les dépenses d'investissement et d'entretien sur son lot privé.
 “A” participe aux décisions stratégiques de la copropriété.



Ici, “A” est membre de l'assemblée des actionnaires. Il ne peut pas décider seul d'établir un bail. Il ne touche pas directement les loyers et n'assume pas non plus directement les investissements et l'entretien. Il participe aux décisions stratégiques, notamment la manière d'établir un bail, d'arbitrer et financer les investissements, établir un plan d'entretien et de maintenance.

Propriété collective et parties communes

Les “parties communes” sont définies par la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété. Elles désignent, dans toute copropriété, “les parties de l'immeuble et des terrains affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.» Elles sont dites “spéciales” dans ce second cas où elles ne relèvent que d'un petit groupe de copropriétaires. Les parties communes sont ainsi définies dans le règlement de copropriété (le sol, les cours et voies d'accès, le gros œuvre, les couloirs, les réseaux électriques et de chaleur).

Les « espaces communs » d'un tiers-lieu ne doivent donc pas être nommés à tort “ parties communes ” ! Ces espaces partagés, dont l'usage est lié ou non à une rémunération, peuvent être des salles de réunions, de convivialité, des ateliers, du stationnement, un jardin, etc. Dans le cas d'un montage en copropriété, ils pourront être inscrits comme « parties communes » pour être régis par le règlement de copropriété, mais on pourra aussi préférer les affecter et les louer à une structure tierce (association exploitante du tiers-lieu par

DE LA LOCATION À LA PROPRIÉTÉ D'USAGE

Le bail est le contrat de location d'un bien passé entre son propriétaire et son ou ses usager(s) (personnes morales ou personnes physiques) pour une durée déterminée. Le bail encadre la vie immobilière d'un bien occupé.

Bien que certains projets réalisent d'autres types de documents juridiques, comme la convention d'occupation, elle n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties : ce critère est à apprécier finement pour ne pas risquer une requalification en bail dérogatoire ou bail commun (ex : bâtiment voué à être démoli, en attente de procédure judiciaire).

Quel bail choisir ?

Différents types de baux existent et peuvent être différenciés en fonction de la durée, mais aussi de l'usage, certains étant restrictifs vis-à-vis des activités réalisées. Ils n'offrent pas les mêmes avantages et ne relèvent pas des mêmes codes juridiques. **De plus en plus de tiers-lieux s'engagent dans des démarches de hacking juridique pour adapter les clauses de bail à leurs enjeux**, et sécuriser leur relation au propriétaire, qu'il soit privé ou public. Pour d'autres ayant pu acquérir leur bâtiment, il s'agit d'anticiper « l'après » en clarifiant les liens entre leurs différentes structures juridiques : structure exploitante, usagers et structure propriétaire. **Le bail devient ainsi un véritable outil, voire un objet politique** aussi important que les statuts du porteur de projet !

“ De plus en plus de tiers-lieux s'engagent dans des démarches de hacking juridique pour adapter les clauses de bail à leurs enjeux. ”

Vers une propriété d'usage ?

Dans les cas de baux de long terme, on se trouve dans une situation de transfert des **droits réels** qui confèrent au locataire une situation de quasi-propriété : il peut jouir pleinement du bien, y réaliser des travaux, le sous-louer, voire **l'hypothéquer**. Ces baux constituent ainsi une alternative majeure à l'acquisition, ou peuvent permettre des partenariats dans lesquels coût du foncier et coût des travaux peuvent être partagés, le propriétaire n'ayant plus la charge de la rénovation du bien.



DE LA LOCATION À LA PROPRIÉTÉ D'USAGE

Le BCUS mis en place par SIA Habitat et La Voisinerie de Wazemmes (59)

Dans le cadre de la construction d'une **résidence de 74 logements** dans ce quartier prioritaire de la politique de la ville, le bailleur social SIA Habitat souhaite mettre en location le local commercial de pied d'immeuble (220m²) via un appel à manifestation d'intérêt orienté vers des activités de l'ESS (2015). En plus des clauses de l'AMI (qui n'ont pas de valeur contractuelle dans la durée...), il contractualise avec la SCIC La Voisinerie, porteuse du projet, un Bail Commercial d'Utilité Sociale (BCUS) comportant un certain nombre de clauses dans une convention d'objectifs annexée et évaluée chaque année.

Une grille de critères a ainsi été créée en concertation entre le propriétaire et le preneur, parmi lesquels : au moins 30% de produits bio et locaux vendus ; la présence de salariés et de bénévoles dans le sociétariat ; des critères de partenariats avec des associations locales ; la mise en place d'une activité de conciergerie de quartier ; l'accueil d'au moins 5 ateliers à destination des habitants de la résidence ; la tenue d'au moins une réunion d'information collective par an avec

l'ensemble des parties prenantes, etc.

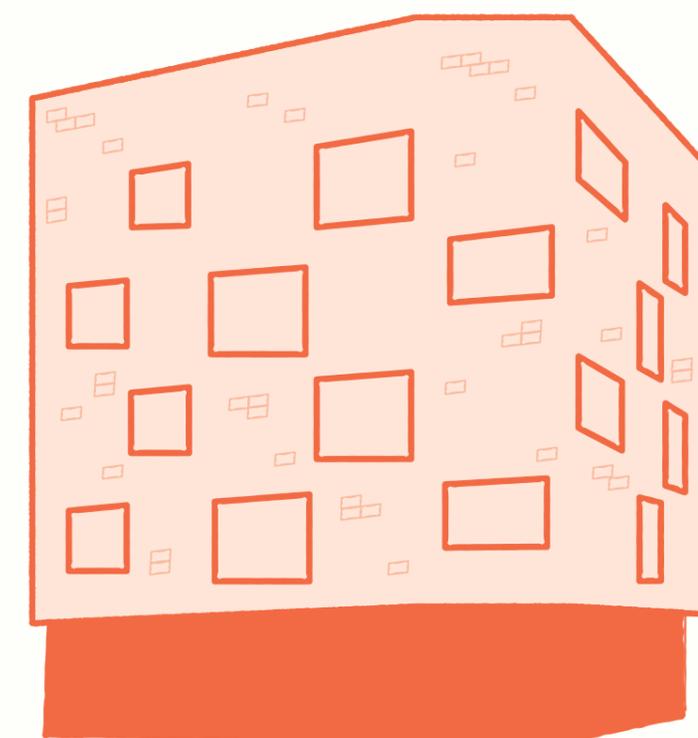
En échange de ces actions et de cette utilité sociale, le bailleur octroie une décote de loyer. Pour le bailleur social, une des idées du BCUS est aussi d'accompagner la montée en charge économique d'un projet de l'ESS. **Le BCUS est ainsi pris comme un mécanisme de modération et de progressivité du loyer.** La décote est calculée sur des « coûts évités » évalués conjointement par le bailleur et le preneur : moindres dégradations du fait de l'animation sur les « communs » auprès des résidents HLM, moins de turn over...

Carnet de l'APES, 2021

En savoir plus 

Modèle de BCUS de la Voisinerie disponible sur Movilab

En savoir plus 



QUEL BAIL CHOISIR ? LOCATION

CARACTÉRISTIQUES

AVANTAGES / INCONVÉNIENTS

COT (CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE)

Convention mise en place temporairement en lien avec un **motif de précarité**. En l'absence de réglementation, les modalités de la convention (et sa durée) relèvent de la **libre appréciation des parties**.

N'étant pas un bail, le montant versé par le preneur est une **redevance** et non un loyer.

Pas d'indemnité d'éviction ou de constitution de fonds de commerce.

Elle n'est autorisée qu'à raison de **circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties** : ce critère est à apprécier finement pour ne pas risquer une requalification en bail dérogatoire ou bail commun (ex : bâtiment voué à être démoli, en attente de procédure judiciaire).
Le montant de la redevance que paye l'occupant est généralement inférieur à un loyer « de marché », pour éviter une requalification en bail commun.

BAIL DÉROGATOIRE

Il s'agit d'une dérogation au bail commercial, dévoué à l'exploitation d'un fonds de commerce, **d'une durée maximale de 3 ans** (plusieurs baux peuvent se succéder si la durée totale n'excède pas 3 ans).

Proche de la convention d'occupation temporaire, il est quant à lui réglementé (article L 145-5 du code de commerce)

Pas d'indemnité d'éviction, donc une plus grande précarité du projet de tiers-lieu. Les locataires sont moins protégés : pas d'indemnité d'éviction ou de constitution de fonds de commerce
Adapté au test d'activité.

N'est autorisé qu'à condition que propriétaire et locataire aient validé de leur souhait de s'écarter d'un bail commercial classique, sous peine d'être requalifié en bail commercial.

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES

Beaucoup utilisé dans les tiers-lieux et espaces de coworking, il encadre la **mise à disposition d'un espace**, pour un usage qui peut être ponctuel ou permanent.

Flexible et sans engagement, adapté à des durées courtes ou variables (une journée, un mois), ce contrat n'est pas un bail mais une mise à disposition d'un espace, pouvant inclure des services (matériel mutualisé, prestation d'entretien, temps d'accompagnement ou de coaching, etc.).

Le principal inconvénient réside dans la précarité du contrat qui limite voire empêche un réel investissement du preneur qui risque par exemple de perdre les travaux qu'il aura réalisés.

BAIL COMMERCIAL (3/6/9)

Bail accordé par le propriétaire pendant **9 ans**, le locataire ayant la possibilité de le rompre tous les 3 ans. Renouvelable à la volonté du propriétaire.

Très classique et donc facile à mettre en place.

Protection des locataires avec des indemnités d'éviction. Possible achat/vente d'un fonds de commerce par l'exploitant : le bail fait alors partie des éléments incorporels du fonds de commerce, on parle de « droit au bail » pouvant être monétisé par le locataire. Les travaux sont à la charge du propriétaire sauf si il y a une clause d'accession pour prévoir les travaux à la fin du bail.

Le recours au bail commercial pour une association est limité, mais reste possible, dès lors qu'elle est inscrite au RCS ou bien que le propriétaire du local et l'association le souhaitent de manière explicite et qu'un autre type de bail n'est pas préférable (habitation ou professionnel).

BAIL CIVIL OU DE DROIT COMMUN

Régi par le Code Civil (articles 1714 et suivants), il peut s'adresser aux **locaux à usage professionnel** (bureaux), **commerciaux** sans réception de clientèle ou logements.

Grande flexibilité sur la durée (9 ans maximum) ou le contenu du bail (renouvellement, montant du loyer, répartition des charges et des travaux, etc.)

Si le bail est professionnel, il doit être signé pour une période de 6 ans au minimum avec une tacite reconduction de 6 ans (voir bail professionnel).

Il peut convenir aux **associations** qui ne souhaiteraient ou ne pourraient pas recourir à un bail commercial, néanmoins son statut plus libre que les baux réglementés n'est pas un avantage en termes de sécurité.

BAIL PROFESSIONNEL

Bail initialement accordé aux **professions libérales** et aux **artisans** mais qui peut aussi fonctionner avec certains **acteurs de l'ESS** (davantage pour des activités de bureaux, d'ateliers, etc.).

Le bail professionnel concerne un local à usage strictement professionnel. Lorsque les locaux sont à usage mixte (c'est-à-dire comprenant une partie habitation et une partie professionnelle), c'est un **bail mixte** qui doit être signé, qui est une forme de bail d'habitation.

Bail de 6 ans minimum.

N'ouvre pas nécessairement droit au renouvellement ni aux indemnités d'éviction. Si ce bail est conclu pour une durée supérieure à 12 ans, il doit être rédigé par un notaire.

Le locataire peut sous-louer ou céder librement son bail, sauf si le contrat de bail l'interdit.

Le Solilab à Nantes (44) :
Un bail de 12 ans avec un aménageur.

Découvrir le portrait 

Inspiré du "Guide Pratique, l'Accès au foncier des acteurs de l'ESS", CRESS Centre-Val-de-Loire, Novembre 2022. La version proposée ici a été enrichie par l'équipe de rédaction.

QUEL BAIL CHOISIR ? PROPRIÉTÉ D'USAGE

CARACTÉRISTIQUES

AVANTAGES / INCONVÉNIENTS

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Bail de long terme de **18 ans minimum à 99 ans** (article L. 451-1 du code rural). Il suppose un **loyer modique** voire symbolique qui est nommé **canon**. Son montant n'étant pas réglementé, cette notion reste à l'interprétation des parties prenantes.

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération d'**intérêt général** (on parle alors de bail emphytéotique administratif - voir Article L1311-2 du Code général des Collectivités Territoriales).

Il permet de conférer des **droits réels sur un lieu**, c'est-à-dire des droits de travaux et transformations s'apparentant à la propriété. Sa durée longue permet d'envisager un usage pérenne sans avoir à investir pour l'acquisition du lieu.

Le propriétaire ne peut demander la résiliation judiciaire du bail emphytéotique que dans 2 cas de figure : l'inexécution des conditions du contrat ainsi que des détériorations graves sur le bien de la part du preneur.

BAIL À CONSTRUCTION / RÉHABILITATION

Proche du bail emphytéotique (**durée de 18 à 99 ans**), il comporte **une contrainte donnée par le propriétaire** de construire sur la parcelle ou de réhabiliter le bien loué, et à en maintenir le bon entretien jusqu'à la fin du bail. Au terme du bail, le foncier est remis au propriétaire avec les constructions ou réhabilitations réalisées.

Réglémenté par l'Article L251 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est similaire au bail emphytéotique mais il faut faire attention aux **contraintes de réhabilitation et de construction** demandées par le propriétaire qui constitue une **obligation** pour le preneur. En principe le bailleur bénéficie des constructions réalisées sans indemnité pour le preneur, sauf dispositions contraires (mécanisme du "BAC inversé"). Le bail et les constructions peuvent faire l'objet d'une hypothèque. En cas de destruction des bâtiments, l'indemnité d'assurance profite au propriétaire du terrain uniquement.

PRÊT À USAGE / COMMODAT

Prêt d'un bâtiment ou d'un terrain contre un loyer symbolique. Le preneur à bail, qui emprunte donc le bien et l'exploite, s'engage à le rendre dans le même état après s'en être servi. Sa durée n'est pas encadrée et peut être illimitée. Réglémenté par l'Article 1875 du code civil.

Avantageux pour les associations mais pas de possibilité de constituer un fonds de commerce. Pas de possibilité de constituer un fonds de commerce. Le commodat est également utilisé par des lieux qui optent pour un **montage multi-structure** : la structure gérant le lieu (SCIC, association, etc.) peut créer une structure vouée à l'acquisition et au portage (SCI ou autre) lui mettant ensuite à disposition le bâti par voie de commodat.

Le Tiers Lieu Sainte-Marthe : l'utilisation du prêt à usage (commodat) comme moyen pour la création d'un commun

Découvrir le portrait 

BAIL RURAL

Destiné à un **bien agricole pour une activité agricole** moyennant le versement d'un fermage.

Durée minimale de 18 ans (avec droit au renouvellement par période de 9 ans), ou de 25 ans (bail à long préavis).

BCUS (BAIL COMMERCIAL D'UTILITÉ SOCIÉTALE)

Bail commercial comportant une annexe composée d'**objectifs d'impact social** (ex : emploi de travailleurs en insertion, qualité ou provenance des produits vendus)

Permet des **décotes de loyers adossées à des objectifs d'impact social** réévalués chaque année : le loyer est réduit proportionnellement à l'atteinte de l'objectif. Il permet au propriétaire d'accompagner le développement d'une activité socialement utile en co-construisant des critères d'objectif avec le preneur.

Le BCUS mis en place par le bailleur social SIA Habitat et le tiers-lieu La Voisinierie

Découvrir le portrait 

BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Il est à l'origine **uniquement mis en place dans le cadre du logement**, via les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) créés par la loi ALUR (2014).

Inspiré du modèle des Community Land Trust, ils visent à démembrer la propriété entre le foncier (terrain nu) et la valeur du bâti.

Les OFS restent ainsi propriétaires du foncier dans la durée, assurant une gestion durable et solidaire du foncier, et ont pour mission de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages à revenus modestes. Les biens sont vendus en tenant compte uniquement de la valeur du bâti.

La loi 3DS (article 106) prévoit la création d'un **bail réel solidaire d'activités (BRSA)** : il reste uniquement mobilisable par un OFS. L'OFS peut néanmoins contracter ce bail auprès d'une collectivité ou entreprise publique locale qui s'engage à sous-louer les lieux à loyer modique.

Mécanisme permettant des **loyers abordables en zone tendue**.

Limité à des montages en coopération avec des OFS locaux (plus d'une centaine ont été créés depuis 2014).

CRÉDIT-BAIL

Il s'agit d'un **contrat de financement** pour l'acquisition d'un bien mobilier ou immobilier via le paiement d'une **redevance**, sur une durée allant généralement de **7 à 20 ans**.

Il est à ce titre régi par le code monétaire et financier (art. L 313-7 à 313-11). Il est assimilé à une location avec **promesse unilatérale** de vente.

Au terme du contrat, le preneur dispose de la faculté :

- soit d'acquérir définitivement le bien et paye dans ce cas, la "soulte"
- soit de ne pas acquérir le bien, dans ce cas le bailleur reste propriétaire du bien. Juridiquement, le locataire ne deviendra propriétaire de l'objet du contrat qu'au terme de ce dernier à la levée de l'option.

Normalement opéré par des acteurs bancaires, il est autorisé à **titre exceptionnel pour une collectivité locale en matière d'aide à l'immobilier d'entreprise** (un seul crédit-bail pouvant être mis en œuvre à la fois) et ne doit en aucun cas présenter un caractère répétitif.

LES SOURCES DE FINANCEMENT

Fonds Propres

LE CAPITAL

Le **capital** est constitué des parts sociales apportées par les associés ou adhérents (au moins 2), dont la valeur peut être dé- ou revalorisée lors du départ d'un associé (plus-value ou moins-value sur cession d'actif).

Lien à la gouvernance : Accès à la gouvernance en fonction des parts et du statut juridique de la structure.

Rémunération / coût annuel : Dividendes dans le cas d'un résultat positif et sur décision d'AG. En pratique, rarement rémunéré dans des modèles ESS (lié aux statuts SCIC/SCOP) et/ou immobilier (lié au déficit structurel des SCI).

Nature de structure éligible : Sociétés civiles (ex : SCI) et sociétés commerciales (ex : SCIC).

LES FONDS PROPRES ASSOCIATIFS

Les **fonds propres associatifs** sont constitués des **apports** des fondateurs et adhérents de l'association et autres partenaires (particuliers ou collectivités) ainsi que des réserves (issues de résultats positifs des précédents exercices). Il existe des **apports** en fonds associatifs **avec droit de reprise**, qu'il est possible de récupérer après une durée déterminée (ils s'apparentent donc à des prêts sans contrepartie ni intérêts). Ces apports peuvent aussi désigner des apports en nature (mise à disposition d'un bien, etc.).

Lien à la gouvernance : pas nécessairement d'accès.

Rémunération / coût annuel : non rémunérés.

Nature de structure éligible : associations.

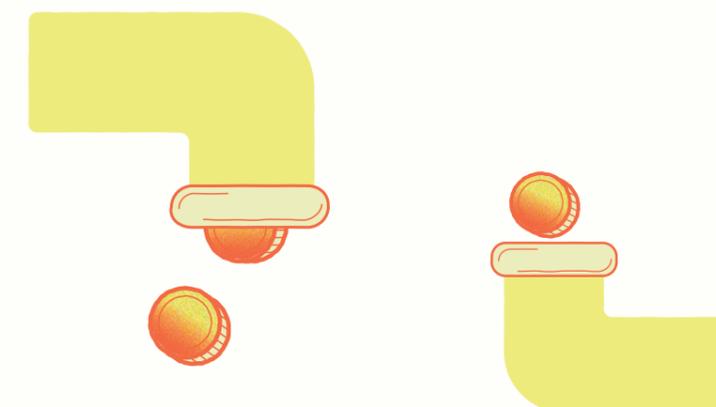
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS DONS / MÉCÉNAT

Les subventions d'investissement sont une aide financière versée par les pouvoirs publics (État ou collectivités territoriales) pour financer les investissements ou les immobilisations d'une entreprise.

Lien à la gouvernance : pas d'accès.

Rémunération / coût annuel : non rémunérés.

Nature de structure éligible : possible pour les entreprises, facilité pour les associations.



LES SOURCES DE FINANCEMENT

Dettes en quasi fonds propres

LE CAPITAL

Titres participatifs : ils sont remboursés au bout de 7 ans minimum (sauf précisions ou règles d'usages contraires données par l'entreprise).

Lien à la gouvernance : Représentant nommé par les porteurs de titres (réunis chaque année) ayant un rôle consultatif en assemblée générale (pas de droit de vote).

Rémunération / coût annuel : Intérêts annuels, à taux fixés lors de l'émission.

Nature de structure éligible : Sociétés coopératives (ex : SCIC) et du secteur public (ex : SEM).

LES FONDS PROPRES ASSOCIATIFS

Titres associatifs : leur émission est facilitée depuis la loi ESS de 2014, ils permettent de lever un financement important auprès d'investisseurs solidaires (particuliers ou personnes morales) mais obligeant l'association à produire des excédents permettant leur remboursement à terme (mais sans échéance nécessairement fixée).

Lien à la gouvernance : Pas d'accès

Rémunération / coût annuel : Intérêts annuels (Taux légalement plafonné, à 4,5% en 2022)

Nature de structure éligible : Associations ayant une activité économique effective depuis au moins deux ans (sous conditions).

🕒 PORTRAIT : L'AVANT POSTE

Le Tiers Lieu L'Avant poste à Die (26) : une levée de fonds citoyens réussie par la SCIC, qui a su s'entourer de partenaires publics et privés : institutions bancaires et foncières solidaires (Villages Vivants et Oasis).

Découvrir le portrait



Dettes

COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Comptes courants d'associés : fonds apportés par les associés, remboursés en une ou plusieurs fois, sans limitation de temps. Pour les associations on parle "d'apport en fonds associatifs".

Lien à la gouvernance : Pas d'accès

Rémunération/coût annuel : Intérêts annuels fixés lors de l'émission

DETTE BANCAIRE

Dettes bancaires (emprunt) : elle peut-être levée auprès d'acteurs bancaires classiques ou d'acteurs soutenant l'ESS (ex : France Active)

Lien à la gouvernance : Pas d'accès

Rémunération /coût annuel : Annuités (remboursement du capital et intérêts)

☀️ L' "effet levier" de l'emprunt

L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et l'impact de cette utilisation sur la rentabilité des capitaux propres investis. En d'autres termes, il s'agit d'encourager le recours à l'emprunt pour permettre un investissement qui sera plus rentable (malgré le coût de cet emprunt) plutôt que de ne rien faire, ou d'investir moins. Une forme de prime à la prise de risque !

Mais attention, l'effet de levier joue dans les deux sens. Si la rentabilité économique est supérieure au coût de l'endettement, on parle d'effet de levier positif car dans ce cas de figure la rentabilité financière est impactée positivement. Dans le cas contraire, c'est-à-dire si la rentabilité économique est inférieure au coût de l'endettement, cet effet de levier joue cette fois dans l'autre sens : on parle alors d'« effet de massue » ou d'« effet boomerang ». On incitera alors à éviter l'emprunt, donc à chercher d'autres sources de financement ou à limiter ses emplois.

QUELS OUTILS FINANCIERS POUR UN PROJET IMMOBILIER ?

Financer l'immobilier

Le financement du projet immobilier d'un tiers-lieu nécessite de prendre en compte :

☞ **un important besoin en financement**

d'investissement lié à une acquisition et/ou des opérations de travaux ;

☞ **un besoin en financement de prestations d'études et/ou de fonctionnement** lié à l'ingénierie inhérente à la conduite du projet immobilier ;

☞ **l'ensemble des coûts masqués aléas, et frais souvent insuffisamment anticipés** : frais de notaire, assurance, taxe foncière, raccordement au réseau, etc.

☞ **les coûts induits tout au long de la vie du projet** (exploitation, entretien, taxes, charges financières) mais aussi les recettes que peuvent générer l'exploitation ;

☞ **l'apport en trésorerie au démarrage / fonds de roulement** afin d'anticiper une montée en charge progressive des produits, un surcoût des travaux et le paiement des charges fixes au démarrage ;

☞ **l'investissement humain** en temps et en compétences. Attention à l'épuisement et au manque d'énergie restante pour l'objet social du tiers-lieu !

On s'intéressera donc ici non seulement au financement en amont du projet (coût d'achat, travaux, etc.) mais également à la gestion au long cours.

Les outils de pilotage immobilier nécessaires

1. PLAN DE FINANCEMENT

↳ Quelles sont les dépenses initiales et comment les financer ?

2. COMPTE D'EXPLOITATION (PRÉVISIONNEL)

↳ Mon opération est-elle viable ?

↳ Sur combien de temps ?

↳ Pourrais-je assumer mes engagements financiers le cas échéant ?

3. PLAN DE TRÉSORERIE

↳ Ai-je bien planifié mes dépenses vis-à-vis de mes recettes ?

↳ Quels sont mes besoins en fonds de roulement ?

↳ Suis-je en capacité de payer mes dettes à court et moyen terme ?

↳ Est-ce que je dégage une CAF (Capacité d'autofinancement) permettant de financer des travaux ?

4. BILAN COMPTABLE

↳ Où en est l'amortissement de mon bien et de mes investissements en travaux ?

↳ Quelle est la valeur de mon Actif ?

↳ Ma structure est-elle solvable et liquide ?

↳ Comment est ventilé mon passif (emprunt, capital, comptes courants) ?

5. BILAN D'OPÉRATION

↳ Mon opération est-elle équilibrée ou nécessite-t-elle d'identifier un financement complémentaire ?

↳ Mon actif pourra-t-il être valorisé à la hauteur de mes investissements et l'opération est-elle rentable ?

“ **Le montage immobilier est à considérer en lien avec le modèle économique d'exploitation du tiers-lieu et les activités usagères du lieu !** ”

QUELS OUTILS FINANCIERS POUR UN PROJET IMMOBILIER ?

1. Plan de financement

Le plan de financement décompose les emplois (dépenses) et ressources (ce qui finance mes dépenses) qui doivent s'équilibrer. Il est particulièrement utilisé en amont d'une opération d'acquisition et/ou réhabilitation pour identifier l'ensemble des dépenses et l'ensemble des ressources permettant de les financer.

💡 SE GÉNÉRER UNE PRESTATION DE SERVICE VIA UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE

Imaginons une association qui monterait une SCI pour acquérir un bien. L'association peut tout à fait facturer à la SCI une prestation d'ingénierie pour le montage du projet. De cette manière, cela va générer un produit d'exploitation qui peut être important pour l'association. De son côté, la SCI va inscrire cette dépense à son plan de financement initial (quelques pourcents en plus sur le montant global ne devrait pas changer fondamentalement les choses pour la SCI), et sur cette base trouver ses financements : subvention, emprunts, capital, etc.

Second effet kiss-cool, l'association pourrait utiliser cette ressource pour constituer son apport dans la SCI, sans sans que cela ne lui ai rien coûté. Cela correspond à une sorte d'apport en industrie sans son formalisme assez lourd.

📁 EMPLOIS

🔗 RESSOURCES

ENJEUX CLEFS

- ↳ **Ai-je bien identifié et calibré l'ensemble des coûts liés à mon projet**, y compris les frais annexes (études liées aux travaux, assurance, frais administratifs, etc.) ? Ai-je prévu des aléas ?
- ↳ **Ai-je intégré à mes coûts les moyens alloués à la conduite du projet**, y compris s'ils sont réalisés en interne ?

- ↳ **Quel est le coût futur de ma ressource financière** : son impact en termes de charge sur ma trésorerie future (remboursement d'emprunt, intérêts des comptes courants d'associés)
- ↳ **Quelle est la liquidité de ma ressource financière** : combien de temps ai-je avant de devoir rembourser, et dans quelles modalités ?
- ↳ **Quel impact sur la gouvernance** : les ressources financières sont-elles liées à une prise de pouvoir ? corrélée au montant ?

PRINCIPAUX ITEMS

Acquisition

- Achat
- Frais de Notaire (environ 8 %) décomposés en impôts et taxes, frais de débours et émoluments
- Frais d'agence
- Coûts des diagnostics (énergie, amiante, pollution...) / expertises

Travaux

Maîtrise d'oeuvre et études (environ 12 %) Assurance Dommages-Ouvrages

Autres

- Ingénierie de projet (le temps passé par le porteur de projet pour piloter l'opération peut-être facturé ici)
- Frais de Création de société
- Frais financiers
- TVA

Fonds propres

Capital du porteur de projet
Subventions d'investissements
Autres capitaux

Dettes

Tiers (Comptes courants associés, apports associatifs, titres participatifs...)
Emprunt bancaire (il est généralement la conséquence de moyens insuffisants pour couvrir les emplois, mais l'impact du remboursement sur la trésorerie par la suite incite à y avoir recours au minimum)

Autres

Dépôt de garantie

Capacité d'autofinancement (CAF, si positive)

QUELS OUTILS FINANCIERS POUR UN PROJET IMMOBILIER ?

2. Le Compte d'exploitation

Le compte d'exploitation (ou compte de résultat)

Le compte d'exploitation (ou compte de résultat) est émis pour chaque exercice comptable (généralement, une année) pour présenter le **résultat** de l'activité, c'est-à-dire la différence entre l'ensemble de ses **produits** et l'ensemble de ses **charges** : il affiche donc soit un bénéfice, soit un déficit. De ce résultat dépendent notamment la **rentabilité** de l'activité (et donc, le cas échéant, le versement de dividendes ou la mise en réserve de bénéfices) et la **fiscalité** appliquée.

Quand ?

En immobilier, le **compte d'exploitation prévisionnel** s'établit sur plusieurs dizaines d'années (le temps long de l'immobilier), en amont de l'opération. A cause du poids des amortissements, et comme le remboursement du capital de l'emprunt ne figure pas en charge au compte de résultat, il est peu opérant dans le pilotage réel d'une opération. Sa principale utilité sera de déterminer le niveau de fiscalité (l'impôt sur les sociétés étant basé sur le résultat comptable/fiscal) et le cas échéant, le versement de dividendes (qui correspond au partage des

Compte d'exploitation d'une structure de portage immobilier

PRODUITS / RECETTES

Loyers : Ensemble des paiements et recettes issus de la location d'espaces.

Refacturation de charges : Charges possibles refacturées à l'exploitant, charges foncières, certains travaux, etc.

Subventions d'exploitation

Plus-value sur cession d'actifs : par exemple en cas de revente de parts de la société propriétaire

CHARGES / DÉPENSES

Charges courantes

- Assurance propriétaire
- Maintenance / petit entretien
- Charges d'immeuble (syndic, frais de copropriété, etc.)

Fiscalité

- Taxe foncière
- Impôt sur les sociétés (ou IR)

Charges administratives

- Gestion locative
- Comptabilité
- Gestion sociale

Charges financières

- Intérêts des dettes

Provisions et amortissements

- Provisions pour impayés et/ou travaux
- Amortissements

QUELS OUTILS FINANCIERS POUR UN PROJET IMMOBILIER ?

3. Plan de trésorerie

Il constitue dans le cas d'une opération immobilière **l'outil principal de pilotage**. A la différence du compte d'exploitation, le plan de trésorerie n'est pas affecté par les amortissements et il prendra en compte les remboursements du capital de l'emprunt. En programmant l'ensemble des sorties il permet de déterminer le niveau de loyer minimal permettant à la structure porteuse de l'immobilier de conserver une trésorerie positive.

Vision du compte bancaire

Le plan de trésorerie affiche la prévision de tous les **encaissements et décaissements** au cours d'une période donnée : c'est une vision du compte bancaire permettant d'éviter le défaut de paiement et de prévoir des liquidités.

Le plan de trésorerie est un document essentiel pour convaincre des investisseurs/prêteurs et anticiper son opération. En effet, c'est ce document qui leur permet de savoir quand et comment ils pourront être remboursés.

🔗 C'est un document comptable proche du compte d'exploitation en ce qu'il mesure des flux financiers, mais qui diffère notamment du fait des amortissements et provisions : en effet ces derniers ne sont que des "écritures comptables" mais ne correspondent à aucun paiement effectif, c'est-à-dire qu'ils appa-

raissent en charges au compte de résultat mais qu'ils n'affectent pas la trésorerie. Le plan de trésorerie est donc une forme de copier-coller du compte d'exploitation, sans les amortissements et provisions, mais avec les remboursements de capital (qui apparaissent sinon au bilan).

4. Bilan comptable

Le bilan comptable est un document utilisé en comptabilité et qui liste, à un moment précis, d'un côté les **actifs** (ce que la structure possède, son patrimoine) et de l'autre, les **passifs** (ce qu'elle doit et à qui). La valeur des actifs totaux est purement comptable et peut être différente de la valeur vénale, c'est-à-dire à la valeur potentielle de vente du bien sur le marché immobilier. Une revalorisation de l'actif peut permettre, sans revendre, d'accroître le montant de l'actif, donc la valeur du bien, et donc la valeur des parts sociales (dans le cas d'une société).

5. Bilan d'opération

Le bilan d'opération est un document classique de la promotion immobilière : il est en effet souvent considéré sur du court terme, lorsque l'on vend rapidement un bien, et réalisé de manière anticipée pour vérifier s'il est intéressant ou non de lancer

l'opération. Il liste l'ensemble des dépenses et recettes sur une période donnée (en général de l'achat à la revente). Il est souvent demandé pour l'obtention de subventions d'investissements, qui basent leur calcul sur le **déficit d'opération**, soit un résultat prévisionnel négatif présenté par le bilan d'opération (qu'il soit sincère ou non...).

🎯 Retenir l'essentiel sur le financement immobilier

Les opérations immobilières sont donc assez spécifiques en termes de gestion financière :

- 🔗 Le recours à l'emprunt est a priori plus facile que pour le financement d'une activité
- 🔗 L'amortissement pèse nécessairement fortement sur le résultat annuel du compte d'exploitation
- 🔗 Le compte d'exploitation comme le plan de trésorerie affiche pour quasi-seul revenu les loyers versés, qui sont stables (sauf revalorisation indexée à l'Indice des loyers commerciaux (ILC)) et anticipés puisque régis par un contrat de bail.

LES INDICATEURS D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Les opérations immobilières « classiques » sont évaluées avec :

🔗 **Le taux de rendement locatif** : Ratio entre le revenu locatif d'un immeuble annuel et son prix d'acquisition + frais + travaux/études.

C'est le principal indicateur regardé par des propriétaires investisseurs qui n'envisagent pas la revente, sur du logement par exemple, car il permet de vérifier qu'une opération est rentable sur un temps moyen à court : **un investisseur sur le marché classique cherchera ainsi généralement un rendement d'au-moins 7 à 8%.**

Exemple : un bien acheté 100 000 € avec 50 000€ de travaux puis loué 650 € par mois rapporte 5,2% bruts de rendement locatif $[(650 \times 12) / 150\ 000 = 5,2 \ %]$.
Ce chiffre peut paraître important au regard du livret A, mais il faut payer toutes les charges immobilières (factures d'énergie, entretien, remboursement d'emprunt etc.)

🔗 **Le retour sur investissement (RSI)** ou Return on Investment (ROI) est quant à lui issu du calcul : $(\text{gains} - \text{coûts de l'investissement}) / \text{coûts de l'investissement}$.

🔗 **Le taux de capitalisation** : Rapport entre les revenus locatifs d'un immeuble et sa valeur vénale.

🔗 **Le taux de rendement Interne** : Le "TRI" permet de mesurer le rendement d'un investissement par les flux de trésorerie (cash-flows, ou différence entre les entrées et sorties) sur une période donnée.



LE POINT DE VUE DE... DAVID DOUTRELEAU, BIEN SUR TERRE

“Après les Start-up, équiper les NetUp”

Acheter une friche industrielle, c'est une montagne infranchissable pour la plupart d'entre nous. Si l'achat d'un logement est l'achat d'une vie, l'investissement immobilier peut être impressionnant, qui plus est à plusieurs. Pire si on n'a pas les clés de ce genre de projet et qu'on a l'habitude de faire avec des petits budgets.

Pourtant, quand on se lance avec peu de moyen en entreprise ou en association, on voit bien que les solutions mises en œuvre sont très pertinentes d'un point de vue sociétal.

Economie? Emploi? Ecologie? Tout est bon !

Les investisseurs immobiliers maîtrisent de leur côté les rouages qui mènent aux financements long terme, au graal du prêt bancaire. Plans d'affaires, études de marchés, plan marketing sont leurs outils quotidiens.

Aujourd'hui, le mouvement des tiers-lieux me semble appeler la multiplication des interfaces entre « l'approche par le faire » qui innove et « l'approche bureau d'étude » plus long terme.

Avec la Foncière Bien sur Terre, notre objectif est d'équiper les net-up, ces collectifs coopératifs agissants, plutôt que de spéculer sur des bâtiments ou des technologies.

LE POINT DE VUE DE...FANNY COTTET



“Un besoin en nouveaux indicateurs de viabilité financière”

Les indicateurs d'évaluation d'une opération immobilière (tels que le taux de rendement locatif, de capitalisation, de rendement interne ou le retour sur investissement) sont des indicateurs souvent attendus par les banques et investisseurs dans le financement de l'immobilier classique. Ces indicateurs permettent de déterminer la valeur vénale d'un bien, et les méthodes de calcul sont variées. Il existe par ailleurs d'autres méthodes pour évaluer les valeurs sociales, environnementales et d'usage d'un lieu. Dans les deux cas (calcul de la valeur vénale ou d'usage), **le problème majeur des indicateurs financiers actuels est qu'ils sont fondés sur la production d'une valeur le plus souvent exclusivement économique.** Dans le cadre spécifique d'un projet immobilier, il existe différentes méthodes pour comptabiliser la valeur d'un bien : méthode par comparaison des actifs, méthode d'évaluation par capitalisation ; méthode des rendements actuariels. La plupart de ces méthodes se fondent sur le loyer attendu par les locataires, et des hypothèses de croissance des loyers. Mais ces méthodes nécessitent l'évaluation d'experts financiers, qui adoptent entre eux des “conventions implicites d'évaluation” et modifient la valeur de l'actif immobilier en accord avec son propriétaire et jouent de fait le jeu de la valeur et de la spéculation financière (Duros, 2022). Par ailleurs, un projet immobilier nécessite des financements importants, pour lesquels les investisseurs ou acteurs bancaires sollicités

attendent désormais une évaluation de son impact et des valeurs sociales et environnementales produites. Dans le cadre d'une levée de fonds auprès de fonds d'investissement et d'investisseurs, ces dernières années ont permis la mise en place de critères pour évaluer à la fois les actions des entreprises financées et la provenance des fonds, il s'agit des critères ESG (pour Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Mais les critères mis en avant restent bien **limités et souvent traduits en objectifs quantitatifs peu révélateurs de la richesse sociale générée par un tiers-lieu.** La mise en place de critères d'évaluation quantitatifs et la traduction économique de valeurs sociales sont révélatrices d'une gestion néolibérale étendue aux différentes sphères de la société (marchandisation et gestion financière).

Au demeurant les banques et investisseurs attendent une réflexion de la part des porteurs de projets sur ces volets. Arriver avec des principes forts et des méthodes de valorisation de ce qui est produit par le tiers-lieu de manière intangible permet en plus (bien que ces méthodes ne soient pas toujours retenues au profit d'indicateurs quantitatifs) d'acculturer progressivement ces acteurs.

Quelques ressources pour cheminer sur ces sujets :

Le modèle CARE :

[En savoir plus ↗](#)

La prise en compte de la valeur d'usage d'un bien et des travaux de rénovation effectué par les paysans : la SCT du Larzac.

[En savoir plus ↗](#)

Outil de mesure de l'impact des tiers-lieux : Commune Mesure.

[En savoir plus ↗](#)

Chaire de compatibilité environnementale :

[En savoir plus ↗](#)

Un modèle de mesure d'impact proposé par Bellevilles : dans le rapport d'activité page 65

[En savoir plus ↗](#)

Duros M., 2022, L'édifice de la valeur : sociologie de la financiarisation de l'immobilier en France (fin des années 1980-2019). Paris, EHESS.

RÉGLEMENTATION TRAVAUX

Anticiper le cadre réglementaire

Le cadre réglementaire va dépendre :

- 🔍 **de la localisation du terrain / bâtiment** : réglementation par les documents d'urbanisme (selon zonage du PLU), réglementation patrimoniale (à 500m d'un site classé ou monument historique, ou en secteur de Site Patrimonial remarquable, le projet devra faire l'objet d'une instruction patrimoniale par l'ABF, Architecte des Bâtiments de France) ;
- 🔍 **de l'accueil de public** : dès lors qu'il accueille un public extérieur, mon lieu est soumis à la classification des ERP ;
- 🔍 **de l'accueil de travailleurs** où les réglementations du Code du travail s'appliquent (accès à des sanitaires, normes PMR, luminosité naturelle).

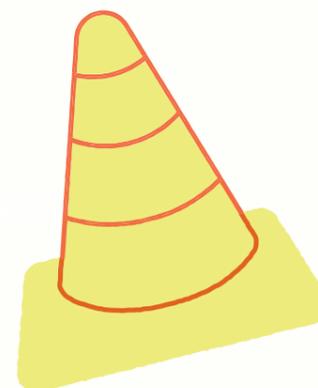
Classement

Il faut définir et réfléchir les **usages** affectés à chaque local ou partie de bâtiment. Les effectifs accueillis sont principalement déterminés par un calcul réglementaire en fonction de la surface et de l'usage. De là va en découler le classement en **Établissement recevant du Public (ERP)**. Un même lieu peut être constitué de plusieurs parties bâties distinctes dont certaines seulement seront classées ERP, ou de différents ERP distincts !

Rénovations et réglementations

Dans le cadre de rénovations, la réglementation thermique impose des performances minimales (uniquement) sur les parties modifiées. Tout projet accueillant du public sera également soumis à des réglementations incendie, qui sont régies par un principe général : "ne pas aggraver le risque".

Les normes du neuf tendent à s'appliquer aux projets de rénovation dès lors qu'il y a un changement de destination, sauf dérogations (en sécurité incendie, mais aussi en accessibilité handicapés).



📍 PORTRAIT : LA PALANQUÉE

La Palanquée à Sète (34) est un tiers-lieu avec une diversité d'activités : incubateur ESS, un fablab fixe et un fablab mobile, de la médiation numérique et des activités de fabrication numérique, un pôle entrepreneurial avec un accompagnement d'entreprises, un coworking et une cantine.

Modèle :

La particularité de ce projet est qu'il a été réhabilité par La Palanquée détenteur d'un **bail emphytéotique**. La maîtrise d'ouvrage a été portée par la SCIC au sein de laquelle un collectif de bénévoles a mis des compétences spécifiques à disposition afin d'établir une commande architecturale. La maîtrise d'œuvre a été réalisée par Flora Favreau, architecte qui a elle-même occupé le bâtiment et y a travaillé. Un groupe de travail (comité de pilotage) s'est mis en place entre maîtrise d'ouvrage et **maîtrise d'œuvre** afin de travailler sur les plans et le programme et de l'adapter finement aux usages des différents utilisateurs du lieu.

Découvrir le portrait



🔗 Quelques ressources pour cheminer sur ces sujets :

De quelle catégorie d'ERP (Etablissement recevant du public) mon projet dépend-il ?

En savoir plus ➔

Quel est le document d'urbanisme (PLU, etc.) en vigueur et quel règlement s'applique ?

En savoir plus ➔

Mon terrain/bâtiment fait-il l'objet d'une réglementation patrimoniale ou d'un secteur protégé ?

En savoir plus ➔

Mon projet est-il dans un zonage pouvant bénéficier d'aides spécifiques ?

En savoir plus ➔

RÉGLEMENTATION TRAVAUX

Des autorisations à demander ?

D'une manière générale, tous travaux (extérieur ou bâtiment recevant du public) devront faire l'objet d'une demande d'autorisation, qui est à **considérer dans le planning général** de l'opération. Ce délai peut être "masqué" : on pourra déposer des demandes d'autorisation de travaux après signature d'un compromis de vente, permettant de recevoir un retour et de démarrer effectivement le chantier dès signature de l'acte authentique.

Travaux et chantiers participatifs

Beaucoup de tiers-lieux s'engagent dans des travaux conséquents au sein de leur bâtiment, voire même envisagent des constructions neuves ou la réhabilitation d'un bien. Le suivi de chantier est une activité nécessitant la présence d'acteurs professionnels pour la réalisation mais aussi en vue du respect des réglementations et des assurances. La **présence de professionnels** est une manière de **sécuriser la réalisation du chantier** et notamment celles :

- 🔍 d'un maître d'œuvre / concepteur qui pourra également avoir le rôle de coordinateur/ animateur de chantier et apporter sa propre **garantie décennale**

- 🔍 d'un contrôleur technique en amont et en aval du

chantier.

Ces professionnels permettent de garantir les enjeux de double assurance évoqués en partie "Acteurs d'un projet immobilier" ➔ :

- 🔍 l'assurance dommages-ouvrage,
- 🔍 l'assurance de responsabilité civile

Par ailleurs, les collectifs de tiers-lieux sont nombreux à réaliser ces travaux, ou une partie grâce à des chantiers participatifs.

Ce guide foncier n'a pas pour sujet les travaux et autorisations en urbanisme à demander. Pour vous documenter sur ce sujet et spécifiquement sur les chantiers et chantiers participatifs, vous pouvez consulter le Guide "Murs Porteurs".

🔗 Quelques ressources pour cheminer sur ces sujets :

Le guide Murs Porteurs proposé en 2023 par Cap Tiers-Lieux, EchoBat et la CRESS Pays de la Loire propose des ressources et une méthodologie à chaque étape d'un projet de travaux.

En savoir plus ➔

La Fédération des accompagnateurs à l'autoproduction et à l'entraide dans le bâtiment ([FEDAC](#)) produit des ressources et webinaires pour accompagner les lieux dans la conduite de chantiers participatifs. Elle a produit notamment une note juridique, soutenue par l'ADEME, disponible ici :

En savoir plus ➔

	CAS DE FIGURE	DÉLAIS ET CONTRAINTES
AUTORISATION DE TRAVAUX	Travaux intérieurs, sans modification extérieure, dans un établissement recevant du public	4 mois
DÉCLARATION PRÉALABLE	Changement de destination (par exemple, transformation d'un logement en bureaux, ou d'une usine en commerce) Création de surface de plus de 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² OU 40m ² si la commune dispose d'un PLU. Modification de façade / d'aspect extérieur	1 mois (sauf exceptions)
PERMIS DE CONSTRUIRE	Autres extensions ou création de surface Travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques. Dans le cas d'une double demande de déclaration préalable simultanée (changement de destination ET modification de façade), le dépôt d'un permis de construire est	1 mois (sauf exceptions)

🕒 PORTRAIT : LE MOULINAGE DE CHIROLS

Le tiers-lieu Le Moulinage de Chirols (07) : Une friche industrielle rénovée au long cours en mobilisant des chantiers participatifs pour un tiers-lieu mêlant accueil de public, d'activités et logements.

Découvrir le portrait ➔

3. ACTEURS

QUELS ACTEURS MOBILISER ET QUAND ?

**CARTOGRAPHIE
GÉNÉRALE DES
ACTEURS**

BOÎTE À OUTILS

**QUELS ACTEURS
POUR UN PROJET
IMMOBILIER ?**

BOÎTE À OUTILS

**QUELS ACTEURS DU
FINANCEMENT ?**

**LES FONCIÈRES
SOLIDAIRES**

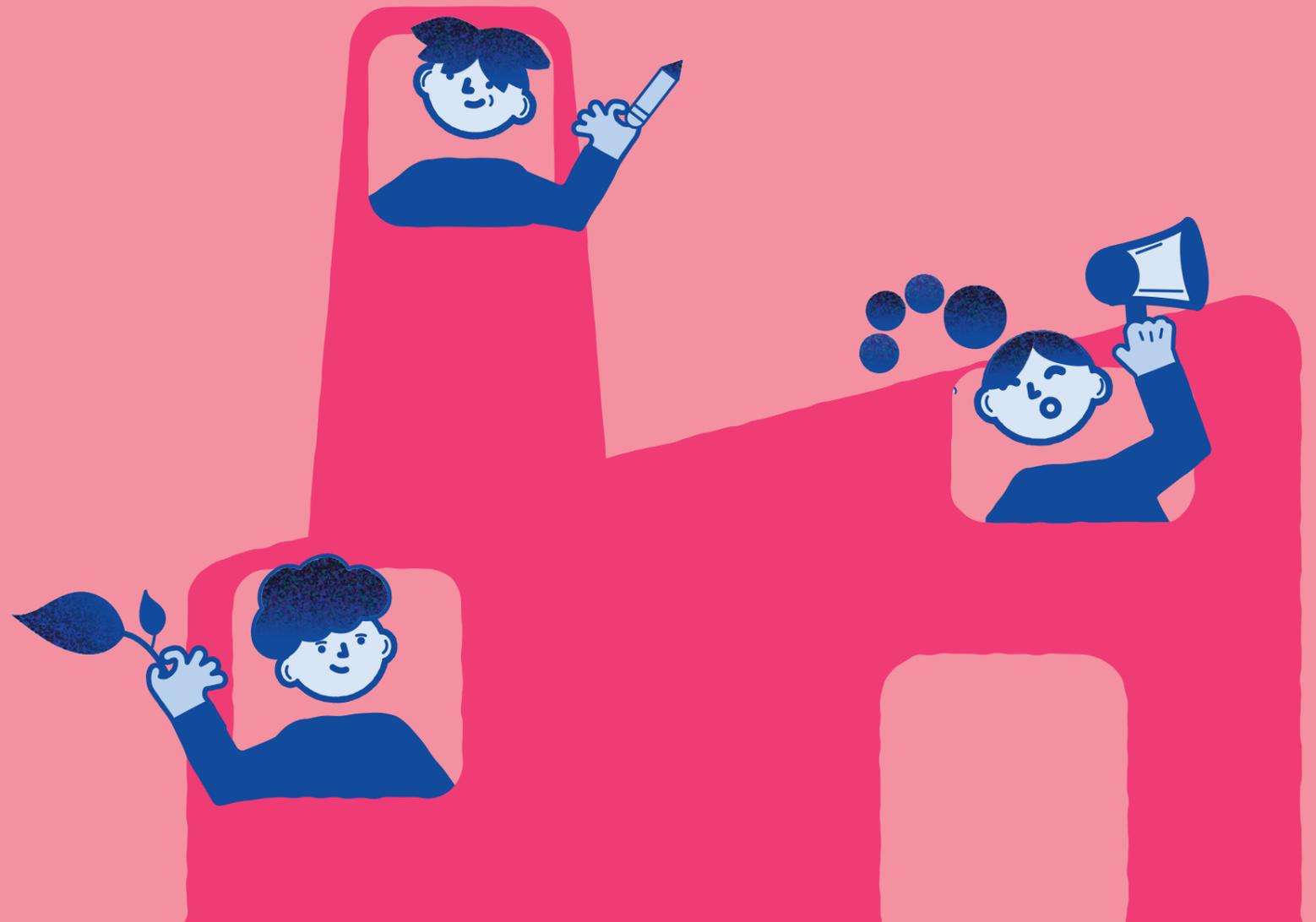
**LE RÔLE DE LA
COLLECTIVITÉ**

3.

ACTEURS

La partie “acteurs” du guide vise à :

- 🔗 **Orienter le parcours immobilier du lieu** auprès des bons partenaires ;
- 🔗 **Identifier les tâches** qui peuvent être prises en charge directement par l'équipe du tiers-lieu, afin d'internaliser certains coûts.
- 🔗 Identifier **les compétences essentielles** qui doivent être anticipées dans le chiffrage du projet (ex : mission de maîtrise d'œuvre, contrôleur technique).
- 🔗 Identifier parmi ces rôles les spécificités requises pour assurer le projet immobilier d'un tiers-lieu : notaire, assureur, etc. Des échanges ont régulièrement lieu entre tiers-lieux afin de recommander des interlocuteurs sensibilisés (voir forum.tiers-lieux.org/).



CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DES ACTEURS

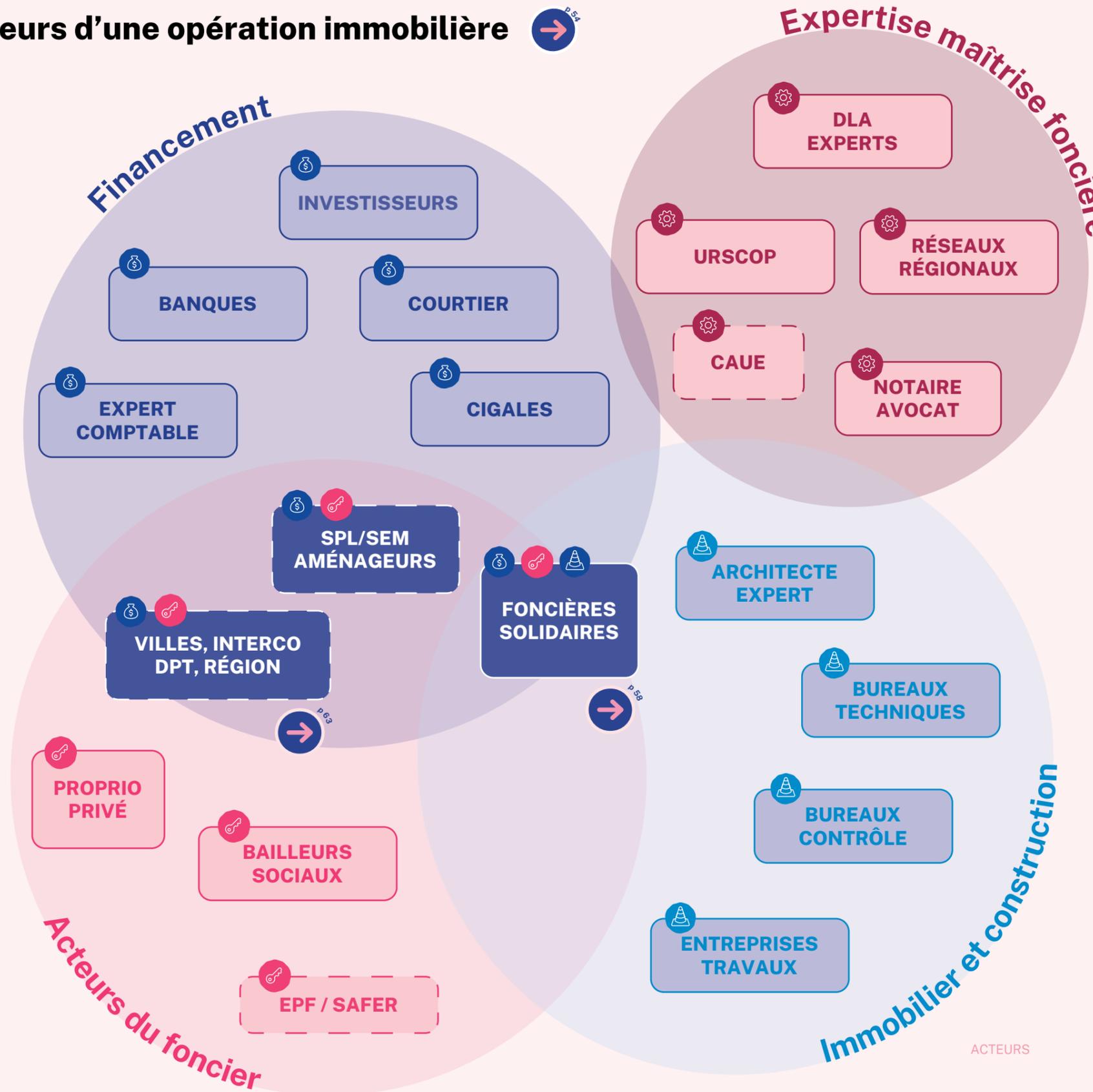
CAUE

Acteurs publics / parapublics

Se repérer parmi les acteurs d'une opération immobilière →

Les acteurs du financement : une grande diversité d'acteurs sont susceptibles d'intervenir sur les enjeux de financement de la maîtrise foncière des tiers-lieux. On peut mentionner les circuits de financement via les **acteurs bancaires** ; ceux relatifs à l'**investissement** (investisseurs, fonds d'investissements solidaires, banques lorsqu'elles proposent des produits financiers en plus de crédits) ; **ou encore les circuits de financement de l'épargne solidaire** (les CIGALES, levées de fonds citoyennes via des plateformes en ligne). Les collectivités et acteurs publics peuvent également intervenir sur ce volet en entrant par exemple au sociétariat de coopératives.

Les acteurs du foncier et de sa planification : en majorité **acteurs publics et parapublics**, ils peuvent intervenir en amont des projets immobiliers et d'aménagement pour planifier la destination et l'utilisation du foncier (**collectivités** de manière générale), en tant qu'acteurs gestionnaires et régulateurs du foncier (**EPF et Safer**), ou encore intervenir comme **propriétaires fonciers individuels** (c'est le cas de propriétaires privés indépendants ou encore des bailleurs sociaux et des aménageurs parapublics).

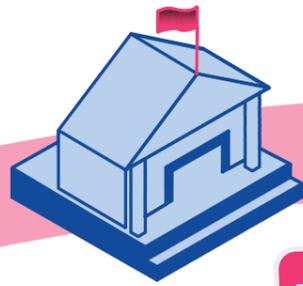


Les acteurs de l'expertise et de l'accompagnement : ces acteurs relèvent de différents métiers et peuvent **accompagner aux enjeux de financement, de structuration juridique et économique**, mais aussi assister les porteurs de projets dans les phases opérationnelles du projet immobilier en conseil juridique, signatures de contrats, établissement des contrats et conventions, etc.

Les acteurs de la construction : enfin les enjeux de maîtrise foncière font appel à un dernier corps de métiers relevant de l'immobilier et de la construction afin de **mettre en œuvre un chantier sur les différentes phases**, de la conception architecturale au contrôle final des travaux.

BOÎTE À OUTILS

QUELS ACTEURS POUR UN PROJET IMMOBILIER ?



Réglementation d'urbanisme et autorisations d'urbanisme

ACTEURS PUBLICS

Tout territoire est concerné par une réglementation encadrant les possibilités de travaux de construction, réhabilitation ou extension :

- 📍 soit un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** à l'échelle de la commune, ou dorénavant plus souvent de l'intercommunalité (PLUi) ;
- 📍 soit une **carte communale**, à l'échelle de la commune, sorte de PLU simplifié ;
- 📍 soit par le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** en l'absence de documents locaux.

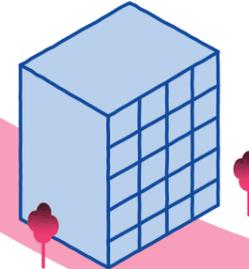
La plupart des *Plans Locaux d'Urbanisme* sont référencés sur la [plateforme nationale](#), il convient sinon de se rapprocher de sa commune.

Le service des instructions d'urbanisme vérifie si le projet est compatible à la réglementation et émet un avis en vue des autorisations nécessaires (déclaration préalable, autorisation de travaux, permis de construire ou de démolir). Il peut également intervenir en conseil en amont. Il est, selon les territoires, géré :

- 📍 par la **commune** (c'est alors le Maire qui signe l'autorisation d'urbanisme, sur l'avis de ses services) ;
- 📍 par l'**intercommunalité** ;
- 📍 par les services de la **Délégation départementale des Territoires** (dépendant de la Préfecture) dans certaines zones rurales.

Ces services centralisent les demandes et associent, en fonction des besoins et des enjeux d'Établissements Recevant du Public (ERP), associent :

- 📍 le Service départementale d'incendie et de secours (SDIS) pour la sécurité (une visite du SDIS avant ouverture est requise pour tout ERP de 1er groupe) ;
- 📍 la commission départementale d'accessibilité (dépendant de la Préfecture) dans le cas d'un **secteur soumis à réglementation patrimoniale** ;
- 📍 l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) sous l'égide de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), dépendant de la Préfecture.



Aménagement et promotion : la "fabrique urbaine"

AMÉNAGEUR

Lors de la construction d'un nouveau quartier ou de la reconversion d'une zone bâtie, la collectivité peut faire intervenir un **aménageur**, opérateur privé ou public qui a pour mission de préparer la zone aux constructions futures et d'en coordonner la vente par lots, l'implantation et les règles de construction.

PROMOTEURS

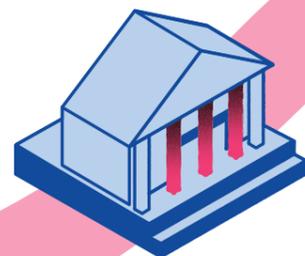
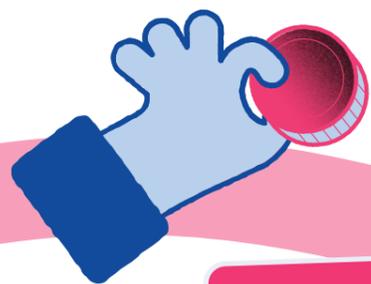
Interviennent ensuite des **promoteurs** qui construisent et revendent les bâtiments (logements, bureaux, activités, commerces). Certains aménageurs imposent aujourd'hui aux promoteurs de réserver une partie des lots à des projets de l'ESS ou interviennent dans la mise en œuvre de tiers-lieux via de l'urbanisme temporaire.

BAILLEURS SOCIAUX

Les **bailleurs sociaux** interviennent en zone urbaine comme rurale : comme les promoteurs, ils construisent ou rénovent des logements, mais en assurent également la mise en location et la gestion. Ils n'interviennent que sur la production de logements sociaux, mais peuvent aussi assurer une remise en vente (accession aidée). Ils peuvent être partenaires de tiers-lieux dans le cadre d'opérations mixtes.

BOÎTE À OUTILS

QUELS ACTEURS POUR UN PROJET IMMOBILIER ?



Financement



BANQUE

En cas de recours à l'emprunt, le choix de la banque réside principalement dans les modalités de prêt (taux d'intérêt et durée). Les critères éthiques (nature des placements financiers) et l'accompagnement proposé pourront également entrer en compte. L'originalité et certaines fragilités (réelles ou perçues comme telles) du modèle économique des tiers-lieux, liées à leur caractère innovant, peut encore constituer un frein pour certains opérateurs bancaires. La présence d'un ou plusieurs partenaires jouant le rôle de **caution solidaire** peut donc s'avérer comme un levier pour lever de l'emprunt (certains lieux ayant proposé à des soutiens particuliers de tenir ce rôle). Le **banquier** joue également un rôle de conseil dans le montage du plan de financement.

COURTIER IMMOBILIER

Le recours à un **courtier immobilier** peut faciliter la comparaison des différents taux d'intérêts proposés par les opérateurs bancaires. Peu interviennent à ce jour dans le domaine spécifique des tiers-lieux.

Actes juridiques et administratifs

AGENT IMMOBILIER

Ses frais sont la plupart du temps à la charge du vendeur (environ 4%). Ils permettent de bénéficier de certaines garanties professionnelles supplémentaires (vices cachés). Contrairement à un **marchand de biens** qui achète et revend des biens, l'agent n'est pas propriétaire des biens qu'il vend, mais simple intermédiaire de vente. L'agent peut aussi se voir confier une mission de **gestion locative** (rédaction des baux, état des lieux, suivi administratif, etc.) : sa rémunération varie alors généralement entre 5% et 10% du montant des loyers perçus annuellement.

JURIDIQUE

Un **accompagnement juridique** peut également être sollicité :

- ⌚ auprès de l'Ursscfa pour les SCIC et SCOP (ex : mise en place d'un statut de SCI coopérative ou achat en propre par une SCOP) ;
- ⌚ via un DLA (Diagnostic Local d'Accompagnement) coordonné par un opérateur départemental (voir [la plateforme nationale](#) pour identifier son référent), opérateur qui réalise un diagnostic préalable avant de missionner un expert thématique (appuyant la recherche de financement, le montage immobilier, etc.)

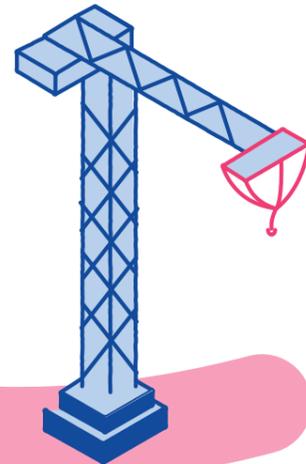
NOTAIRE

Officier public en charge d'authentifier les actes pour le compte de ses clients, il a également un rôle de **conseil juridique gratuit** (première consultation).
Lors d'une vente il convient d'anticiper le montant des frais de notaires (environ 7 à 8 % du prix de vente pour de l'ancien), qui se composent en réalité de droits de mutation reversés à l'État, au département et la commune (5,8 %), et des frais de débours et des émoluments qui rémunèrent le notaire (montant encadré).
Le choix du notaire peut être crucial pour être accompagné dans des modalités de baux ou de structuration juridique innovantes ou peu courantes, il en va de même de l'assureur. Des **échanges** ont régulièrement lieu entre tiers-lieux afin de recommander des interlocuteurs sensibilisés.

EXPERT COMPTABLE OU AVOCAT

Peuvent également assurer un conseil fiscal et aider à structurer juridiquement les opérations.

QUELS ACTEURS POUR UN PROJET IMMOBILIER ?



Travaux

MAÎTRE D'ŒUVRE

Il peut concevoir, chiffrer, étudier et coordonner les travaux d'un projet (rédaction des plans et des demandes d'autorisation, coordination des différents corps de métiers **d'artisans**).

Au-delà du seuil de 150 m² de plancher (neuf ou en extension), le recours à un **architecte** est obligatoire pour les personnes physiques. Les personnes morales doivent recourir aux services d'un architecte **quel que soit le projet de construction ou de travaux**, sauf dans le cas d'une simple déclaration préalable de travaux. L'architecte peut s'entourer d'un **économiste** pour préciser le chiffrage des travaux, ainsi que de **bureaux d'études techniques** (énergie, fluides, acoustique). Il peut intervenir en amont (conception) et jusqu'à la réception des travaux (suivi de chantier).

Les frais de maîtrise d'œuvre oscillent entre 3 % du coût des travaux (réalisation des plans et des demandes d'autorisation par un maître d'œuvre) et 13 à 15 % (recours à un architecte pour un suivi complet du projet de la conception jusqu'à la réception des travaux).

Il est possible d'obtenir gratuitement des conseils auprès des services des **CAUE** (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, présents dans la plupart des départements).

ASSUREUR

Il intervient spécifiquement pour les travaux : en qualité de maître d'ouvrage, vous devez souscrire une **assurance dommages-ouvrages**, qui facilitera la mise en place de la garantie décennale en cas de défaut des constructions (n'intervient pas en cas d'auto-construction ou chantier participatif).

Votre responsabilité civile couvre quant à elle les dommages corporels : elle est essentielle dans le cadre d'un chantier participatif.

BUREAU DE CONTRÔLE

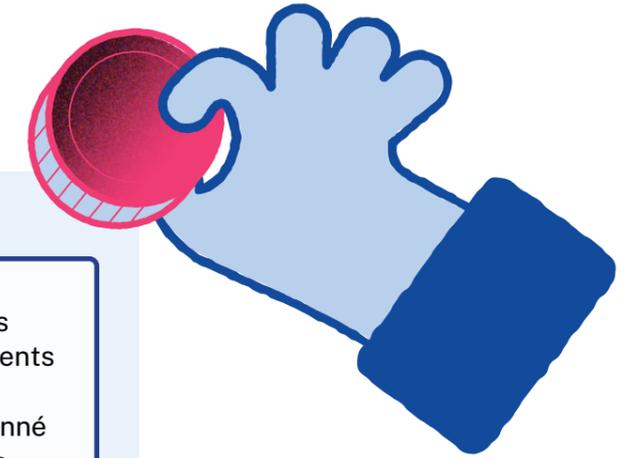
Son intervention est obligatoire dans le cadre d'une construction, et pour la rénovation d'un établissement recevant du public de 1ère à 4ème catégorie. Il intervient en amont des travaux en vérifiant la qualité des documents de conception (rapport initial avant lancement des travaux), puis en cours de chantier et à la fin de leur exécution (rapport final de contrôle technique). Le contrôleur technique doit donc être **désigné au même moment que le maître d'œuvre**. Des missions complémentaires non obligatoires peuvent aussi lui être confiées, en vertu de ses compétences techniques (sur l'accessibilité handicapés, la thermique, l'acoustique, etc.). Son coût ne dépasse généralement pas 1% du projet (autour de 2000 à 5000€ pour un projet moyen). Dans le cas d'une demande de dommages ouvrages, il est de plus en plus courant que les assurances demande la mission d'un bureau de contrôle (pour la mission solidité qui comprend la structure et le clos couvert, dite « mission L »).

ENTREPRISES TRAVAUX

Elles sont soumises à la **garantie décennale** dans le cas de travaux de "gros œuvres" (la charpente, le toit, les murs, le plancher, les fondations) ainsi que pour les entreprises d'électricité et plomberie. L'architecte / maître d'œuvre et les bureaux d'études sont également titulaires d'une garantie décennale. Elles sont ainsi responsables des dommages qui peuvent survenir sur la construction / réhabilitation pendant 10 ans.

La réception des travaux **par un procès-verbal est essentielle à la mise en œuvre de cette garantie**.

QUELS ACTEURS DU FINANCEMENT ?



NATURE DES FINANCEMENTS

PANORAMA NON EXHAUSTIF D'ACTEURS IDENTIFIÉS

Financer l'ingénierie liée à un projet immobilier

Le **DLA (Diagnostic Local d'Accompagnement)** est un dispositif public qui permet aux associations employeuses, structures d'insertion par l'activité économique et autres entreprises d'utilité sociale (SCOP, SCIC, Esus) de bénéficier d'accompagnements sur mesure afin de développer leurs activités, de les aider à se consolider et à créer ou pérenniser des emplois. Un projet immobilier rentre donc dans ce cadre. Il faut justifier d'**au moins un emploi et de plusieurs années d'existence**. Il est coordonné par un opérateur départemental (voir [la plateforme nationale](#) pour identifier son référent, opérateur qui réalise un diagnostic préalable avant de missionner un expert thématique (appuyant la recherche de financement, le montage immobilier, etc.)

Obtenir des prêts ou des co-investissements pour financer l'achat et/ou des travaux

- 🔗 La **Banque des Territoires** peut co-investir ou apporter des solutions de prêts auprès des tiers-lieux. Certaines **banques** sont privilégiées par les tiers-lieux pour l'obtention de prêts par leurs critères éthiques : **Nef, Crédit coopératif, etc.**
- 🔗 Les **Fonds d'investissement à impact** interviennent sur certains tiers-lieux en co-investisseurs : Esfin, Ecofi, Amundi, Mirova, etc.
- 🔗 Les **fonds de dotations et foncières solidaires** sont des co-investisseurs de projets de tiers-lieux (à rayon d'intervention national ou local) : Coopérative Oasis, Foncière Antidote, Villages Vivants, La Main, etc.
- 🔗 Les **collectivités locales ou leurs groupements (EPCI)** peuvent co-investir dans des SCIC (mais pas dans des montages en SCI). Elles le font le plus souvent de manière symbolique.
- 🔗 Les **financements citoyens** peuvent s'appuyer sur des réseaux locaux comme les quelques 200 clubs [CIGALES](#) (Club d'Investisseurs pour la Gestion Alternative et Locale de l'Épargne Solidaire).
- 🔗 Des **plateformes spécialisées** peuvent être mobilisées pour lever de l'épargne citoyenne (Tudigo, Lita, etc.)

Obtenir des subventions d'investissements, dons ou du mécénat pour financer l'achat et/ou des travaux

- 🔗 **Fonds européens** : la période de programmation 2023-27 du fonds LEADER va s'opérer sur un nouveau découpage géographique, le plus souvent à échelle départementale. Le référent local LEADER pourra dépendre d'une intercommunalité, d'un Parc Naturel Régional, ou d'autres collectivités ou partenaires.
- 🔗 Des plateformes spécialisées peuvent être mobilisées pour lever des dons ou "**crowdfunding**" (HelloAsso, etc.)

Obtenir des subventions au long cours pour le financement de certaines charges immobilières

- 🔗 Plusieurs tiers-lieux ont sollicité un **agrément d'EVS (Espace de Vie Sociale)** auprès des services départementaux de la CAF, et dans le cadre des Conventions Territoriales Globales qui sont passées entre la CAF et les intercommunalités pour développer ce type d'espaces comme relais des centres sociaux existants.
L'agrément est assorti d'une subvention qui peut couvrir tout ou partie du loyer.

D'autres acteurs du financement en Économie sociale et solidaire

France Active finance les projets ESS mais n'intervient pas sur le volet foncier/immobilier : néanmoins c'est un tiers de confiance important pour l'intervention d'autres partenaires bancaires (France Active peut intervenir en qualité de garant pour l'intervention de banques dans le financement de l'activité). Ses prêts de court terme (jusqu'à 10 ans) peuvent appuyer des (petites) opérations de travaux, mais ne correspondent pas à des opérations d'acquisition. Cet appui financier est associé à un accompagnement/conseil sur le modèle économique.

Quelques ressources utiles :

- Publication de France Active sur le modèle économique des tiers-lieux :
[En savoir plus](#)
- Guide "Je parle banquier couramment" de France Active :
[En savoir plus](#)

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES

Foncières KESAKO ?

La création de foncières solidaires est l'une des réponses aux problèmes immobiliers et fonciers des tiers-lieux. Une « foncière » est une structure immobilière dont la vocation est de détenir des biens immobiliers et fonciers. Elle constitue un portefeuille d'actifs similaires, gère des biens immobiliers sur le long terme et a la capacité de les revendre. Les foncières sont des acteurs de l'immobilier traditionnel et leur existence n'est pas récente. On en trouve dans différents secteurs de l'immobilier : commercial, hôtellerie, maisons de retraite, etc.

Foncières solidaires

Les « foncières solidaires » correspondent à un ensemble d'acteurs issus principalement du monde coopératif mais aussi des tiers-lieux. Partant de multiples constats sur le foncier et l'immobilier, elles émergent depuis 2010 pour répondre aux problématiques d'accès à l'immobilier et sont devenues plus nombreuses depuis 2018. Nommées « foncières solidaires » ou « foncières responsables », elles incarnent les objectifs communs et les valeurs de l'Économie Sociale et Solidaire; leur origine remontant à un mouvement global autour d'un accès plus solidaire et social au foncier développé dans le secteur du logement avec la création d'Organismes de Foncier Solidaire.

Domaines d'intervention des foncières

Les foncières solidaires sont ainsi présentes dans différents secteurs :

Le logement

- 🔍 **les OFS (Organismes de Foncier Solidaire) :** ils mettent à disposition des logements à des prix modérés avec des baux emphytéotiques. Ce sont des acteurs majoritairement publics et parapublics.
- 🔍 **Des foncières solidaires issues du mouvement coopératif et de l'ESS :** Coop HLM, Habitat et Humanisme, Bien Commun, Novoloco, etc. Ces acteurs peuvent intervenir sur des segments spécifiques tels que la grande précarité, l'insertion par le logement, les résidences intergénérationnelles, etc. Certaines de ces coopératives parviennent désormais à obtenir l'agrément étatique "OFS". Ces foncières solidaires sont par ailleurs parfois amenées à travailler avec des porteurs de projet de tiers-lieux dans une logique de mixité fonctionnelle des bâtiments qu'elles portent (exemple de Habitat et Humanisme).

L'accès à la terre

- 🔍 Des foncières sont spécialisées dans la gestion des **terrains agricoles** en vue de leur préservation et dans une optique de lutte contre l'agriculture intensive : la plus connue étant Terres de Liens

avec 20 ans d'existence et plus de 300 fermes sauvegardées.

- 🔍 Des foncières se spécialisant dans la préservation **du foncier forestier** : Forêts en Vie.

L'activité économique, les services et les tiers-lieux

- 🔍 Des foncières cherchent à **accompagner les acteurs** de l'ESS dans leur développement et implantation ;
- 🔍 **Des foncières portent un projet de tiers-lieu** : c'est le cas de ETIC Foncièrement Responsable.

Des structures, entreprises, coopératives ou fondations qui accompagnent un projet de lieu collectif en vue de sa pérennisation : c'est le cas par exemple du Clip ou de la foncière Antidote.

Majoritairement ancrées dans le champ de l'ESS, elles revendiquent toutefois des **objectifs communs** tels que :

- 🔍 l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale),
- 🔍 la rentabilité limitée de leurs produits financiers (garantie par le statut coopératif et ESUS)
- 🔍 la limitation du montant des loyers
- 🔍 la levée de fonds citoyenne

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES

Structuration juridique P 29

Une foncière n'a pas de traduction juridique unique, celle-ci peut prendre diverses formes (SAS, SCI, SCIC, SCA, etc.) et révèle en réalité **une gouvernance à plusieurs entités juridiques** (Voir la liste des structures juridiques et de leurs avantages et inconvénients.)

Différentes stratégies d'intervention foncière

Ces structures ont des objectifs et des stratégies concernant la propriété des tiers-lieux et leur accompagnement qui permettent de les différencier selon trois principaux modes d'intervention :

🔍 La foncière solidaire comme **propriétaire classique**

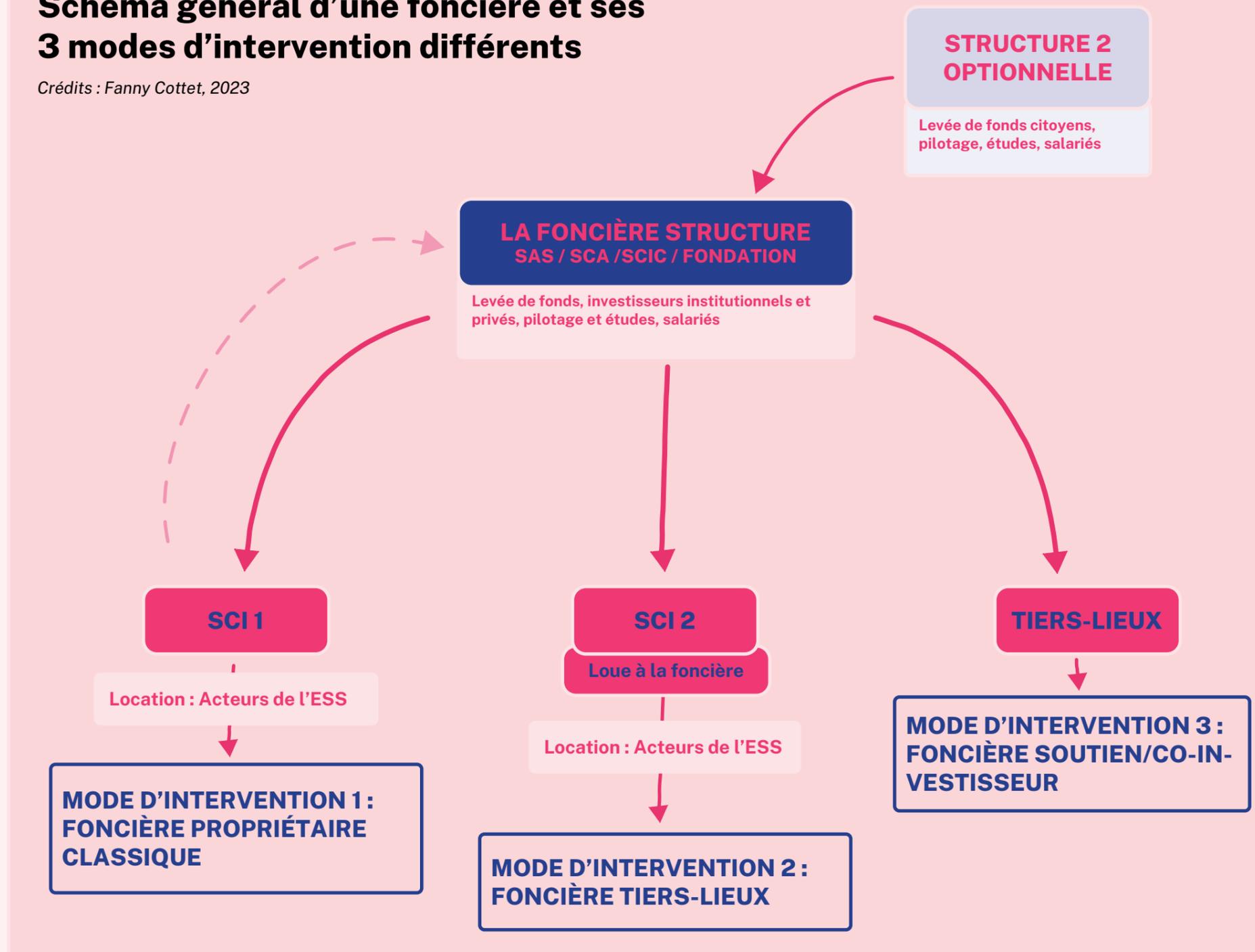
🔍 La foncière propriétaire, **gestionnaire et animatrice d'un lieu**

🔍 la foncière comme **acteur accompagnateur, co-investisseur voir copropriétaire d'un projet de tiers-lieux**

Les foncières solidaires intervenant auprès des tiers-lieux n'ont bien souvent pas une stratégie d'intervention foncière dédiée mais mobilisent ces trois stratégies en fonction des projets, des opportunités et des acteurs en présence.

Schéma général d'une foncière et ses 3 modes d'intervention différents

Crédits : Fanny Cottet, 2023



Ressources spécifiques sur les foncières

Étude réalisée dans le cadre d'un marché d'accompagnement de la Métropole européenne de Lille, 2022. Auteurs : Fanny Cottet (Base Commune), Raphaël Boutin-Kuhlmann (Villages Vivants), Métropole Européenne de Lille, Compagnie des Tiers-Lieux.

Foncières et tiers-lieux, GT foncier ANTL, 2022 :

[En savoir plus](#)

Note d'opportunité pour une ESSisation de l'économie : décryptage et opportunités autour des questions foncières, février 2023, ESS France et Aesio Mutuelle :

[En savoir plus](#)

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES

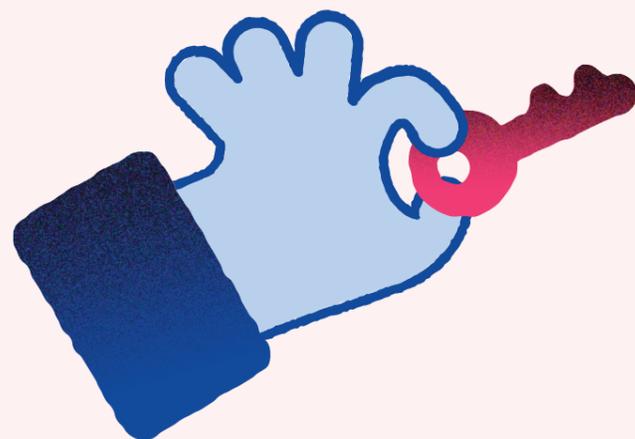
Foncière comme un

PROPRIÉTAIRE CLASSIQUE

La foncière solidaire acquiert, porte, réhabilite ou construit et fait la gestion locative du projet immobilier et de tiers-lieu.

Elle confère ensuite l'exploitation et l'animation du lieu à un porteur de projet qui peut être un seul acteur de l'ESS ou une diversité d'acteurs structurés en tiers-lieu.

Les foncières solidaires pouvant intervenir auprès des tiers-lieux mettent à disposition des porteurs de projets différentes compétences et métiers.



Rôles et métiers d'une foncière solidaire lorsqu'elle est propriétaire classique

🔍 Études préalables : techniques, financières, énergétiques, fluides, acoustiques, pollutions éventuelles. Elles sont nécessaires en amont de la conception du projet immobilier et architectural. Ces études sont également nécessaires afin de chiffrer le montant des travaux. Ces études mobilisent des compétences techniques qu'une foncière, spécialiste de l'immobilier, sait maîtriser.

📄 Acquisition : portage foncier et/ou immobilier. La foncière mobilise ses compétences pour l'acquisition d'un bien, l'établissement des contrats, des signatures et des fonds. Cela passe fréquemment par le montage d'une SCI dédiée au projet.

🏗️ Construction / Réhabilitation : la foncière réalise les travaux relatifs à la réhabilitation d'un bâtiment et la maîtrise d'œuvre. Elle gère ainsi les équipes de conception architecturale et technique, de construction et les bureaux de contrôle (voir "Travaux dans un tiers-lieu" et "Se repérer parmi les acteurs d'un projet immobilier").

🏠 Gestion Locative : La foncière a aussi les compétences de gestion locative, elle perçoit les

loyers et, disposant du rôle de propriétaire, intervient en cas de problèmes techniques et de petits travaux à réaliser pendant l'exploitation. Elle gère également les contrats de locations avec les différents locataires du lieu.

👤 Accompagnement des locataires : la foncière peut avoir également la casquette de l'accompagnateur auprès des locataires et des porteurs de projets. Elle peut avoir un rôle de cautionnement et se porter garante auprès d'institutions publiques ou bancaires pour accompagner les acteurs de l'ESS et tiers-lieux dans leur développement. Elle peut accompagner à la stabilisation par exemple du modèle économique ou encore à l'installation via un aménagement des locaux.

💰 Soutien voire investissement : enfin la foncière peut également avoir un rôle de soutien financier auprès des porteurs de projet par divers biais, en investissant directement auprès des acteurs de l'ESS et tiers-lieux locataires (par la prise de parts notamment), ou encore via des moyens de soutien tels que des franchises de loyers, loyers modérés ou progressifs.



LES FONCIÈRES SOLIDAIRES

La foncière comme tiers-lieu

FONCIÈRE TIERS-LIEUX

Pour cette seconde stratégie d'intervention la **foncière est non seulement propriétaire du bien** (ou en a la maîtrise d'usage à long terme via un bail emphytéotique) mais **gère et anime elle-même le tiers-lieu qu'elle a monté.**

C'est par exemple la caractéristique principale de la **foncière ETIC, foncièrement responsable.** Dans ce cadre, ETIC intervient sur l'ensemble de la chaîne et gère différents tiers-lieux sur le territoire puis confère une location de bureaux à des porteurs de projet de l'ESS. ETIC peut également intervenir en co-portage ou concéder la gestion à un collectif d'exploitants (exemple des halles de la Martinière à Lyon).

Autres exemples : Bellevilles, Base Commune, ou encore Habitat et Humanisme.



Rôles et métiers d'une foncière solidaire lorsqu'elle est foncière-tiers-lieu

-  **Etudes préalables**
-  **Acquisition**
-  **Construction / Réhabilitation**
-  **Gestion Locative**
-  **Exploitation et Animation** : dans cette stratégie d'intervention la foncière dispose bien entendu des mêmes compétences que dans la stratégie précédente puisqu'elle conserve la maîtrise d'usage (ou propriété pleine et entière) du bien. Elle réalise cependant elle-même l'exploitation et l'animation du tiers-lieu avec une équipe salariée dédiée. On retrouve alors un facilitateur/animateur de tiers-lieu et parfois une équipe dédiée à l'ouverture du lieu au public.
-  **Accompagnement des locataires**
-  **Subventions et co-investissement**

PORTRAIT : LE CHATEAU DE NANTERRE

Le château de Nanterre (92) : une réhabilitation/exploitation réalisée par la foncière ETIC via un bail emphytéotique.

Découvrir le portrait 

PORTRAIT : LE SOLILAB

Le Solilab à Nantes (44) : La création d'une foncière ESS pour pérenniser un lieu emblématique de l'ESS).

Après une occupation du bâtiment de 12 ans, la SCIC Lieux Communs et les Ecosolies imaginent le montage d'une foncière solidaire ESS avec la collectivité pour pérenniser le Solilab, un lieu de plus de 4000m2 qui a déjà accueilli plus de 300 acteurs de l'ESS !

Découvrir le portrait 

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES

La foncière comme

SOUTIEN/CO-INVESTISSEUR

Dans ce cas, elle est contactée par un porteur de projet de tiers-lieu pour accompagner ce dernier à **stabiliser un projet et réaliser de lourds travaux de rénovation**, voire d'investissements pour une acquisition.

Il existe différentes façons d'intervenir pour accompagner le tiers-lieu (cela vaut pour tout acteur public ou privé qui souhaite co-investir) :

🔍 stratégie de co-investissement et de co-portage de la propriété : les tiers-lieux peuvent faire appel à des co-investisseurs extérieurs afin de sécuriser l'acquisition d'un bien. Dans une logique partenariale le choix peut être fait pour le tiers-lieu et la foncière de rester copropriétaires du bien.

🔍 une stratégie de financement puis de départ progressif des investisseurs autres que le tiers-lieu. Le rôle de fonds d'investissement locaux (en Hauts de France "Citoyens Solidaires" et "Autonomie et Solidarité" par exemple) peut ici être important pour prendre des parts, ou investir dans le projet de tiers-lieu, d'une foncière et de tout autre acteur souhaitant accompagner le projet. Un départ progressif est ensuite possible une fois que le tiers-lieu dispose

de suffisamment de moyens pour racheter les parts des co-investisseurs. La coopérative Oasis réalise par exemple ce travail **(Voir l'encadré "La coopérative Oasis")**.

Les foncières Villages Vivants ou Bellevilles, peuvent également investir avec des montants plus faibles que dans le cas précédent.

🔍 une stratégie de préservation d'une ressource pour un usage collectif. On peut mentionner ici les initiatives militantes du Clip et de la foncière Antidote. Tandis que le Clip n'intervient pas dans le financement mais dans le pilotage de l'association propriétaire pour préserver l'usage collectif du lieu ; Antidote achète le bien pour le compte du tiers-lieu et lui rétrocède l'usage. Dans les deux cas, le Clip et Antidote mettent à disposition des compétences en soutien au projet.

La coopérative Oasis

La coopérative Oasis a été créée en 2018 à la suite du projet Oasis de Pierre Rabhi en 2015. C'est une SCIC SA dont le but est la collecte de l'épargne citoyenne et la coordination du réseau des éco-lieux. Il existe environ 1000 oasis en France qui ont souvent besoin de financement et d'un accompagnement personnalisé. De 2018 à 2022 la coopérative a financé une trentaine de lieux.

La SCIC est financée via la prise de parts sociales ou de titres participatifs rémunérés à 1% provenant de divers partenaires. Elle propose aux oasis d'intervenir en financement via différents produits/modalités : en compte courant d'associés (rémunérés à 1%) ;

Rôles et métiers d'une foncière solidaire dans le cycle de vie d'un projet immobilier

🔍 Etudes préalables : via une prestation de services il est possible de contractualiser avec la foncière pour être accompagné dans la phase d'études et de construction des bilans financiers et des études pré-travaux

📄 Acquisition : de même que dans la contractualisation juridique pour l'acquisition.

🏗️ Construction / Réhabilitation : la foncière intervient comme maîtrise d'oeuvre et promoteur

🌟 Accompagnement des locataires

💰 Subventions et co-investissement : par la prise de parts sociales dans une coopérative ou d'actions dans la structure porteuse du projet.

en apports avec droits de reprise pour les associations ; ou via des prêts. Pour chaque financement et investissement, la coopérative demande un accompagnement obligatoire de 4 jours de travail par an. Les financements proposés sont de l'ordre de 60 000€ à 200 000€ maximum dans chaque lieu et courent sur 7 ans (bientôt 10 et 12 ans). Chaque lieu doit apporter 10% du financement grâce à des partenaires et investisseurs locaux. La coopérative Oasis peut également intervenir auprès des éco-lieux en proposant des garanties ou une forme de cautionnement pour qu'ils puissent solliciter d'autres financeurs.

LE RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ

Les collectivités sont le **premier partenaire des tiers-lieux**. En effet, du fait de leurs activités multiples et hybrides, de leur capacité à retisser du lien social et à répondre au besoin de revitalisation des zones rurales, centre-bourgs et périphérie, la présence des tiers-lieux intéresse et interroge les collectivités de leur territoire. Les collectivités envisagent alors avec les tiers-lieux des collaborations sur de très nombreux aspects : développement économique, emploi-formation, environnement, protection du littoral, culture, jeunesse, solidarités.

Le développement des tiers-lieux peut susciter des interrogations légitimes tant du point de vue des élus que des agents des services, notamment au regard du rôle (et de la posture) qu'ils peuvent prendre pour accompagner cette dynamique.

Quel rôle ?

L'essor des tiers-lieux sur les territoires nous conduit à repenser la relation entre les administrations et la société civile : privilégier le "faire avec", la coopération, consolider des partenariats public-communs, sortir d'une approche en silo et travailler de manière transversale, etc. L'essor de ce mouvement est véritablement l'occasion pour les collectivités de **favoriser les initiatives citoyennes sur leur territoire en leur offrant un environnement favorable, de passer d'un rôle d'aménageur à celui d'accompagnateur.**

Les questions sont nombreuses :

- ↳ Quel rôle peut – ou doit – jouer la collectivité dans l'accompagnement à l'émergence d'un collectif porteur de projet de tiers-lieux sur leur territoire ? quels montages fonciers ou juridiques mettre en place selon différents cas de figure ?
- ↳ Quelle place la collectivité doit-elle prendre (ou non) dans la gouvernance du tiers-lieu ?
- ↳ Ou encore quels sont les financements mobilisables disponibles et le rôle de la collectivité pour les activer ?

L'ensemble de ces questions est abordé dans le Guide France Tiers-Lieux dédié aux collectivités publié à l'automne 2023 et disponible [ICI](#).

L'immobilier et le foncier sont des leviers très puissants pour accompagner les tiers-lieux dans leur développement et leur installation. Par ailleurs, foncier et immobilier relèvent de compétences détenues par les acteurs publics, et au cœur de politiques publiques spécifiques telles que le développement économique. Ainsi, les tiers-lieux accompagnés par les acteurs publics à travers l'immobilier permettent d'envisager un maillage territorial pour alimenter les initiatives de la puissance publique par des initiatives citoyennes.

Lieux hybrides, engagés dans l'action publique



Principaux partenaires publics



Preuve de leur ancrage local et de la reconnaissance des pouvoirs publics de leur rôle pour proposer des actions d'intérêt général et répondre aux enjeux économiques, écologiques et sociaux.

Ressource utile

Observatoire des Tiers-Lieux :

[En savoir plus](#)

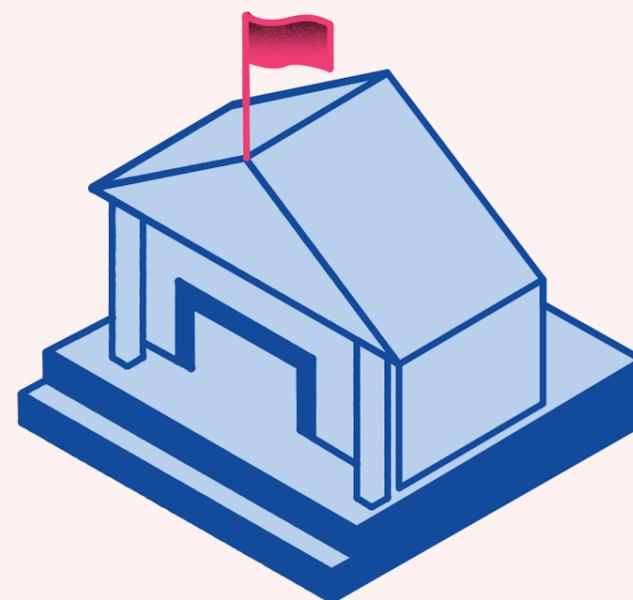
LE RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ

Bilan des types de soutien de la collectivité

- 🔍 **Financement de conseils** à la création d'entreprise, **soutien au lancement d'une structure de portage, accompagnement d'un collectif** à la maîtrise foncière via le temps d'agents publics.
- 🔍 **Partage de bonnes informations**, mise en relation entre partenaires locaux (bailleurs, aménageurs, EPF, Safer etc.).
- 🔍 **Mise à disposition de ressources** (salle de réunion, matériel, locaux associatifs).
- 🔍 **Mise à disposition temporaire d'un lieu** via un bail spécifique (COP, AOT, Bail dérogatoire, commodat ou prêt à usage) et avec un loyer très faible voire gratuit.
- 🔍 **Location d'un espace via un bail de moyenne durée** (Bail civil, Bail commercial 3/6/9, Bail commercial d'Utilité Sociétale) avec là aussi un loyer faible ou évolutif.

“ L’essor des tiers-lieux est l’occasion pour les collectivités de passer d’un rôle d’aménageur à celui d’accompagnateur. ”

- 🔍 **Un bail emphytéotique** qui permet de mettre à disposition un bien au tiers-lieu pour une longue durée, avec la possibilité de conférer un bail emphytéotique administratif, ou à réhabilitation et d'accorder au tiers-lieu les droits réels pour des travaux et/ou rénovation.
- 🔍 **Acquisition et un co-investissement dans le lieu** avec le collectif du tiers-lieu (prise de parts sociales dans une SCIC qui acquiert le bien).
- 🔍 **Instauration d'une politique publique d'immobilier solidaire.**



📍 PORTRAIT : LA PALANQUÉE

La Palanquée à Sète (34) : différentes strates de collectivités ont eu un rôle à jouer pour la création du tiers-lieu, son installation dans un bâtiment ainsi que le chantier de rénovation.

Des voyages apprenants au sein d'autres tiers-lieux du territoire ont été engagés avec les services techniques et élus afin de convaincre du projet. Dans un premier temps les techniciens de la ville et de la communauté d'agglomération (services économiques et associés à la culture) ont permis au collectif citoyen de trouver un premier lieu pour une occupation transitoire et pour un test des usages leur permettant de travailler une programmation architecturale.

Enfin la communauté d'agglomération a joué un rôle fort dans la réalisation financière de ce projet et a pris des parts dans la SCIC qui porte le bail emphytéotique de 25 ans. La SCIC a aussi porté le projet de réhabilitation (qui a également reçu un soutien public dans la mesure où il s'agit d'un bâtiment propriété de la communauté d'agglomération).

Découvrir le portrait



LE RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ

ESS-iser* la gestion du foncier public ?

Via la gestion, la maîtrise foncière collective d'un lieu, les tiers-lieux et les communautés citoyennes qui les animent **cherchent aussi à participer à la définition et préservation collective d'espaces ouverts et inclusifs, et au-delà à contribuer à la gestion foncière** (et la préservation du foncier) d'un territoire donné. Ainsi pourrait-on imaginer de traiter les enjeux fonciers des territoires et des collectivités d'une manière davantage collective et en coopération avec l'ensemble des acteurs de l'ESS et des tiers-lieux précédemment cités.

Il s'agit alors d'ESS-iser la gestion foncière des territoires. Mais pourquoi le faire ?

Dans le cadre de la mise en place du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) les projecteurs sont désormais tournés vers l'utilisation du foncier dans une optique de meilleure gestion et de sauvegarde des terrains naturels. Cette évolution législative a entraîné la nécessité d'une réflexion collective sur le foncier et son utilisation dans la mesure où elle met en place un système de vases communicants entre terres artificialisées et non-artificialisées. De plus, le développement des tiers-lieux et de coopératives s'intéressant aux questions foncières dessine une **constellation d'acteurs que l'on pourrait qualifier du « tiers-foncier »**. En effet, par leurs actions, ils contribuent à

* Le terme "ESS-iser" est repris de ESS France pour "ESS-iser l'économie".

déterminer des droits d'usage des sols et y développent des activités citoyennes et économiques de transition.

Pour une collectivité, cela signifie :

- 🔍 Reconnaître l'importance des acteurs de l'ESS dans la gestion du foncier à travers les tiers-lieux, des logements, des terrains agricoles, des forêts gérés collectivement ;
- 🔍 Penser différemment sa posture : de soutien, elle devient proactive en intégrant les acteurs de l'ESS et des tiers-lieux à la réflexion sur le foncier du territoire.

Différentes manières d'intégrer tiers-lieux et acteurs de l'ESS dans la gestion foncière existent ou pourraient exister :

- 🔍 La **définition des documents réglementaires et de planification foncière** pourrait se faire de manière plus élargie et collective en intégrant : villes, communautés de communes ou d'agglomérations, EPF ou Safer, acteurs de l'ESS, tiers-lieux, foncières solidaires (toute catégorie), un comité citoyen avec des habitants du territoire ;
- 🔍 La **définition des documents stratégiques** des communautés d'agglomération, de commune et des métropoles : une réflexion conjointe sur les plans de développement stratégiques des zones foncières

agricoles et forestières à préserver, des zones de développement économiques et d'habitat pourrait intégrer les acteurs de l'ESS et les tiers-lieux.

🔍 Des **outils opérationnels** communs peuvent également être créés tels que des **foncières coopératives territoriales** mêlant acteurs publics et de l'ESS ! C'est le cas de la foncière solidaire Nouvelle Aquitaine.

La foncière solidaire : Nouvelle Aquitaine

Elle est née de la volonté des acteurs de l'ESS de se réapproprier le foncier et l'immobilier, dans le but de soutenir le développement économique du territoire. Ainsi, elle appuie et sécurise l'accès au foncier et à l'immobilier des acteurs de l'ESS et de l'innovation sociale en investissant dans des espaces dédiés à des projets à fort impact territorial, en facilitant le dialogue entre promoteurs, aménageurs, bailleurs et acteurs de l'ESS, et en les accompagnant à une réflexion stratégique immobilière.

L'association de préfiguration a été lancée en 2021 à la suite d'une étude de la Fabrique à Initiatives (ATIS) sollicitée par Bordeaux Métropole. L'association regroupe actuellement 3 membres fondateurs (Adefip, France Active et Atis) et doit évoluer vers une double structure : une SCIC (avec à son bord Bordeaux Métropole, confirmant le rôle de soutien et de co-portage fort de la métropole), et une SCA pour réaliser les investissements financiers.

PORTRAITS DE TIERS-LIEUX



LA CHAUFFERIE, HELLEMES (59)

FOCUS : STRUCTURE JURIDIQUE ET ACHAT EN PROPRE

Localisation : Hellemmes (59), commune limitrophe de Lille

Informations générales

La Chaufferie est un tiers-lieu qui souhaite mettre en débat, partager des savoir-faire, et agir concrètement sur les questions de **résilience urbaine et humaine**.

Il accueille une **programmation culturelle** avec des ateliers, des temps de discussion et de formation. C'est également un lieu ouvert à l'échelle du quartier pour **accueillir les voisins** (lors de cantines et événements), et pour **les initiatives collectives locales** (AMAP pas exemple).

Activités / Secteurs

- Le bâtiment accueille depuis 2019 :
 - ↳ l'atelier-bureau de la SCOP des Saprophytes (80m²)
 - ↳ les bureaux des associations Haute Fidélité et Dynamo œuvrant dans le milieu des musiques actuelles dans les Hauts-de-France (70m²)
 - ↳ un espace partagé au rez-de-chaussée avec bibliothèque ouverte aux adhérents (100m²)
 - ↳ un espace de bricolage / stockage pour les Saprophytes à la cave (50m²)

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Auteur : Thibault Berlingen (Villages Vivants)
 Site internet des Saprophytes
[En savoir plus](#)

Contact : la_chaufferie@sapros.fr
 03 20 14 52 51
 Facebook : lachaufferie hellemmes
 Instagram : la.chaufferie.hellemmes

Dernière modification contributrice : Claire Bonnet (Les saprophytes), septembre 2023

Porteur du projet

La gestion de l'espace partagé et sa programmation sont assurées par **l'association Les Sapros**, avec une personne en service civique, et des salariés détachés de la SCOP Les Saprophytes.

La SCOP «les Saprophytes» est propriétaire des murs. Elle est composée d'architectes, paysagistes, plasticiens, constructeurs, graphistes.

Les Saprophytes ont imaginé un schéma de gouvernance avec le **"collectif de la Chaufferie"** comme organe de décision sur la programmation qui regroupe des membres de l'association les Sapros (structure référente), de la SCOP Les Saprophytes (propriétaire des murs), des associations locales du lieu (utilisatrices et potentiellement porteuses de projets), des citoyens et associations (qui ont envie de contribuer à la vie du lieu).

Le collectif est composé de professionnels qui ont pu assurer en propre la gestion du projet et du chantier.

Grandes lignes du modèle économique

L'ensemble des travaux ont été financés par la SCOP. La Chaufferie a pu bénéficier en complément d'une subvention de la Métropole à hauteur de 20 000 euros pour la mise en place du lieu et sa programmation.

La location du 1er étage à deux associations finance en grande partie l'emprunt contracté. Le rez-de-chaussée ne génère pas vraiment d'économie (quelques locations et les prix libres et recettes du bar financent la programmation).

Soutien des acteurs publics

La Chaufferie a pu bénéficier d'une subvention de la **Métropole Européenne de Lille** à hauteur de 20 000 euros pour la mise en place du lieu et sa programmation.

À retrouver dans le guide

[Créer une structure dédiée à l'immobilier ?](#)

[Cas de figure 1 : propriété-exploitation](#)

Situation foncière et immobilière

Bâtiment industriel d'environ 250m²

La Chaufferie est une partie de l'ancienne Filature Mossley qui a fermé ses portes en 2001.

Les avantages de ce montage

Le montage est facilité par la capacité d'apport de la SCOP

Les limites de ce montage

- ↳ Consommation des fonds propres de la SCOP
- ↳ Mélange entre immobilier et exploitation : l'opération a été réalisée en propre, en cas de difficultés (surcoût travaux, incident sur le bâti) cela mettra directement en difficulté financière la structure SCOP. Les associés ont déjà dû avoir recours au chômage partiel pour équilibrer les comptes le temps des travaux
- ↳ Gestion des liquidités : capacité à réaliser le remboursement des titres participatifs. à 7 ans
- ↳ Poids de la dette bancaire (mensualités lourdes à supporter)
- ↳ Tout nouvel investissement (ex : projet de transformation de la cave en champignonnière) est rendu difficile par un manque de capital et une dette déjà souscrite

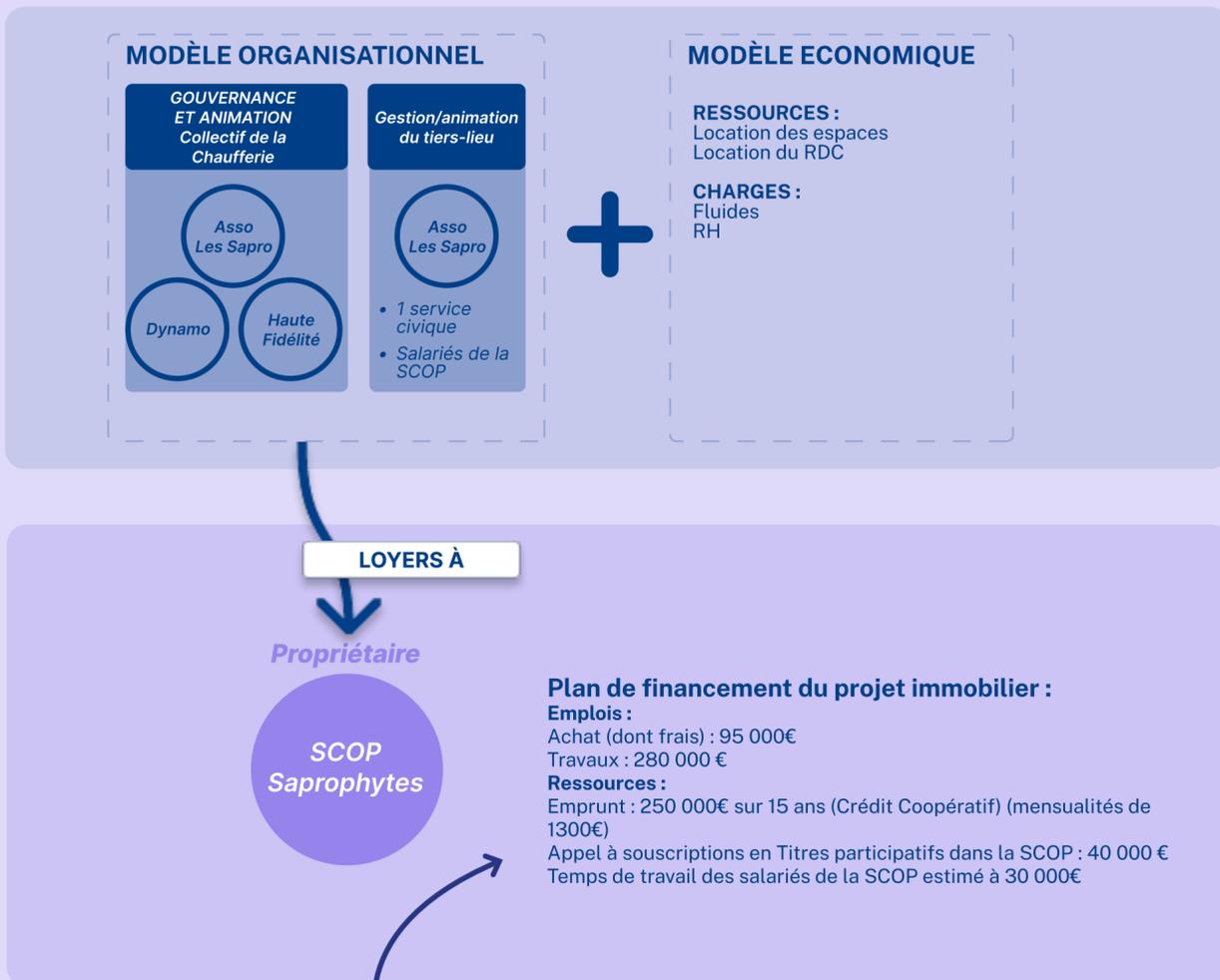
Chantier

Le chantier a été le fruit d'une collaboration entre :

- ↳ des entreprises «classiques» qui ont travaillé en autonomie pour la plomberie, le chauffage, l'électricité ;
- ↳ des entrepreneuses charpentières qui ont accepté d'accueillir des personnes volontaires non professionnelles pour le montage de l'ossature bois, des planchers, des cloisons ;
- ↳ l'équipe de l'association les Sapros qui animait les chantiers participatifs (architectes, constructeurs) ;
- ↳ des bénévoles / volontaires qui avaient envie de se former à certaines techniques de construction : charpente, enduits naturels.

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

LA MAÎTRISE FONCIÈRE



Crédit : F.Cottet, 2024

L'appel à souscription s'est fait via des titres unitaires de 100€ bloqués pendant 7 ans. 60% du montant prêté est rémunéré à 2% et les 40% restants à un taux variable en fonction des résultats annuels de la SCOP. Le montant initial de la levée de fonds était de 80 000€, le montant atteint est de 40 000€, collectés auprès de 40 personnes dont des financeurs solidaires du réseau Cigales. Le portage a été réalisé en propre par la SCOP.

2007 : CRÉATION DU COLLECTIF LES SAPROPHYTES

Création du collectif les Saprophytes sous forme d'une association loi 1901, qui s'est transformée en SCOP en 2017. Les Saprophytes étaient d'abord installés à Lille-Fives (59) durant 9 ans.

2018-2019 : RACHAT DE L'ANCIENNE CHAUFFERIE

Rachat de l'ancienne chaufferie de la filature Mossley à Hellemmes sur un site en cours de rénovation. Rénovation par le collectif, avec des entreprises (charpente, chauffage, plomberie) et grâce à un grand **chantier participatif** réalisé avec un maximum de matériaux naturels et/ou issus du réemploi.

LA DÉVIATION, MARSEILLE (13)

FOCUS : STRUCTURE JURIDIQUE ET ACQUISITION PAR UN MONTAGE MULTI-STRUCTURES

Localisation : Marseille (13)

Informations générales

La déviation est un lieu de vie et de recherche artistique. L'achat du lieu s'inscrit dans un engagement politique : une nouvelle manière d'appréhender la propriété, en affirmant la possibilité d'une propriété d'usage.

Activités, Secteurs

Ateliers et espaces mutualisés de recherche artistique, guinguette, ateliers de plasticiens, salles et studio de répétition (musique, danse, théâtre, vidéo), atelier de construction, bureaux, dortoirs pour les artistes en résidences, poulaillers, potager et jardins.

Porteur du projet

L'association En Devenir, née en 2012, porte le projet du lieu. L'association Parpaing Libre a été créée pour porter l'acquisition-rénovation du lieu.

L'association En devenir est composée de membres actifs, de membres usagers (cotisation à prix libre) et de membres d'honneurs. L'équipe est constituée d'artistes aux expressions plurielles, venu.e.s d'ici et d'ailleurs, désireux.se.s de s'investir dans le projet de vie et artistique que constitue la Déviation. Il n'y a pas de salarié.e ou de personne dédiée à la conduite du projet immobilier : les membres du lieu se partagent les tâches (administratif, levée de fonds, comptabilité, suivi des chantiers, etc.)

Soutien des acteurs publics

La relation avec la collectivité n'était initialement pas recherchée dans le projet de la Déviation. Son modèle économique de fonctionnement ne dépend pas de subventions publiques. Le collectif est propriétaire du lieu, **aucun acteur public ne participe à la gouvernance du lieu**. Les relations sont néanmoins bonnes avec les institutions locales et des aides à l'investissement ont été obtenues.

Autres soutiens: Réseau Le CLIP, B.A.BALEX (accompagnement juridique). Le propriétaire ayant cédé le lieu a été soutenant envers le projet de l'association, temporisant la vente pour laisser le temps à la levée de fonds.

À retrouver dans le guide

Exploitation de tiers-lieux et gestion immobilière

Cas de figure 2 : propriété-location

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Auteur : Thibault Berlingen (Villages Vivants)
Dernière modification contributeur : Aldo THOMAS, artiste membre de la Deviation (septembre 2023)
Contact : contact@ladeviation.org

Site internet de la Deviation

En savoir plus

Rapport Juristes Embarqués, 2021

En savoir plus

Manifeste de La Déviation

En savoir plus

Dossier de présentation de la Deviation, Site du CLIP : réseau de lieux en propriété d'usage

En savoir plus

Situation foncière et immobilière

Friche industrielle de 1200m² avec 2000m² d'extérieurs

Situation foncière

Ancien atelier mécanique de l'usine de ciment et de chaux La Coloniale, dans les quartiers nord de Marseille à l'Estaque. Elle est restée vacante 3 ans avant d'être utilisée pour des activités artistiques.

Le bâtiment a été racheté par l'association Parpaing Libre, créée et chapeauté par l'association exploitante En Devenir ainsi qu'une association nationale, Le CLIP.

Il réunit des personnes autour de l'achat de lieux participatifs, collectifs, qui cherchent à sortir du système de propriété privée et du capitalisme.

Le CLIP apporte un principe de pérennité de la sortie du bien du marché immobilier. Dans le cas où l'association La Déviation périrait, le CLIP devrait trouver une autre association aux enjeux similaires pour occuper les lieux.

Le modèle est sécurisé par un droit de veto octroyé au CLIP dans les statuts de l'association propriétaire (ici, Parpaing Libre), une règle d'unanimité pour le changement des statuts, et une clause encadrant la dévolution des biens en cas de dissolution de l'association.

Ressources du projet immobilier

Pour réunir les fonds nécessaires à l'achat, les membres du collectif ont organisé une campagne de **dons et de prêts privés** auprès des sympathisant.e.s du projet (ami.e.s, voisin.e.s, famille) : l'objectif était de réunir 150 000 euros, soit un tiers du plan de financement, permettant d'obtenir un prêt bancaire pour les 2/3 restant.

Les remboursements des prêts particuliers sont prévus selon 2 modalités distinctes :

- 🕒 les micro-prêts (500 à 5000 euros) : remboursables sur demande suivant les termes d'un contrat, dès la deuxième année suivant l'achat, dans un délai d'un an ;
- 🕒 les prêts avec intérêt (à partir de 5000 euros), rémunérés par taux annuel fixe allant de 0% jusqu'à 1,5%, remboursables à 15 ou 25 ans.

Il a également été proposé aux particulier.ère.s de se porter **caution solidaire** des prêts bancaires réalisés.

Les avantages

De nombreuses structures ont été partenaires des investissements dans le cadre de la rénovation du bâtiment : la Ville de Marseille, la Fondation Un Monde par Tous, le Fonds Artutti, la Région SUD et la fondation REXEL, via l'association citoyenne Massilia Sun System (réfection d'une partie du toit et pose de panneaux photovoltaïques).

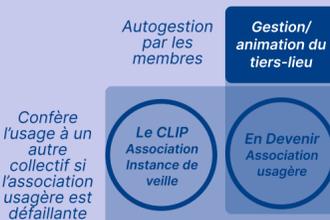
L'acquisition était nécessaire pour sécuriser les investissements réalisés pour réaménager le lieu. Le montage d'une association porteuse du projet immobilier a permis de mobiliser différent.e.s partenaires sur l'investissement, publics et privés, tout en ouvrant la possibilité de dons défiscalisés. Il garantit surtout la pérennité du projet sur le site racheté, au-delà de l'existence de l'association exploitante.

Les limites de ce montage

- 🕒 Recherche permanente d'équilibre au sein d'une équipe mouvante.
- 🕒 Fort niveau d'investissement collectif demandé pour des personnes ayant par ailleurs une autre activité professionnelle.

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

MODÈLE ORGANISATIONNEL



MODÈLE ECONOMIQUE

(Budget annuel environ 110 000€).
Ressources :
 - Cotisations membres : les membres actifs sont responsables du paiement de leurs charges : l'association En devenir assume le paiement d'un loyer et de charges mensuelles grâce aux cotisations versées par les artistes résident.es permanent.es.
 - Subventions projets
 - Guinguette : Chaque résident.e est bénévole et une guinguette assure un apport financier régulier pour l'aménagement et l'entretien du lieu (environ 20 000€ de recettes en 2020 soit 20% du budget annuel)
Charges :
 - Fluides
 - Loyer : environ 55 000€ en 2020 soit 50% du budget annuel.
 - Reste des charges : 10 000€

Travaux

Travaux principaux réalisés avec des matériaux de récupération et chantiers participatifs ou auto-réhabilitation. Principaux postes : toiture, électricité, mise aux normes ERP, logement de résident permanent et de passage, espaces de travail

Prochaines étapes pour le lieu

Assurer le maintien d'un fonctionnement, relativement stable et calme, qui permet le travail artistique des membres actifs, tout en accueillant d'autres arrivant.e.s, et des voyageur.euse.s de passage.

LA MAÎTRISE FONCIÈRE

FONDENT ET GÈRENT

Propriétaire

Parpaing Libre
Association propriétaire

Plan de financement du projet immobilier :

Emplois :
Achat (dont frais et travaux) : 450 000€

Ressources :
Le projet a été entièrement financé auprès de particuliers, à hauteur d'environ 40 000€ en dons (défiscalisables) et 400 000€ en prêts auprès de particuliers. Des subventions ont été obtenues à hauteur de 24 500 € (2020). L'excédent de fonctionnement annuel permet à l'association de rembourser les prêts contractés auprès de particuliers.

2019 : PÉRENNISATION DU PROJET PAR L'ACHAT DU LIEU

2015 : INSTALLATION DANS UN ANCIEN ATELIER

Installation dans un ancien atelier mécanique, en location auprès d'un privé (bail commercial) qui souhaitait céder le bien.

DEPUIS 2019 : AMÉLIORATION DU LIEU

Via des travaux de rénovation et chantiers participatifs (végétalisation de ses extérieurs, mise en place de systèmes de bassins d'eau, de terrasses, de cabanes)

2012 - CRÉATION DE L'ASSOCIATION EN DEVENIR

LA MAISON AMICALE, LE BLANC (36)

FOCUS : STRUCTURE JURIDIQUE ET ACHAT EN PROPRE

Localisation : Le Blanc (36)

Informations générales

Carte Blanche accompagne les initiatives citoyennes et participe à des projets de développement territorial avec de nombreux ses acteur.rice.s locaux.ales. Elle a créé le lieu La Maison Amicale avec d'autres associations.

Activités / secteurs

Le tiers-lieu rassemble bureaux associatifs, café, coworking, accueil de multiples activités. Un atelier partagé permet d'initier à différentes pratiques artistiques, artisanales et de bricolage.

Le lieu héberge actuellement 12 structures, soit 15 salarié.e.s, 2 indépendantes et 1 service civique.

Porteur du projet

- L'association Carte Blanche (créée en 2020)
- L'association Kaleidoscope, au sein du tiers-lieu, qui a d'abord porté le projet et salarié l'animatrice. Une structure associative gestionnaire du lieu s'est ensuite montée avec 2 salariées coordinatrices pour l'ensemble des activités du lieu.

Grandes lignes du modèle économique

Le budget de fonctionnement de l'association repose à 70% sur des subventions publiques.

Soutien des acteurs publics

Soutien financier en investissement de la Fondation RTE et de la Région via « Tiers-Lieu de Compétences ». Travail en cours sur la stabilisation du budget.

À retrouver dans le guide

Exploitation de tiers-lieux et gestion immobilière

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Auteur :	Thibault Berlingen (Villages Vivants)	Site de l'association
Dernière modification contributrice :	Emie Perroquin, coordinatrice de l'association Carte Blanche - septembre 2023	En savoir plus
Contact :	contact@ladeviation.org	Guide Pratique, l'Accès au foncier des acteurs de l'ESS", CRESS Centre-Val-de-Loire, Novembre 2022
		En savoir plus

Situation foncière et immobilière

Ancienne maison médicale de 650m²

Situation foncière

Première occupation en bail précaire de la maison médicale (bail d'un an avec tacite reconduction, mais clause de libération des lieux sous 15 jours en cas de vente) par la mise à disposition du lieu par des médecins, propriétaires en SCI. L'association a dû engager le rachat du bâtiment suite à sa mise en vente. Après avoir étudié différents scénarii, elle décide de racheter le bâtiment en propre via l'association, permettant de mobiliser dons et prêts, ainsi que des subventions.

Difficultés rencontrées et limites

Sur un territoire rural en déprise, ce n'est pas le coût d'achat qui est problématique (650m² vendus à 70 000€) mais bien le financement de la rénovation énergétique, pour lequel un vrai travail est nécessaire pour identifier des subventions, (les collectivités locales n'ayant eu les moyens de soutenir le projet).

Prochaines étapes pour le lieu

Relance du travail avec l'architecte maître d'œuvre et à partir d'un diagnostic thermique, finalisation des plans, budgétisation des travaux et demandes de financements associés.

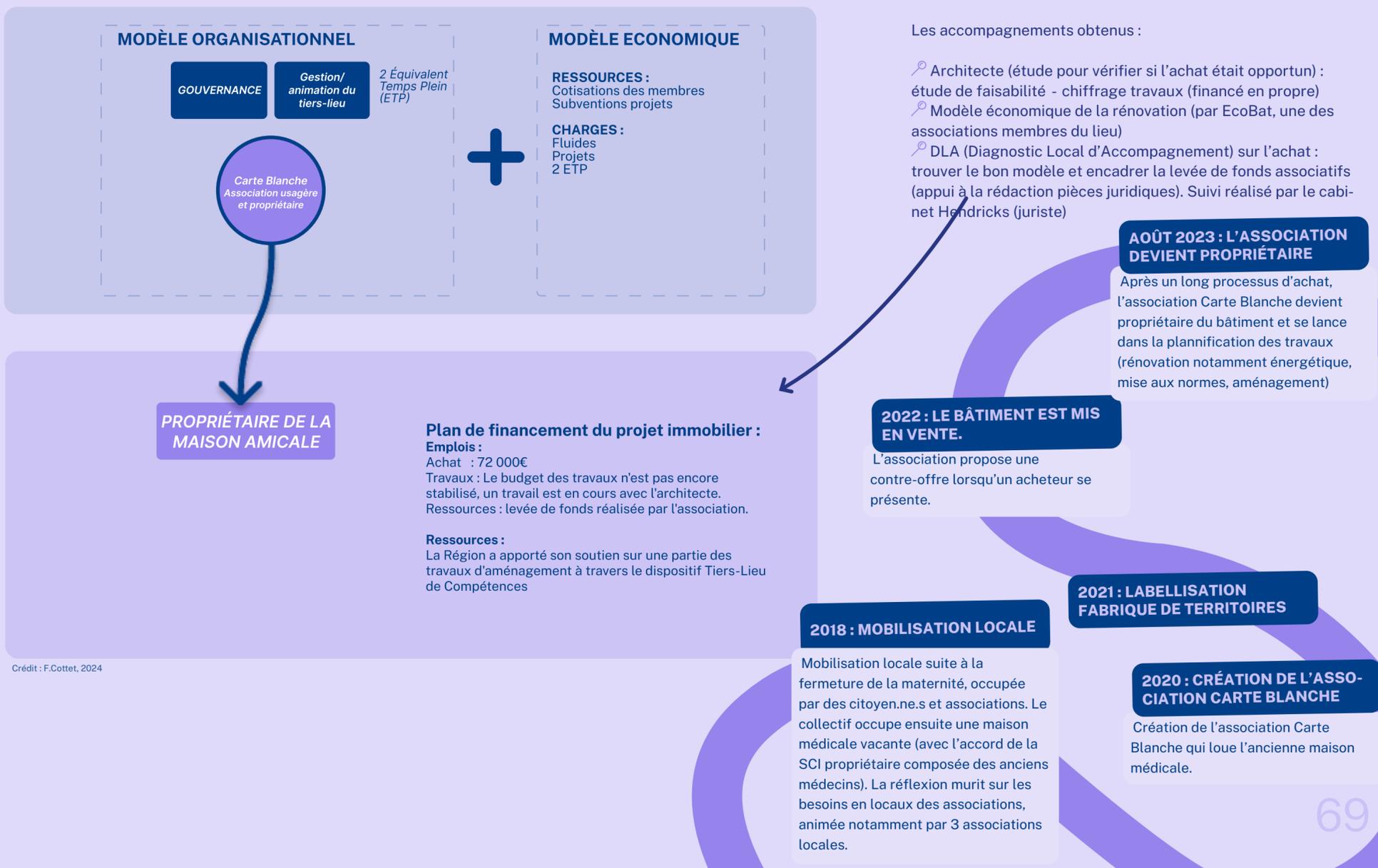
Plusieurs citoyen.ne.s ont souhaité co-investir au sein d'une SCI pour soutenir le projet mais l'association a privilégié un achat en direct pour ne pas fermer la porte à certaines subventions par la suite. Elle leur a proposé de contribuer en dons ou apports en fonds associatifs avec droit de reprise (prêts non rémunérés) L'opération a nécessité un important travail sur le modèle économique global (capacité locative, juridique).

Les accompagnements obtenus :

- Architecte (étude pour vérifier si l'achat était opportun) : étude de faisabilité - chiffrage travaux (financé en propre)
- Modèle économique de la rénovation (par EcoBat, une des associations membres du lieu)
- DLA (Diagnostic Local d'Accompagnement) sur l'achat : trouver le bon modèle et encadrer la levée de fonds associatifs (appui à la rédaction pièces juridiques). Suivi réalisé par le cabinet Hendricks (juriste)

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

LA MAÎTRISE FONCIÈRE



Crédit : F.Cottet, 2024

LE COUVENT SAINTE-MARTHE, GRASSE (06)

FOCUS : LE PRÊT À USAGE (COMMODAT) COMME MISE À DISPOSITION GRACIEUSE D'UN LIEU, DEVENU COMMUN

Localisation : Grasse (06)

Informations générales

TETRIS porte depuis 2015 plusieurs axes d'activités :

- ☞ L'économie circulaire de territoire (avec notamment une entreprise adaptée : **La Drisse de recyclage** et valorisation)
- ☞ Le développement des mobilités (déplacements, cognitives, professionnelles)
- ☞ Produire et échanger autrement (monnaie locale complémentaire, chantier d'insertion sur le maraichage bio)
- ☞ Développement d'une économie sociale du numérique (médiations et R&D numérique)
- ☞ Culture
- ☞ Solidarités

Le lieu est ouvert tous les jours et ses parties communes sont accessibles à tous. Il comporte également des logements et des membres de la communauté vivent sur place.

Après le **couvent Sainte-Marthe**, TETRIS a également développé le tiers-lieu des **Grandes Roches à Gréolières**, qu'elle a acquit via une SCI début 2022.

Activités, Secteurs

Centre de recherche en tiers-lieu, Alimentation durable et agriculture urbaine, R&D numérique / Fablab / InfoLab / Médiation, Economie circulaire, Formation, Résidences de recherche artistique et culturelle, Services : coworking, location de bureaux et salles de formation, Logements

Porteur du projet

SCIC Sarl TETRIS, appuyée par l'association Evaléco
La SCIC porte un PTCE (Pôle Territorial de Coopération Économique) et regroupe dans son sociétariat 12 structures de l'ESS ou collectivités (dont la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse) et 25 personnes privées, bénévoles et chercheur.euse.s.
SCIC et association rassemblent 21 salarié.e.s dont 7 apprenti.e.s, une trentaine de services civiques ainsi que de nombreuses personnes bénévoles.

Le collectif de TETRIS se compose :

- ☞ d'un 1^{er} cercle : le noyau dur composé de sociétaires et de structures utilisatrices, dans une logique de commun.
- ☞ d'un 2^e cercle : les usager.e.s / bénéficiaires

10 catégories de sociétaires sont partagées en 6 collèges de vote bénéficiant de 10 à 25% des voix. Les sociétaires personnes physiques choisissent leur collège de vote à chaque assemblée générale).

Soutien des acteurs publics

- ☞ La communauté d'agglomération du Pays de Grasse est sociétaire de la SCIC.
- ☞ Le conseil régional SUD est co-financier de la médiation numérique (SudLabs) depuis 2016.
- ☞ TETRIS est porteuse du programme Territoire French Impact pour la C.A. Pays de Grasse
- ☞ En 2019, le tiers-lieu Sainte Marthe est labellisé Fabrique Numérique de Territoire (ANCT)
- ☞ En 2022, le tiers-lieu Les Grandes Roches est labellisé Manufacture de Proximité (Manufacture des CIMES)

À retrouver dans le guide

De la location à la propriété d'usage

Quel bail choisir ? Pour une propriété d'usage

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Auteur : Thibault Berlingen (Villages Vivants)
Dernière modification contributeur : Philippe Chemla (TETRIS), août 2023
Contact : p.chemla@scic-tetris.org

Site et statuts de la SCIC TETRIS

En savoir plus

Fiche réalisée par le RTES

En savoir plus

Rapport Juristes Embarqués, 2021

En savoir plus

Situation foncière et immobilière

Ancien couvent situé en quartier prioritaire de la politique de la ville, en zone urbaine.

Situation foncière

Sur une parcelle de 9500 m² :

- ☞ plusieurs corps de bâtiments (3500 m² dont **2000 m² utiles**)
- ☞ un terrain agricole de 3000 m² approché comme un espace-test de permaculture
- ☞ des cours extérieures et espaces événementiels

La SCIC est née du constat d'un accès difficile au foncier. La pression foncière sur le pays de Grasse a ainsi incité au regroupement des acteur.rice.s dans des locaux mutualisés, qui vont être approchés comme un « commun », c'est-à-dire répartis par usage plutôt que par structure et avec la construction d'un faisceau de règles.

Le bien est mis à disposition par la congrégation religieuse propriétaire par un **contrat de prêt à usage (ou commodat)** pour une **durée indéterminée**.

Le Commodat a été obtenu très rapidement sur la base de l'adéquation du projet porté par la SCIC et la destination du site : éducation et protection (le pape François édictait le Laudato Si au même moment, justifiant le lien avec les enjeux de la transition écologique). Le partage du projet a été facilité par la sensibilité particulière de la Prieure Générale.

L'occupation des lieux ne bénéficie pas de plus de protection que celles prévues au contrat de commodat : elle est à durée indéterminée mais il y a des clauses liées à la vente du site. Mais la précarité est assumée depuis la création de la SCIC : en tant que structure de l'ESS elle connaît sa fragilité.

Modèle économique

La SCIC ne paye pas de redevance ni de loyer. La revente du site est souhaitée par les propriétaires qui souhaitent préserver l'usage du lieu, c'est-à-dire un lieu de vie sociale dédié à la transition écologique.

Ce modèle particulier est expliqué par les porteurs de projets grâce aux arguments suivants :

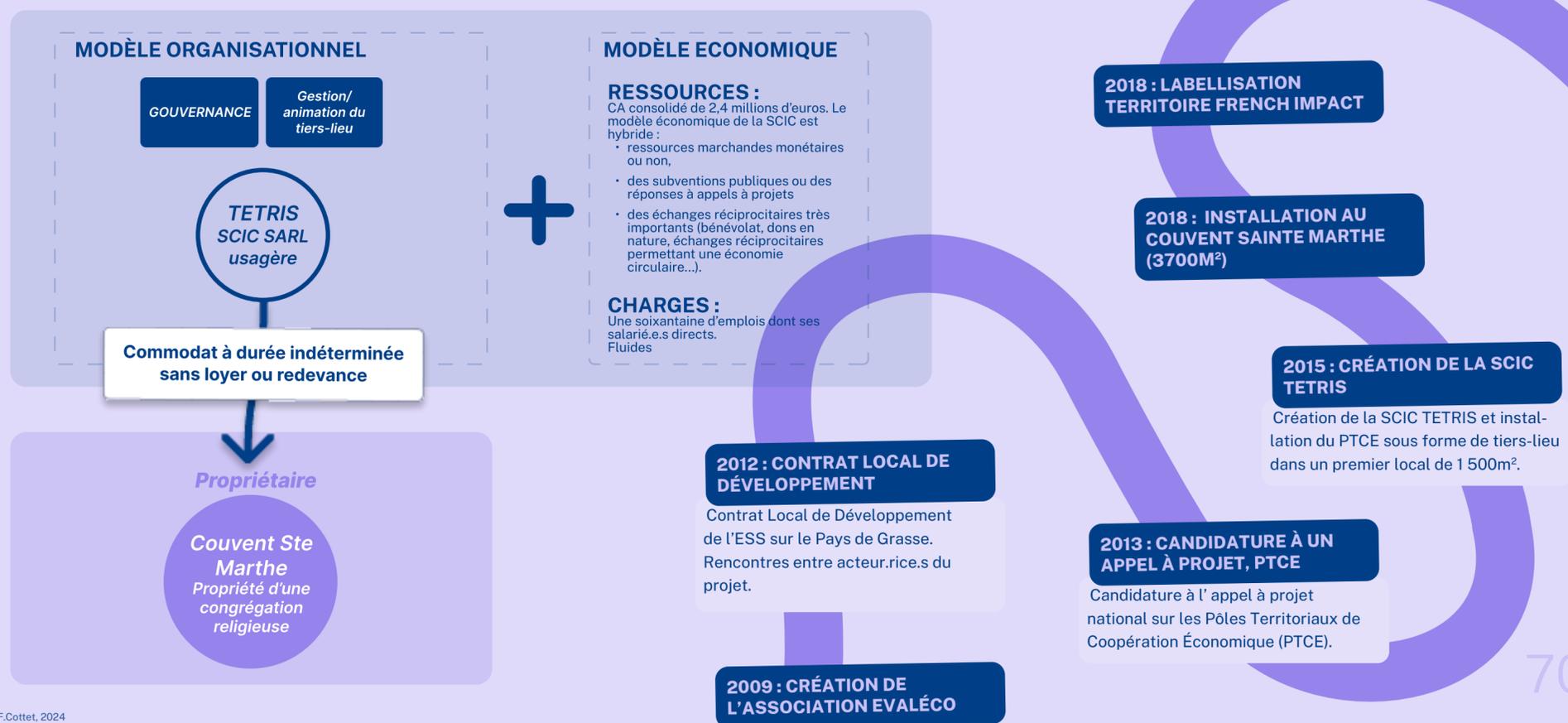
- ☞ Il n'y a pas de volonté de la communauté agissante de devenir propriétaire, l'usage correspondant mieux aux finalités de la coopérative
- ☞ D'une part, les loyers plombent les modèles économiques et contraignent les projets et d'autre part, ils symbolisent le modèle de société incompatible avec les enjeux de la transition.

La propriété de Ste Marthe devrait être approchée dans une démarche de commun (en cohérence avec les contributions de recherche) :

- ☞ Recherche-action sur les fonctions sociales et environnementales du tiers-lieu, financée par l'ANCT, pour identifier les pistes et les blocages.
- ☞ Séminaire sur les Obligations Réelles Environnementales en 2021.
- ☞ Participation au groupe « Comptabilités à triple capital » de la Coop des Communs.

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

LA MAÎTRISE FONCIÈRE



L'AVANT POSTE, DIE (26)

FOCUS : UN PLAN DE FINANCEMENT MULTIPARTENARIAL ET UNE LEVÉE DE FONDS CITOYENS POUR UN TIERS-LIEU PORTÉ PAR UNE SCIC

Localisation : Die (26)

Informations générales

La mission de **L'Avant Poste** est d'accueillir, de valoriser et de favoriser les initiatives liées à la Transition du Diois.

Activités, Secteurs

4 logements, 2 chambres d'accueil pour courts séjours, bureaux et espaces de coworking (25 postes), une salle d'activité, une salle de réunion et des restaurants ouverts aux habitants.

Grandes lignes du modèle économique

Budget annuel : 115 000€

Charges annuelles (dont charges financières) :

- Emprunt (capital et intérêts) : 57 000€
- Remboursement investisseurs (Villages Vivants, Oasis) : 10 000€ en année 1, 39 000€ en année 7
- Remboursement investisseurs particuliers (CCA) : 5000€

Revenus annuels : constitués des revenus locatifs ainsi répartis :

- Coworking : 51 000€
- Location de salles : 30 000€
- Loyer logements : 23 000€
- Loyer restaurant : 10 000€

Porteur du projet

SCIC L'Avant Poste

Dwatts, opérateur énergétique territorial en Biovallée, était à la recherche de nouveaux locaux pour son équipe. En même temps, un collectif de citoyens souhaitait créer un lieu ouvert au public, centré sur le thème de la transition écologique. Après des discussions entre la mairie, Dwatts et le collectif, l'envie de porter un projet commun a émergé.

Les citoyens du collectif sont issus des structures suivantes : **Dwatts, Impuls'ER, Latelier, La fresque du climat, le Réseau Cédille, AURA-EE** (Auvergne Rhône-Alpes Énergie Environnement).

Le comité de pilotage a pour mission de coordonner les actions des groupes de travail et de préparer les sujets stratégiques décidés en Conseil d'Administration. Une salariée recrutée en 2023 assure les missions d'accueil et de gestion quotidienne du lieu.

Soutien des acteurs publics

Lien à la collectivité :

- Soutien moral : rôle de facilitateur d'un élu pour faire avancer le projet
- Soutien politique avec l'intégration du projet dans le programme «Petite Ville de Demain» (facilitant l'obtention du fonds friche)
- Soutien politique avec la rédaction de lettres de soutien pour les subventions
- Soutien financier avec la prise de PS de la mairie (2 000€)
- Soutien financier avec la location d'un bureau longue durée pour proposer des services publics dans le tiers-lieu

À retrouver dans le guide

Les sources de financement



Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Auteur : Thibault Berlingen (Villages Vivants)

Dernière modification contributeur : Thomas Glatt (SCIC L'Avant Poste), août 2023

Contact : contact@avant-poste.org

DIS : Document d'information synthétique (obligatoire pour une levée de fonds), Bail commercial, Contrat de prestation de services (coworking)

En savoir plus



Credit : Site internet de l'association

Situation foncière et immobilière

Bâtiment de 700 m² avec 222 m² de jardin, ancienne maison d'habitation inoccupée.

Situation foncière

Le lieu a été acheté en propre par la SCIC L'Avant Poste, qui exploite également le lieu. Un **bail commercial** a été signé en mai 2023 entre le restaurant «Hobo» et L'Avant-Poste pour le local du restaurant. Le coworking est opéré en **prestation de service**.

Principales difficultés rencontrées

- L'établissement d'un «business plan» cohérent sans une vision claire des besoins et des moyens des habitants du territoire
- Etablissement du plan de financement au fur et à mesure de l'avancement des discussions avec les partenaires financiers et attente de réponse des demandes de subvention
- Sensation que tous les acteurs s'attendent dans l'instruction du dossier : les banques attendent une validation de la foncière Villages Villants (co-investisseur) pour s'engager,

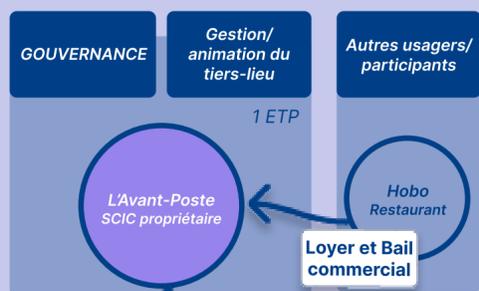
Villages Vivants attend une validation de l'URSCOP pour la validation du business plan, etc.
 Passage de la forme associative à une SCIC
 Organisation de la levée de fonds : communication, cadre juridique

Soutiens et accompagnements obtenus

- URSCOP pour la partie juridique et BP
- Réseau Cédille pour les hypothèses du BP

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

MODÈLE ORGANISATIONNEL



MODÈLE ECONOMIQUE

RESSOURCES :

- Coworking : 51 000€
- location de salles : 30 000€
- Loyer logements : 23 000€
- Loyer restaurant : 10 000€

CHARGES :

- RH : 1 salarié
- Emprunt (capital et intérêts) : 57 000€
- Remboursement investisseurs (Villages Vivants, Oasis) : 10 000€ en année 1, 39 000€ en année 7
- Remboursement investisseurs particuliers (CCA) : 5 000€

PROPRIÉTAIRE DE L'AVANT-POSTE

Plan de financement du projet immobilier :

Emplois :
 Prix de vente du bâtiment : 680 000€
 Notaire et autres frais : 70 000€
 Travaux + études : 910 000€

Ressources :

- Emprunt : 840 000€
- Fonds propres SCIC (via levée de fonds citoyenne) : 242 000€
- Coopérative Oasis : 150 000€
- Foncière Villages Vivants : 150 000€
- Services énergétiques : 236 000€
- Subventions : 150 000€ (Fonds Friche ANCT)

SEPTEMBRE 2023 : ENTRÉE DES LOCATAIRES DANS LES APPARTEMENTS

JUN 2023 : INAUGURATION DU LIEU (COWORKING + RESTAURANT)

SEPTEMBRE 2022 : LANCEMENT DES TRAVAUX

MAI-JUN 2022 : LEVÉE DE FONDS

Suite à la levée de fonds, plus de 120 citoyens sociétaires ont rejoint la SCIC

JUILLET 2022 : RACHAT DU LIEU PAR LA SCIC

JANVIER 2022 : CRÉATION DE L'ASSOCIATION

Création de l'association de préfiguration de la SCIC

SEPTEMBRE 2021 : VISITE DU LIEU

LA MAÎTRISE FONCIÈRE

LE MOULINAGE DE CHIROLS (07)

FOCUS : UNE FRICHE INDUSTRIELLE RÉNOVÉE AU LONG COURS EN MOBILISANT DES CHANTIERS PARTICIPATIFS POUR UN TIERS-LIEU MÉLANT ACCUEIL DE PUBLIC, D'ACTIVITÉS ET LOGEMENTS

Localisation : Chirols (07)

Informations générales

Habitat coopératif partagé et ateliers de création artisanale et artistique, **Le Moulinage de Chirols** propose également des activités culturelles, une cantine participative et la location de bureaux partagés. Le projet collectif se construit et se définit au fur et à mesure que chacun.e des membres et des partenaires y posent leur pierre autour d'espaces communs d'activités ou d'espaces à usages privés.

Activités, Secteurs

- 🔗 Un habitat coopératif partagé : un bâtiment du moulinage est destiné à abriter entre 10 et 15 foyers en résidence principale, dortoir et chambres (artistes en résidence, groupes en formation, etc) ;
- 🔗 Un atelier bois associatif
- 🔗 Céramique : l'atelier Pyrolyse Club est un espace de création, de recherche, de transmission et de valorisation du savoir-faire potier ;
- 🔗 Arts visuels : L'Atelier est dédié aux arts plastiques et à l'artisanat d'art ;
- 🔗 Tissus : L'Atelier de fil en aiguille est un atelier de couture, retouches textiles et tissage
- 🔗 Un collectif de paysagistes.
- 🔗 L'association l'Acharniste accompagne des projets de création et d'artisanat
- 🔗 Un quartier culturel et créatif : un grand hall central est en cours de réhabilitation et accueillera des espaces d'exposition et de vente pour les artistes et artisan.e.s.
- 🔗 Une cantine participative avec un approvisionnement local et des prix adaptés, sera installée dans le grand Hall
- 🔗 Des bureaux partagés d'une quinzaine de places.

Porteur du projet

La Société Coopérative SAS (Société par actions simplifiée à capital variable) Le Moulinage de Chirols
 🔗 en lien avec l'association l'Ouvrière.
 🔗 l'association Maison de Vallée (EVS) gère la location des bureaux partagés.

Le collectif qui rassemble une vingtaine de coopérateur.ice.s, et les membres de l'association, s'est formé petit à petit 3 ans avant l'achat du moulinage. En travaillant ensemble, dans les différentes commissions, sur le chantier d'auto-réhabilitation accompagné, pendant les plénières, et les temps festifs, les « moulineurs » et « moulineuses » ont appris à fonctionner ensemble.

Dès le départ, le collectif a été en contact étroit avec les collectivités territoriales et a bénéficié également de financements du département Ardèche, de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, de l'Etat et de l'Union européenne.

La SAS coopérative :

Créée sur un modèle non lucratif et sur la base d'une gouvernance partagée, les sociétaires-coopérateur.ice.s sont propriétaires de parts sociales monétaires et de parts en industries qui donnent droit à un usage d'espace. Le projet foncier est ainsi basé sur une propriété collective dans la perspective de création d'un bien commun au service du territoire, non-spéculatif et non-lucratif. La coopérative s'est engagée (dans un protocole d'accord) à mettre des espaces à disposition de l'association l'ouvrière de manière non exclusive, pour la réalisation de son objet social.

La coopérative SAS est régie par les dispositions de la Loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et par le Code du commerce : le principe coopératif « une personne, une voix » y est appliqué.

L'Assemblée Générale rassemble 4 types de sociétaires : Habitant.e.s, Porteur.euse.s d'activités, Ouvrier.ère.s, Contributeur.rice.s

Soutien des acteurs publics

Le projet n'aurait pu se faire dans le soutien de la mairie qui au delà d'être aidante, est aussi à l'écoute des innovations écologiques et regarde si les solutions expérimentées peuvent être étendues au reste de ce quartier.

Le Parc, Leader et la région Auvergne Rhône Alpes ont été dès le début très enthousiastes et continue à suivre le projet. La communauté de communes apporte son soutien sur le volet animation culturelle, comme la DRAC et l'Etat.

De nombreuses subventions ont été accordées (de Leader, jusqu'à l'échelle communale). Toutefois pas de garanties pour le moment, c'est la solidarité citoyenne qui avance les fonds en attendant les soldes des subventions obtenues. À noter que l'Etat réalise des acomptes permettant de mettre en œuvre les travaux sans avoir besoin de chercher la trésorerie. Le projet n'aurait pas pu se faire sans les financements solidaires de certaines coopératrices, des prêts en avance de trésorerie de nombreuses personnes pour réaliser les travaux subventionnés.

À retrouver dans le guide

Les structures juridiques pour une acquisition collective → p.33

Réglementation travaux → p.40

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Auteur : Thibault Berlingen (Villages Vivants)
Dernière modification contributrices : Laure Carbonnel & Gaëlle Berge (Collectif du moulinage de Chirols)
Contact : contact@lemoulinagedechirols.org

Sources mobilisées :

Site du Moulinage

En savoir plus 🔗

Fiche réalisée par Bardane pour RELIEF (2022)

En savoir plus 🔗

Comprendre les règles du financement de la SAS

En savoir plus 🔗

Réhabilitation,

En savoir plus 🔗

Réseau la trame 07,

En savoir plus 🔗

Sommes nous un tiers lieux,

En savoir plus 🔗



2015 : APPEL POUR OCCUPER L'ANCIENNE USINE

Suite à une « bourse aux lieux », la mairie de Chirols lance un appel pour occuper l'ancienne usine (appartenant à la mairie). Un premier collectif se crée.

2014 : DÉCOUVERTE DU SITE PAR LES PREMIERS PORTEURS DE PROJET

2018 : UNE SALARIÉE EST EMBAUCHÉE

Une salariée est embauchée par l'association pour apporter son expertise au montage de projet et à la recherche de subventions. La coopérative est créée.

2016 : L'ASSOCIATION EST CRÉÉE

L'association des futurs résident.e.s du moulinage de Chirols (actuellement l'Ouvrière) est créée afin de porter ce projet (sur la plus grande partie de l'usine non municipale) et fédérer de façon structurée celles et ceux qui le rallient.

MAI 2019 : LA COOPÉRATIVE RACHÈTE LE BÂTIMENT. C'EST VRAIMENT PARTI POUR INVESTIR LES LIEUX !

Situation foncière et immobilière

Ancienne usine de 4500m².

Situation foncière

La Coopérative SAS du Moulinage de Chirols est propriétaire des murs de l'ancienne usine.

Le Moulinage de Pont de Veyrières créé en 1820 fut une usine préparant le fil au tissage (de soie, puis de fibres synthétiques), où une partie du personnel vivait sur place à ses débuts. L'usine est restée abandonnée depuis l'arrêt de son activité textile en 2005.

Difficultés rencontrées pour la conduite du projet

Les coopératives, bien qu'anciennes, sont méconnues par les diverses administrations territoriales. Elles restent des dispositifs limitants : pas d'accès à de nombreuses aides pour la réhabilitation écologique par exemple. De même, les normes ERP ne sont pas adaptées à la réhabilitation écologique de bâtiments et à la coexistence des destinations.

Soutiens et accompagnements obtenus

Echanges avec d'autres structures coopératives ou tiers-lieux autour des différentes questions notamment juridiques et financières (**écoravie, habicoop, la trame, oasis**).
 Des accompagnements juridiques et financiers (Oasis notamment, mais aussi initiative).
 Des accompagnements de plusieurs expert.e.s en rénovation écologique.
 Des accompagnements en gestion et financements.

Travaux

Le Moulinage a fait le choix d'une réhabilitation écologique accompagnée qui implique de faire ensemble, de vivre le bâtiment et de réaliser toutes les recherches pour prendre des décisions éclairées. La réhabilitation écologique est au cœur de ce projet même si elle n'est pas le seul moteur.

Chantiers participatifs :

Les chantiers participatifs sont encadrés et assurés par l'association. Des professionnel.le.s sont régulièrement invités à partager leurs savoirs, à la fois sur leurs métiers, et sur les différentes normes pour toutes les phases du chantier. Pour chaque type de chantier, le.e professionnel.le accompagnant.e évalue si les tâches peuvent être laissées à des bénévoles formé.e.s ou si elles nécessitent l'intervention d'un.e professionnel.le. Certains chantiers ont été encadrés directement par les professionnel.le.s (Pierre sèche par exemple). La coopérative participe à des groupes de travail, pour partager les difficultés et chercher des solutions (ex GT la trame07 autour des normes ERP dans les tiers-lieux et anciens bâtiments).

Prochaines étapes pour le lieu

2023 : réhabilitation de la partie culturelle et artisanale,
 2024 : consacré à la réalisation des premiers logements pour les coopérateur.rice.s futur.e.s habitant.e.s.

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

MODÈLE ORGANISATIONNEL



MODÈLE ECONOMIQUE

RESSOURCES :
 - Subventions et prêts solidaires
 - Bénévolat
 - Ressources de certaines activités de location/vente

CHARGES :
 Électricité
 Assurance
 Impôts fonciers
 Sur l'association : 1 salariée depuis 2018.

L'association a, quant à elle, permis de récolter des dons et subventions pour ses activités culturelles notamment concernant les investissements (subventions majoritairement notifiées avant la création de la coopérative) : l'association bénéficie de remise sur les loyers à hauteur de ses investissements dès lors qu'ils touchent le foncier.

LA MAÎTRISE FONCIÈRE

PROPRIÉTAIRE DU MOULINAGE DE CHIROLS

Plan de financement du projet immobilier :

Emplois :

Achat (dont frais, études et travaux) : 2,5 millions €

Ressources :

-75% auto-financement : 30% d'apports déjà versés, 45% de mensualités sur 20 ans avec des prêts solidaires pour les avances en trésorerie.
 -Financements citoyens : en parts sociales au sein de la coopérative ET en prêts solidaires ouverts aux sociétaires (en « Compte Courant Associé Solidaire » non rémunérés).
 -25% mécénat et subventions : Europe (Leader); Etat (Ministère de la culture / Fonds Friche / Ademe) ; Région (construction bois local), Département (Budget participatif de la jeunesse) ; Fondation du Patrimoine naturel & biodiversité.

Crédit : F.Cottet, 2024



Crédit : Site internet du Moulinage

LA CHÂTEAU, NANTERRE (92)

FOCUS : UNE RÉHABILITATION/EXPLOITATION RÉALISÉE PAR LA FONCIÈRE ETIC VIA UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Localisation : Nanterre (92), Ile-de-France

Informations générales

Le CHÂTEAU est un tiers-lieu proposant des espaces de travail flexibles, tels que des bureaux et un **espace de coworking** pour des structures de l'ESS. C'est également un lieu proposant des activités **d'incubation culinaire et d'agriculture urbaine**.

Activités, Secteurs

Bureaux, postes en coworking, cuisines partagées et incubateur culinaire (Le Foodlab by **United Kitchens**), un espace événementiel et un potager en permaculture (les associations **Espero, La Partisane, Terr'Happy et Tesfec**), et un restaurant et un foodlab (nommé «Dr Pierre», opéré par United Kitchens).

Porteur du projet

Le projet est porté par la **fondrière solidaire ETIC**. Un ETP (Équivalent Temps Plein) de ETIC gère et anime le lieu. Un comité des résidents permet de faciliter l'animation du lieu.

ETIC foncièrement responsable, est une SAS ESUS avec 250 actionnaires, au capital social de 7 millions d'euros. Elle a pour objectif la location à loyers modérés d'espaces de travail pour des structures de l'ESS au sein de tiers-lieux au préalable réhabilités avec des objectifs environnementaux forts. Elle a réalisé différentes levées de fonds sur LITA en actions, ou obligations.

ETIC a développé une dizaine de bâtiments en France. Différents modes d'intervention sont envisagés : Bail emphytéotique, Acquisition via des Société Civile Immobilière (SCI). ETIC dispose d'une équipe d'environ 28 salariés et possède un comité de surveillance. Métiers assurés par la foncière ETIC : montage Immobilier, ingénierie financière, gestion locative, commercialisation, exploitation, gestion et animation.

Grandes lignes du modèle économique

Loyer annuel payé par la SAS ETIC à la SCI Nanterre via un BEFA (Bail en l'état futur d'achèvement) de 12 ans.

Ressources : Location de bureaux à partir de 380€HT/mois et de places dans l'espace de coworking à 291€/poste/mois. Une dizaine de structures sont résidentes et une vingtaine de postes sont proposés en coworking.

Ce projet présente différents sujets intéressants en lien avec les enjeux de maîtrise foncière :

- ↳ le recours à une foncière solidaire comme co-investisseur, promoteur et maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation d'un bien patrimonial dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- ↳ la participation des acteurs publics à divers titres dans

l'opération : l'aménageur et la CDC comme co-investisseurs, la ville comme soutien via la DSP à son aménageur (la SEMNA) et une demande clairement formulée pour le développement de l'ESS.

- ↳ un modèle économique hybride et mixte qui permet de proposer des tarifs en-dessous du marché pour les acteurs de l'ESS.
- ↳ le rôle d'animation d'une communauté et du tiers-lieu par une foncière.
- ↳ l'utilisation des emprunts bancaires pour le financement d'une opération immobilière avec un bail emphytéotique signé par une SCI de laquelle la CDC et la SEMNA sont co-investisseurs.

Soutien des acteurs publics

La ville a permis la réalisation de ce projet en orientant le projet d'aménagement commandé auprès de la SEMNA en souhaitant donner une grande place aux acteurs de l'ESS.

À retrouver dans le guide

Foncières solidaires

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Autrice : Fanny Cottet (UMR Géographie-Cités)

Entretien réalisé en juin 2022 par Lisa Girard

Guide du RTES 2019

[En savoir plus](#)

Atelier professionnel de Paris 1, 2018-2019, commandé par Plateau Urbain et réalisé par Thomas Dantas, Manon Le Bon-Vuysteke, Arthur Le Moigne, Mario Mazetto, Lise-Adélaïde Thomas.

[En savoir plus](#)

Rapport d'activité 2021 et bilan d'impact réalisé par ETIC.

[En savoir plus](#)

Situation foncière et immobilière

2100 m² et 4500m² de parc. Bâtiment industriel classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Les projets ouverts à ce jour :

- ↳ Les Cités ETIC de Castres (LE VINGT-DEUX),
- ↳ Lyon (HEVEA),
- ↳ Montreuil (MUNDO-M),
- ↳ Nanterre (LE CHATEAU)

Les tiers-lieux labellisés ETIC :

- ↳ Grenoble (LA COOP)
- ↳ Lyon (LES HALLES DE LA MARTINIÈRE)

Les projets ouverts de construction-rénovation qui ouvriront en 2024 :

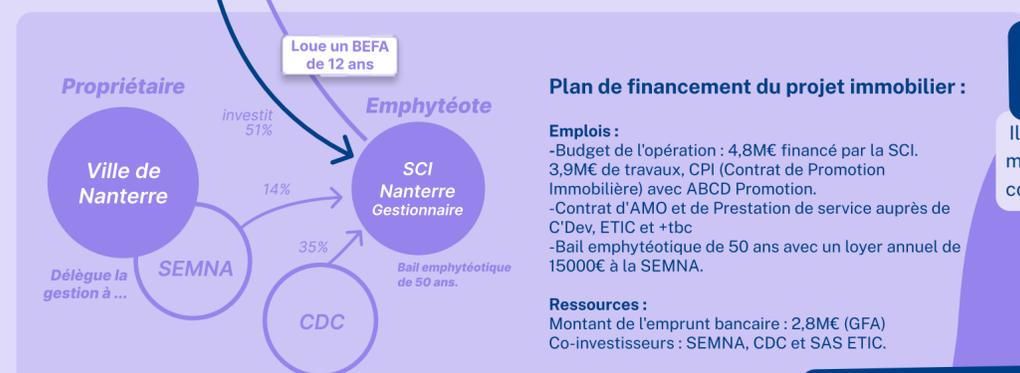
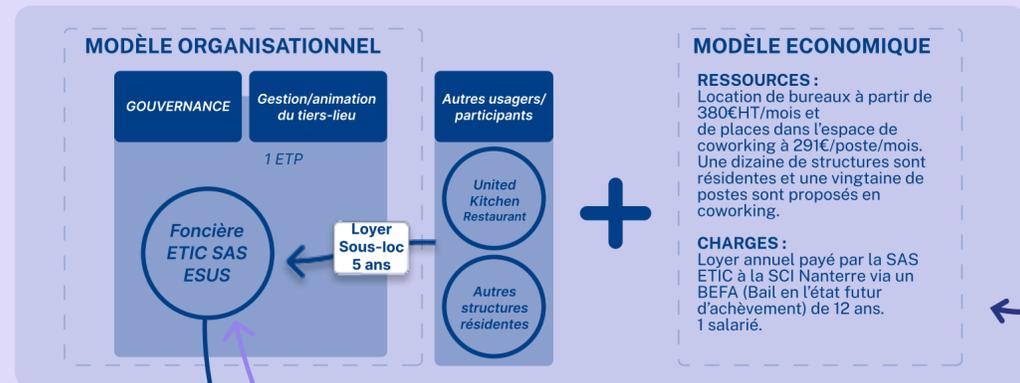
- ↳ Toulouse (LE FIL)
- ↳ Paris (WIKIVILLAGE)
- ↳ Lille (LA LOCO)
- ↳ ETIC VILLA CREATIVE (Avignon) accompagne également une quinzaine de projets de tiers-lieux par an dont certains vont sans doute devenir des tiers-lieux labellisés ETIC (projets à Avignon, dans la Métropole Lyonnaise, à Montpellier et à Pantin).

Travaux

Le bâtiment a été réhabilité selon les principes de la charte ETIC dite des « quintessentielle » et respecte des objectifs de triple performance : environnementale, sociale et économique. Certains matériaux et mobiliers d'origine ont été conservés, le recours au réemploi est fréquent afin de limiter l'impact écologique des travaux. ETIC a mobilisé un chantier d'insertion pour participer au travaux.

ETIC foncièrement responsable a cofondé une SCI de projet afin de porter la réhabilitation du bâtiment et sa gestion. La «SCI Nanterre» est capitalisée (650K€ en capital et 1,4M€ en comptes courants d'associés) par ETIC, par la SEMNA, ainsi que par la Caisse des Dépôt.

La foncière ETIC (SAS ESUS) est ensuite gestionnaire et animatrice du CHÂTEAU elle dispose d'un contrat de gestion de 12 ans auprès de la SCI et paye une redevance foncière. ETIC SAS propose ensuite des contrats de sous-location de 5 ans à des structures de l'ESS.



1992 : CLASSÉ À L'INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Il a été classé à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques comme passé industriel de la ville.

2017 : LA FONCIÈRE ETIC RÉHABILITE LE BÂTIMENT

La foncière ETIC réhabilite le bâtiment et ouvre le tiers-lieu du CHÂTEAU de Nanterre.

2015 : SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Signature d'un bail emphytéotique avec une SCI créée par la foncière ETIC. La gestion du pavillon est confiée à ETIC. Le collectif Soukmachines occupe temporairement les lieux pendant 9 mois en 2015.

2005 : ABANDON DU BÂTIMENT.

2010 : PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER

La ville engage une procédure d'aménagement du quartier Chemin de l'île/République et la confie à la SEMNA chargée d'orchestrer une reconversion en pôle de l'ESS.

2014 : LA SEMNA ACQUIERT LE SITE

1901 : LE BÂTIMENT A ÉTÉ CONSTRUIT ET OCCUPÉ

Le bâtiment a été construit et occupé par différents groupes et entreprises : Docteur Pierre, Forvil, Natalys et a fermé en 2005.

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Crédit : F.Cottet, 2024

LA PALANQUÉE, SÈTE (34)

FOCUS : UNE RÉHABILITATION PORTÉE PAR UNE SCIC SOUTENUE PAR LA COLLECTIVITÉ.

Localisation : Sète (34) - tiers-lieu citoyen du bassin de Thau

Informations générales

Un projet d'habitant.e.s ayant mobilisé des acteur.rice.s de l'ESS et la communauté d'agglo pour ouvrir un lieu de dynamisation de territoire sur la transition écologique et solidaire, de rencontres intergénérationnelles favorisant la mixité des publics. Création notamment d'un fablab et d'un incubateur pour accompagner la création d'entreprises à impact social et environnemental positif.

Activités / Secteurs

- 1/ Un fablab fixe et un fablab mobile pour des animations dans les différentes communes du bassin de Thau et dans les festivals
- 2/ Un pôle entrepreneurial avec coworking, salles de réunion et de formation, un incubateur avec un programme d'accompagnement à la création d'entreprises, un programme de formations immersives innovantes et 7 bureaux de résident.e.s diversifié.e.s.
- 3/ Un café cantine ouvert au public extérieur permet l'organisation d'événements.

Porteur du projet

L'association Sète en commun : elle a créé en 2019 une SCIC SA pour financer la rénovation du bâtiment et obtenir un

prêt bancaire complémentaire aux subventions publiques. La SCIC et l'association, liées entre elles, assurent les activités selon une répartition claire et gèrent le lieu ensemble, les salarié.e.s des 2 structures fonctionnant comme une seule équipe.

La SCIC SA comptait au départ 13 associé.e.s dont 6 personnes physiques du collectif, Sète en commun et 4 personnes morales ESS, Sète agglomération Méditerranée et le Syndicat Mixte du Bassin de Thau. Aujourd'hui, elle regroupe 22 associés, des salarié.e.s et des résident.e.s ou usager.e.s du tiers-lieu ayant rejoint la SCIC comme associé.e.s coopérateur.rice.s.

Grandes lignes du modèle économique

La communauté d'agglomération ne souhaitait pas vendre le bâtiment pour conserver une vision sur la destination de ce foncier en cœur de ville. Le collectif ne souhaitait pas non plus acheter, cela serait revenu trop cher dans la mesure où grâce au bail emphytéotique la SCIC dispose de l'intégralité des droits réels. La propriété n'est donc pas nécessaire. Projet très intéressant au regard du chantier de réhabilitation d'un ancien bâtiment historique du centre-ville de Sète. La rénovation a été portée par un collectif citoyen qui s'est structuré en SCIC et la maîtrise d'œuvre a été réalisée par une architecte de manière collaborative avec les bénévoles afin d'ajuster au mieux le programme du bâtiment. La réha-

bilitation a permis également d'envisager un chantier respectueux de critères environnementaux, l'aménagement des locaux tels que le café-cantine a également fait l'objet d'une réflexion concernant le réemploi.

Soutien des acteurs publics

Rôle fort des technicien.ne.s de la ville et de la communauté d'agglomération. Services économiques, et associés à la culture.

Dans le cadre de ce projet, le collectif souligne l'importance de l'action des technicien.ne.s et des élu.e.s qui ont su écouter les initiatives des associations locales et confier la réhabilitation d'un tel bâtiment à un collectif citoyen. Des voyages apprenants au sein d'autres tiers-lieux du territoire ont été engagés avec les services techniques et élu.e.s afin de convaincre du projet.

La ville et la communauté d'agglomération avaient proposé différents bâtiments au collectif citoyen.

Enfin la communauté d'agglomération a joué un rôle fort dans la réalisation financière de ce projet et a pris des parts dans la SCIC.

Au sein de l'association Sète en Commun, la présence d'Odile Kirchner, ancienne Déléguée interministérielle à l'ESS, a également été très importante afin de soutenir, développer et porter ce projet.

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Autrice : Fanny Cottet (UMR Géographie-Cités)
Constitutrices : Odile Kirchner
 Atelier F architecture. Flora Favreau atelierf.archi@gmail.com
 Visite du site de La Palanquée en juin 2023 et rencontre avec le collectif de La Palanquée.

Contact : contact@lapalanquee.org
 Site internet La Palanquée
En savoir plus

À retrouver dans le guide

- Réglementation travaux
- Le rôle de la collectivité

Situation foncière et immobilière

800 m² en centre ville de Sète sur 2 niveaux (RdeC + 1er). Ancien bâtiment patrimonial type haussmannien appartenant à Sète agglomération méditerranée. Inoccupé depuis 10 ans. Une petite cour intérieure. Propriétaires privés au 2ème et 3ème.

Situation foncière

Bail emphytéotique à 1 euro symbolique de 25 ans confié à la SCIC La Palanquée par la communauté d'agglomération. La SCIC porte toutes les charges du propriétaire. Au cours de l'étude de faisabilité il a été décidé d'un commun accord avec l'agglo que le collectif porterait la rénovation du bâtiment (avec recherche des financements publics et octroi d'un prêt bancaire par le collectif). D'où la création de la SCIC SA (présidente et DG la présidente de l'association) avec un capital de 40 K€. Les 11 associé.e.s apportent 20 K€ et les 2 collectivités territoriales les 20 K€ restants (50%) tout en acceptant de ne détenir que 25% des droits de vote à l'AG

de la SCIC. Le collectif initiateur du projet et le collège des salarié.e.s et bénéficiaires du tiers-lieu détiennent ensemble la majorité, 60% des droits de vote.

Réhabilitation et travaux

La rénovation a débuté en septembre 2020 avec 18 mois de travaux. La maîtrise d'œuvre a été assurée par une architecte DPLG, Flora Favreau, membre du collectif de départ du projet de tiers-lieu.

La maîtrise d'ouvrage a été portée bénévolement par la présidente et un associé administrateur dont c'était la compétence métier.

La réhabilitation a été soucieuse de choisir les plus environnementaux possibles, sous les contraintes du bâtiment et du contrôle d'un ABF. Exemple du mobilier du café-cantine qui est issu du réemploi et de la mobilisation d'une porteuse de

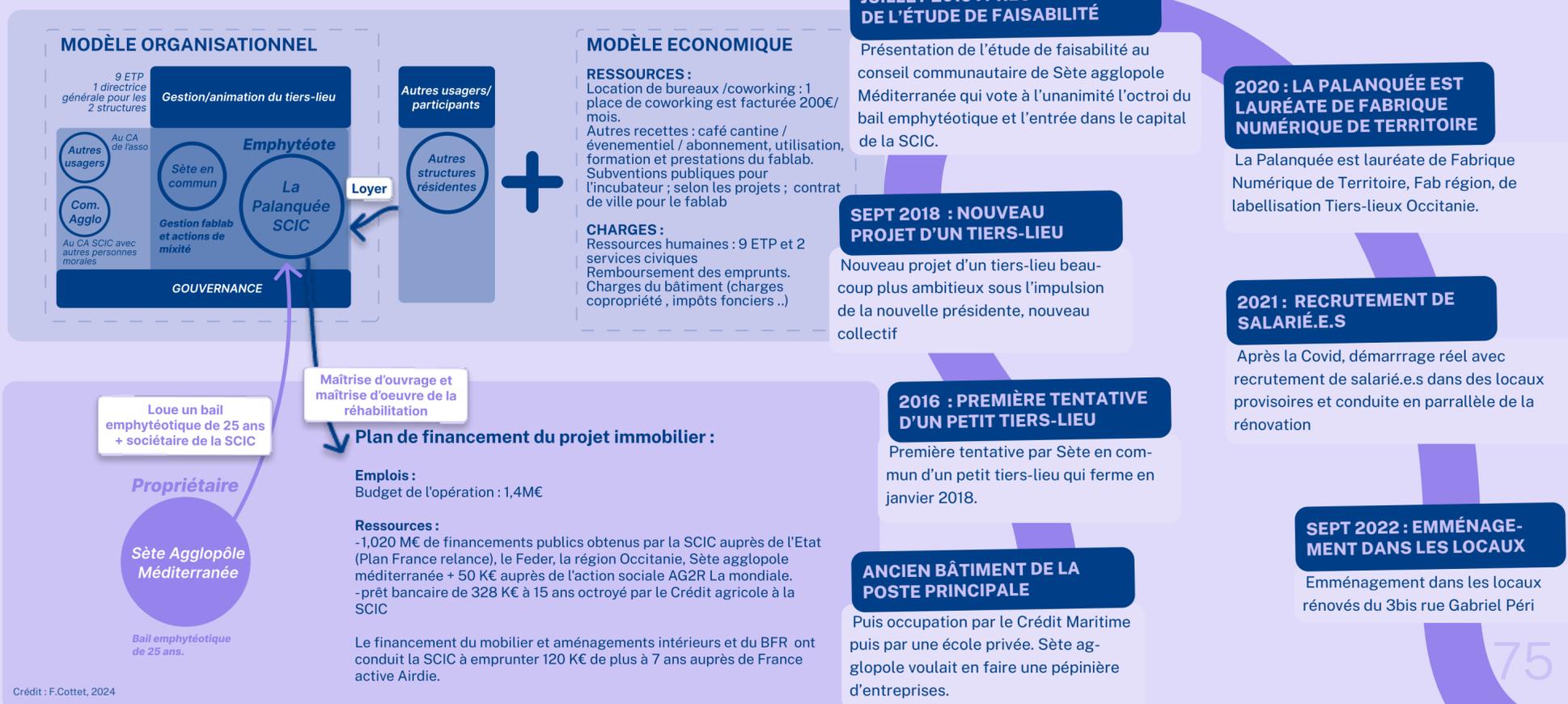
projet de ressourcerie incubée au tiers-lieu. À l'issue du bail de 25 ans, le bâtiment revient en l'état à Sète Agglomération Méditerranée.

Maîtrise d'ouvrage & Maîtrise d'œuvre

La communauté d'agglomération ne souhaitait pas vendre le bâtiment pour conserver une vision sur la destination de ce foncier en cœur de ville. Le collectif ne souhaitait pas non plus être propriétaire, sachant que grâce au bail emphytéotique la SCIC dispose de l'intégralité des droits réels. Le projet est très intéressant au regard du chantier de réhabilitation d'un ancien bâtiment historique du centre-ville de Sète. La rénovation a été portée par un collectif citoyen qui s'est structuré en SCIC et la maîtrise d'œuvre a été réalisée par une architecte de manière collaborative avec les bénévoles afin d'ajuster au mieux le programme du bâtiment.

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

LA MAÎTRISE FONCIÈRE



CASACO, MALAKOFF (92)

FOCUS : ACHAT D'UN BÂTIMENT VIA UNE SCI MONTÉE PAR LA SCIC CASACO ET MOBILISATION DE PRÊTS BANCAIRES.

Localisation : Malakoff (92)

Informations générales

Casaco est un tiers-lieu porté par une coopérative du même nom depuis 2014. En plus de mettre à disposition des espaces de travail et places de coworking pour les acteurs de l'ESS le tiers-lieu est également un lieu de rassemblement citoyen pour la ville de Malakoff. Des projets citoyens et collectifs naissent au sein de Casaco pour le territoire, en impliquant les parties prenantes : un fablab associatif, la ressourcerie de la ville, un week-end annuel de montage de projets, et un autre tiers-lieu de fabrications artisanales a vu le jour (La Tréso).

Activités, Secteurs

- Coworking, espaces de travail partagés.
- Organisation d'ateliers, formations et activités ouvertes au public.
- Présence d'un fablab numérique (l'atelier partagé est doté d'outillage classique (scie, marteau, perceuse, machine à coudre, etc.), mais aussi numérique (imprimante 3D, électronique, fraiseuse numérique, etc.).

Porteur du projet

Coopérative Casaco. SCIC Sarl
La SCIC est composée d'un conseil coopératif (7 sociétaires élus pour 1 an) et d'une co-gérance chargée de mettre en œuvre le projet collectif défini par les sociétaires (élue pour 6 ans et assurant la gestion opérationnelle et salariale). Les sociétaires font partie de différents collègues : les bénéficiaires (30% des votes), les co-initiateurs (25%), les salariés (20%), les partenaires (15%) et les soutiens (10%). En plus de ces organes de gouvernance, **La Tribu** est l'instance qui participe à l'animation du tiers-lieu. La Tribu se compose elle-même de 2 groupes : le «Conseil de la Tribu» qui rassemble les bénéficiaires et coworkers, et le «Conseil d'Animation» composé de 4 bénéficiaires élus et assistant le ou la responsable du lieu.

En sus de ces instances qui correspondent à l'exploitation et l'animation du lieu, Casaco a fondé une **SCI pour acheter le bâtiment.**

Cette SCI rassemble : la SCIC Casaco et la SCOP Intis.

Gestion du lieu : Equipe composée de 9 salariés et facilitateurs-membres pour 85 h/semaine de travail rémunéré.

Soutien des acteurs publics

↳ **La Ville de Malakoff** a accepté de vendre le bâtiment avec une décote de 10% du prix évalué par les Domaines.

↳ Le département des Hauts-de-Seine, la Région Île-de-France, l'État (via ANCT et Fabriques de Territoires) France Active, la NEF, la Banque Populaire.

↳ Soutiens bancaires : France Active, la NEF, la Banque Populaire.

À retrouver dans le guide

Exploitation de tiers-lieux et gestion immobilière

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Autrice : Fanny Cottet
Dernière modification contributeurs : Prisca Liotard, Aurélien Denaes
Contact : bienvenue@casaco.fr

Entretien réalisé en juillet 2022.

CASACO, Le tiers lieu coopératif», Etude «Travailler Autrement, Institut Paris Région, 2019.

En savoir plus ↗

Site internet de Casaco.

En savoir plus ↗

Rapport de gestion 2021 de Casaco

En savoir plus ↗

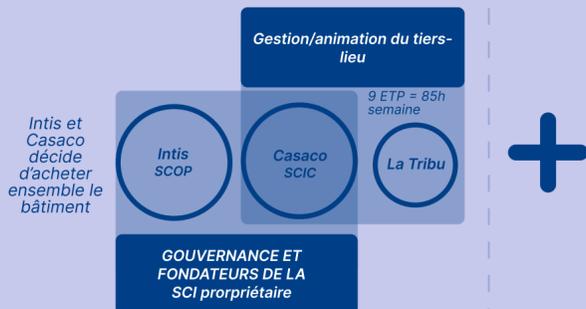
Situation foncière et immobilière

460m², trois étages. Le bâtiment est un ancien cabinet d'architecte.

L'espace dispose de 45 places de travail, dans des bureaux ouverts ou fermés, et quatre salles de réunion. Les revenus proviennent des locations d'espaces de travail, 340 € HT/mois pour un poste résident (fixe), 250 € HT/mois pour un poste nomade, 150 € HT pour 10 jours ou 15 demi-journées. Casaco loue également des salles de réunion et privatise les lieux pour des événements.

MODÈLE SOCIO-ECONOMIQUE

MODÈLE ORGANISATIONNEL



MODÈLE ECONOMIQUE

RESSOURCES : (env 200 000€)
-Résidents 72%
-Nomades & membres 14%
-Salles de réunion 7,5%
-Distribution alimentaire 1,9%
-Autres (refacturation gestion administrative) : 5%

CHARGES :
-Loyer : Occupation temporaire de 3 ans avec EPF IDF, puis 3 ans temporaire avec la mairie de Malakoff. Un loyer progressif de 25 000€ en 2020 jusqu'à 40 000 € annuel en 2021
-Petits travaux
-Equipe salariée : 85h/semaine rémunérées.

FONDENT ET GÈRENT

LA MAÎTRISE FONCIÈRE



Plan de financement du projet immobilier :
Emplois :
Achat (dont frais et travaux) : 1M6€ d'achat et petit travaux (environ 100 000€).

Ressources :
Financements bancaires (2 ans de négociation) selon la répartition suivante :
-La Nef : 400K€
-Bred : 800K€
-Banque populaire Malakoff : 400K€
L'apport de Casaco au capital de la SCI à hauteur de 71 000€.

2020 (DÉCEMBRE) : AGE POUR LA CRÉATION D'UNE SCI POUR L'ACHAT DU BÂTIMENT.

2019 : SOUTIEN DU DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

2022 : CRÉATION DE LA SCI

Création de la SCI 6 avenue Jean Jaurès et accord des 3 banques pour le financement de l'achat et des travaux. Signature en juillet.

2018 : QUELQUES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'ESPACE

Quelques travaux d'amélioration de l'espace et ouverture d'un autre lieu «La Tréso» à Malakoff.

2016 : SOUTIEN DE LA FONDATION BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS.

2017 : RENOUVELLEMENT DU BAIL POUR 3 ANS.

2014 : CRÉATION DE LA COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF (SCIC)

Création de la Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) sous forme de SARL. Lauréat de l'Appel à projets «ESS» des Hauts-de-Seine et «Espaces de travail collaboratifs» de la Région Ile-de-France. Travaux de 3 mois et ouverture de Casaco. Location du bâtiment auprès de l'EPFIF.

SOLILAB, NANTES (44)

FOCUS : LA CRÉATION D'UNE FONCIÈRE ESS POUR PÉRENNISER UN LIEU EMBLÉMATIQUE DE L'ESS

Localisation : Nantes (44)

Informations générales

Le **Solilab** est un lieu pour consommer autrement, organiser des événements et développer des activités économiques dans le champs de l'ESS. Ouvert depuis 2014, il propose des locations de bureaux, d'espaces de stockage et événementiels, un coworking, un café restaurant traiteur, des commerces ainsi qu'une programmation ouverte sur son quartier d'implantation permettant de faire vivre le projet urbain de l'Ile de Nantes.

Activités, Secteurs

Location d'espaces de travail & stockage auprès de 140 acteurs de l'ESS : 200m² coworking / 2 000m² de bureaux / 500m² de stockage

Location d'espaces événementiels et salles de réunion :
800m² événementiel
7 salles de réunion

Location d'espaces commerciaux :
-400m² de boutique

-Services de conciergerie dont l'exploitation d'une cantine de -125m²

Porteur du projet

Projet du Solilab porté par les Ecosolies depuis 2006, réseau des acteurs de l'ESS, et par Nantes Métropoles.
La **SCIC Lieux Communs** fondée par les Ecosolies en 2013, est désormais gestionnaire et exploitante du bâtiment. Initialement 2 ETP et maintenant 6 ETP.

Soutien des acteurs publics

Le projet du Solilab est dès les premières étapes porté activement et **soutenu par les pouvoirs publics**. Par Nantes Métropole directement, à travers son aménageur la **SAMOA** et désormais dans le cadre de la réflexion sur la pérennisation du Solilab et d'une foncière ESS, par la Banque des territoires et un second aménageur (Loire Océan Développement). La SAMOA a réalisé l'intégralité du chantier de réhabilitation pour le Solilab dès le début.

À retrouver dans le guide

Quel bail choisir ? Pour la location

Les foncières solidaires

Sources mobilisées et ressources complémentaires :

Autrice : Fanny Cottet

Dernière modification contributeurs : Raphaëlle Gouédard, Lieux Communs

Contact : <https://www.lieuxcommuns.coop/>

Entretiens avec Raphaëlle Gouédard, avril 2024.
Séminaire «Foncières Solidaires» à Lille, novembre 2023.

Site de Lieux Communs

En savoir plus

Site des Ecosolies

En savoir plus

Elisa Lemaire (mars 2024) «Les tiers-lieux dans les dynamiques de coopération économique ?»

En savoir plus

Situation foncière et immobilière

Ancienne friche industrielle. 4 500m² de surface bâtie et une parcelle de 9 000m²

Après 2026 : pérenniser le Solilab et engager une rénovation-extension réhabilitation du site.

Une étude de faisabilité avec le **Sens de la Ville** (coopérative d'urbanisme) en 2021 chiffre la réhabilitation à 16 millions d'euros. Ce qui est trop pour **Nantes Métropoles** et **Lieux Communs** pour le doublement de la surface du lieu.

Une 2e étude est lancée en 2024 : le projet de rénovation plus frugal.

Programmation du Solilab après 2026 (en cours)

Il faut anticiper le projet urbain futur, ancienne friche entourée de bitume aujourd'hui, un lieu au coeur d'un parc d'ici quelques années. Il faut projeter des fonctions et des usages adaptés.

Le stockage actuel est de 800m, mais plus de stockage est possible au vu du prix du foncier dans le futur projet mais plus de stockage possible au vu du prix du foncier dans le futur projet.

Il faudra davantage de services, de petits commerces et créer un programme avec des fonctions évolutives et actives progressivement.

Cela nécessitera d'avoir des équipes formées pour gérer les enjeux immobiliers et de programmation en même temps que la gestion et l'exploitation quotidienne du Solilab.

2024 : UNE SECONDE ÉTUDE DE FAISABILITÉ EST ENCLENCHÉE

Une seconde étude de faisabilité est enclenchée pour la rénovation-extension du bâtiment, la première étant jugée trop conséquente.

2023 : UN SECOND LIEU EST OUVERT

Un second lieu est ouvert et géré par Lieux Communs : L'ESScale en mode transitoire avec la CRESS.

2021 : ÉTUDE DE FAISABILITÉ ARCHITECTURALE

Étude de faisabilité architecturale et économique pour la pérennisation du Solilab.

En parallèle, une réflexion est lancée entre la Métropole de Nantes, les réseaux de l'ESS et Lieux communs pour la création d'une foncière ESS territoriale dont l'objectif pourrait être le portage du Solilab, entre autres.

2020 : TRANSFORMATION DE LA SCIC ECOSSIMO

Transformation de la SCIC Ecosimo en Lieux Communs. Début de la réflexion sur la pérennisation du Solilab et de la stratégie multi-sites.

2014 : OUVERTURE D'UN LIEU

Ouverture d'un lieu et travaux réalisés par la SAMOA, aménageur de l'Ile de Nantes qui achète la friche en l'état. Bail de 12 ans entre SAMOA et Ecosimo

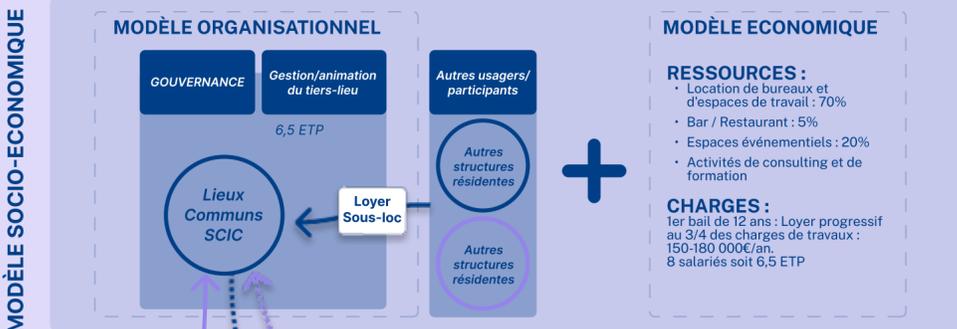
2013 : CRÉATION DE LA SCIC ECOSSIMO POUR PORTER LA GESTION ET L'EXPLOITATION.

2012 : PLUSIEURS ÉTUDES MENÉES SUR LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Plusieurs études sont menées sur le modèle économique du futur lieu.

2009 : IDÉE D'UN LIEU AVEC 4 GRANDES FONCTIONS

Idée d'un lieu avec 4 grandes fonctions qui cohabitent sur un même site : travailler, déjeuner, consommer et fonction événementielle. Identification d'un site sur la pointe Ouest de l'Ile de Nantes, secteur avec beaucoup de friches industrielles et un grand projet d'urbanisme. Projet porté par l'association des parties prenantes «Les Ecosolies».



Première location à la SAMOA avec un bail de 12 ans avec la SCIC Ecosimo devenue SCIC «Lieux Communs» en 2020.

La SAMOA a réalisé les premiers travaux d'aménagement du site (choix du bâti, des matériaux au regard de la durée déterminée de 12 ans). Mise en place d'une station de phytoépuration et de toilettes sèches au regard de la durée déterminée, le bâtiment devant être détruit à échéance du bail dans le cadre du projet d'aménagement de l'Ile de Nantes.

Montant des travaux de réhabilitation et d'aménagement : 4,5 millions d'euros.

2006 : ÉVÉNEMENT FONDATEUR DES ECOSSOLIES

Événement fondateur des Ecosolies en 2006. Constitution d'un réseau ESS et visibilité grand public.

2008 : DÉBUT DE L'IDÉE D'UN ESPACE.

Un pré-projet est réalisé.

2008-2014 : GESTION DU PROJET, ACCORDS POLITIQUES

RESSOURCES

RESSOURCES POUR CO-CONSTRUIRE LA CONNAISSANCE SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES TIERS-LIEUX

**Vous avez fait face à des difficultés pour acquérir le bâtiment et les terrains d'un tiers-lieu ?
Les négociations concernant le bail d'occupation ont été difficiles avec le propriétaire ?**

**N'hésitez pas à raconter votre histoire sur le forum des tiers-lieux afin que d'autres collectifs
de tiers-lieux puissent apprendre de ces difficultés et interagir avec vous !**

GT foncier sur le forum

[Contribuer ↗](#)

Lien des actualités du GT foncier sur le forum

[Contribuer ↗](#)

Lien vers les enjeux fonciers sur le forum

[Contribuer ↗](#)

Movilab :

Quelques pages de Movilab qui parle du foncier et de
l'immobilier :

Immobilier et tiers-lieux

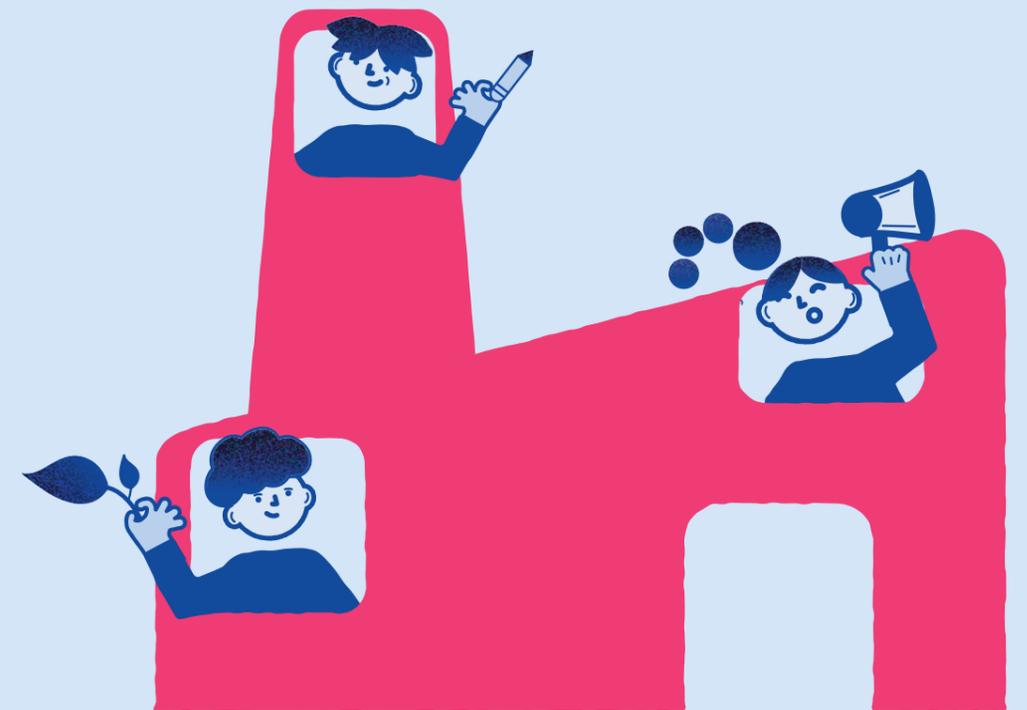
[En savoir plus ↗](#)

Lien Movilab sur les foncières (et d'autres sujets sur
l'immobilier)

[En savoir plus ↗](#)

Propriété d'un tiers-lieu

[En savoir plus ↗](#)



DICTIONNAIRE

Boni de liquidation les sommes que se partagent les associés d'une société dissoute, après que les actifs aient été réalisés, que les créanciers et le personnel aient été payés et que les apports aient été repris.

Biens de sections (d'après Wikipédia) : Les biens de section (ou biens sectionaux) sont, dans le milieu rural, des biens dont la jouissance revient aux habitants d'une section (zone définie) de la commune concernée. Les habitants de la section ne sont pas propriétaires des biens sectionaux mais en ont un droit d'usage. Ces biens sont distincts de ceux de la commune (biens publics).

CAF Capacité d'Autofinancement est l'aptitude d'une entreprise à générer des ressources internes afin d'assurer le financement de ses besoins d'exploitation et de développement par elle-même.

CAPEX (pour « capital expenditure ») correspond au total des dépenses d'investissement (corporel et incorporel) consacrées à l'achat d'équipements professionnels.

Compromis de vente (ou « promesse synallagmatique de vente ») engage pleinement les deux parties et a une durée généralement plus limitée (3 mois en temps normal, mais cette durée peut être allongée selon les clauses).

Communs Le mouvement des communs part du principe que des ressources (naturelles, numériques, etc.) sont à protéger et doivent être mises en commun et gérées par une communauté (des commongers) avec des règles de gouvernance pour garantir la pérennité de ces ressources.

Copropriété Chacun est propriétaire de son lot, constitué de ses parties privatives et d'une quote-part des parties communes (avec possibilité de revente). Un règlement de copropriété est établi, il détermine à la fois la répartition des contributions aux charges et les modalités de fonctionnement. L'ensemble des copropriétaires désigne un syndicat de copropriété, représentant et gestionnaire.

La dotation aux amortissements est une charge comptable qui permet de répartir le coût d'un actif sur sa durée d'utilisation.

Droits réels ils constituent la « quasi propriété » d'un bien, qui permet d'en disposer comme on le souhaite pour y faire des travaux ou l'hypothéquer (droit de propriété, droit d'usus, fructus et abusus).

Foncier on ne parle pas seulement du sol, qu'il soit en milieu urbain ou rural, mais d'un ensemble de règles d'usages et de rapports sociaux historiquement construits et spécifiques en fonction des cultures et des ères temporelles données (Boulay et Buhot 2013).

Faisceaux de droits Les faisceaux de droits se réfèrent aux différents droits et responsabilités associés à la propriété et à l'utilisation des ressources. Plus précisément, cette théorie a été développée par Ostrom qui identifie plusieurs composants clés dans un faisceau de droits, notamment : le droit d'accès ; le droit d'exclusion ; le droit de gestion ; le droit de transfert : ce droit permet à un individu ou à un groupe de transférer ou de vendre ses droits d'accès, d'exclusion ou de gestion à d'autres parties, sous certaines conditions) ; et le droit de transformation.

Garantie décennale disposition légale qui impose une garantie de dix ans aux constructeurs et aux entrepreneurs pour les travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement de bâtiments.

Hypothèque Lorsqu'une personne ou une entreprise emprunte de l'argent pour acheter une propriété (comme une maison ou un terrain), le prêteur peut demander une hypothèque comme garantie pour le prêt. L'hypothèque sert de garantie pour le prêteur, lui donnant le droit de saisir et de vendre la propriété en cas de non-paiement de la dette par l'emprunteur.

Indivision consiste à partager indistinctement un bien indivis entre plusieurs parties prenantes, indivisaires, sous forme de quotes-parts qui ne sont pas individualisées.

DICTIONNAIRE

Maîtrise de risques se réfère aux efforts visant à identifier, évaluer, gérer et atténuer les risques associés à l'acquisition, à la détention, à la gestion et à la vente de biens immobiliers. Les risques immobiliers peuvent être variés et peuvent inclure des éléments tels que les fluctuations du marché immobilier, les problèmes de titres de propriété, les problèmes de construction, les coûts de maintenance, les risques liés à la location, les contraintes réglementaires, etc.

Maîtrise d'ouvrage et AMO désigne la partie ou l'entité qui est le client ou le commanditaire d'un projet. La maîtrise d'ouvrage est responsable de définir les besoins du projet, d'exprimer ses exigences et de superviser la réalisation du projet de manière à ce qu'il réponde à ses objectifs et à ses attentes. L'AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage) peut être une tierce personne physique ou morale à qui on confère pour mission le conseil, le suivi voire la réalisation de certaines activités qui relèvent du domaine du maître d'ouvrage.

Maîtrise d'œuvre Elle désigne la responsabilité de concevoir, de planifier, de coordonner et de superviser la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement, du début à la fin. La maîtrise d'œuvre est distincte de la « maîtrise d'ouvrage », qui représente le client ou le commanditaire du projet.

Maîtrise foncière Manière d'obtenir des droits réels d'occupation et/ou de gestion d'un terrain ou d'un bien immobilier. Elle s'étend sur une durée déterminée, et peut renvoyer à des droits complets ou partiels, selon les formes : de l'accord verbal à l'ac-

quisition en pleine propriété, elle peut inclure des modalités diverses (convention d'occupation temporaire, commodat, bail emphytéotique, etc.) permettant de disposer du bien pour des usages particuliers, d'y réaliser des travaux, etc.

Méthode par effectuation Contrairement à l'approche dite « causale », où « on cherche les causes (moyens) permettant d'obtenir un effet attendu et défini préalablement. Les entrepreneurs partent au contraire des moyens à leur disposition pour définir de nouveaux buts. À moyens donnés, ils jouent sur les effets possibles, d'où le terme « effectual ». Silberzahn, Philippe. « L'effectuation, logique de pensée des entrepreneurs experts », *Entreprendre & Innover*, vol. 28, no. 1, 2016, pp. 76-82.

Organisme de foncier solidaire (OFS) les OFS constituent de nouveaux acteurs du foncier en France avec pour objectif d'acquérir des terrains en vue de la réalisation de logements et d'équipements collectifs. Les OFS sont accrédités pour délivrer un Bail Réel Solidaire (BRS) mis en place par la loi du 6 août 2015, qui permet aux ménages, ou aux bailleurs, d'obtenir les droits de propriété du bâti tout en étant locataires du terrain auprès de l'OFS via un bail emphytéotique de 99 ans tacitement renouvelable et transmissible aux héritiers (avec un rechargement du BRS).

Pacte d'associés un accord contractuel conclu entre les associés ou actionnaires d'une société. Ce pacte établit les règles, les droits et les obligations des associés entre eux, en complément des dispositions

légales et statutaires de la société. Il vise à régir les relations internes et à prévoir des dispositions spécifiques pour la gestion de la société et la prise de décisions.

Promesse unilatérale de Vente contrat par lequel un propriétaire s'engage à vendre un bien à des conditions particulières sans que l'autre partie soit engagée à acheter, et sur une durée indiquée. A l'inverse du compromis de vente.

Valeur vénale c'est la valeur de marché, c'est le prix (réel ou attendu) du bien tel que déterminé, à un moment donné, par le jeu de l'offre et de la demande.

Valeur nette comptable c'est une valeur purement comptable correspondant au montant de l'actif constaté au bilan.

Valeur d'usage on considère qu'elle est égale aux avantages économiques et sociaux issus de l'utilisation du bien.

DICTIONNAIRE

Glossaire

AOT : Autorisation d'Occupation Temporaire

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

BEA : Bail Emphytéotique Administratif

CAF : Capacité d'Autofinancement

EBE : Excédent Brut d'exploitation

EPF : Etablissement Public foncier

ESS : Economie Sociale et Solidaire

ESUS : Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale

COT : Convention d'Occupation Précaire

GFA : Groupement Foncier Agricole

PLU-I : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PUV : Promesse Unilatérale de Vente

RSI : Retour sur Investissement

SAS : Société par Actions Simplifiée

SA : Société Anonyme

SARL : Société À Responsabilité Limitée

SCA : Société en Commandite par Actions

SCI : Société Civile Immobilière

SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

TRI : Taux de Rendement Interne

BIBLIOGRAPHIE

Articles universitaires mobilisés

Boulay G., Buhot C., 2013, Les mots du foncier. Dictionnaire critique. ADEF.

[En savoir plus ↗](#)

Duros M., 2022, *L'édifice de la valeur : sociologie de la financiarisation de l'immobilier en France (fin des années 1980-2019)*. Paris, EHESS.

[En savoir plus ↗](#)

Le Bon-Vuylsteke M., Thomas L.-A., 2020, « Trois dispositifs de lutte contre la spéculation foncière », *Métropolitiques*.

[En savoir plus ↗](#)

Orsi F., 2016, « Biens publics, Communs et État : quand la démocratie fait lien », Vol. *Entreprendre En-Communs*.

[En savoir plus ↗](#)

Orsi F., 2013, « *Elinor Ostrom et les faisceaux de droits : l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune* », *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*, N°14.

[En savoir plus ↗](#)

Ostrom E., 1990, *Governing the Commons, The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge (GB), Cambridge University Press, 280p.

[En savoir plus ↗](#)

Ostrom E., 2010, *Gouvernance des biens communs*. Bruxelles, De Boeck.

[En savoir plus ↗](#)

Schlager E., Ostrom E. (1992), "Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis", *Land Economics*, (68/3): 249-262, University of Wisconsin Press.

[En savoir plus ↗](#)

Quelques ressources spécifiques sur les foncières

Étude réalisée dans le cadre d'un marché d'accompagnement de la Métropole européenne de Lille, 2022. Auteurs : Fanny Cottet (Base Commune), Raphaël Boutin-Kuhlmann (Villages Vivants), Métropole Européenne de Lille, Compagnie des Tiers-Lieux.

[En savoir plus ↗](#)

Foncières et tiers-lieux, GT foncier ANTL, 2022 :

[En savoir plus ↗](#)

Note d'opportunité pour une ESSisation de l'économie : décryptage et opportunités autour des questions foncières, février 2023, ESS France et Aesio Mutuelle :

[En savoir plus ↗](#)

D'autres ressources et guides existants

RTES, 2019, *L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - Enjeux et leviers pour les collectivités locales*.

[En savoir plus ↗](#)

CRESS Centre Val de Loire, Berlingen T., Cottet F., 2022, « Guide pratique l'accès au foncier des acteurs de l'économie sociale et solidaire »

[En savoir plus ↗](#)

Kit « Initier mon projet d'activité en zone rurale » de Villages Vivants :

[En savoir plus ↗](#)

"Paroles d'expert - Quelles modalités d'accès au foncier agricole ?" Pierre-Marie Moreau de Terres de Liens, Coopérative Tiers-Lieux, 2020

[En savoir plus ↗](#)

BIBLIOGRAPHIE

“Guide Mur porteurs, Guide pour transformer un bâtiment en tiers-lieu en huit étapes”, 2023

[En savoir plus ↗](#)

Le Guide pour Créer son Tiers-lieu professionnel & responsable, ETIC

[En savoir plus ↗](#)

Socialter, Hors-série numéro 15, 2023. “Ces terres qui se défendent” par le Collectif “Reprise de Terres”.

[En savoir plus ↗](#)

Robert N. “Patrimoine et tiers-lieux : vers une propriété collective”, 2018, Coopérative Tiers-Lieux.

[En savoir plus ↗](#)

Tiers-lieux à but non lucratif, 2021. Coédition Relier et Réseau des Crefad.

[En savoir plus ↗](#)

Finacoop :

[En savoir plus ↗](#)

Guide thématique d’Opale, Risques psychosociaux et qualité de vie au travail : prendre en compte ces thématiques dans les accompagnements DLA, 2022.

[En savoir plus ↗](#)

Crédits :

Coordination de la publication : Fanny Cottet (UMR Géographie-cités)
Direction de la publication : Yolaine Prout et Rémy Seillier (France Tiers-Lieux)
Rédaction : Thibault Berlingen (Villages Vivants), Laura Aufrère et Mayeul Beudet (La Main), Fanny Cottet (UMR Géographie-cités), Charlotte Lestienne et Rémy Seillier (France Tiers-Lieux).
Contributeurs du GT foncier de l’ANTL : Raphaël Boutin-Kuhlmann et l’équipe de Villages Vivants, Mayeul Beudet (La Main), Juliette Bompont (La Main et ANTL), Laurent Courouble (Co-Porteurs/Compagnie des Tiers-lieux Hauts de France), David Doutreleau (Bien Sur Terre Conseil), Sarah Fryde (Base Commune), Cédric Mazière (Bellevilles et ANTL).
Appui éditorial et relectures : Eléonore Paul (France Tiers-Lieux)
Direction artistique et mise en page : Chloé Rollinde de Beaumont
Illustration et schéma (sauf mention contraire): Chloé Rollinde de Beaumont
Responsable de la communication : Antoine Thomas

Remerciements :

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont rendu ce travail possible depuis 2022. À commencer par le travail de Lisa Girard, en stage à France Tiers-Lieux, qui a entamé ce chantier, ainsi qu’à l’ensemble du GT foncier de l’Association Nationale des Tiers-Lieux qui s’est mobilisé depuis 2022 pour produire ce guide. Un grand merci également aux membres des tiers-lieux qui ont accepté de témoigner : Claire Bonnet (Les Saprophytes), Aldo Thomas (La Déviation), Emie Perroquin (Carte Blanche), Philippe Chemla (Tetris), Thomas Glatt (Avant-Poste), Laure Carbonnel & Gaëlle Berge (Collectif du moulinage de Chirois), Prisca Liotard & Aurélien Denaes (Casaco), Adrien Roques (ETIC), Odile Kirchner & Laetitia Delahaies (La Palanquée), Raphaëlle Gouédard (Lieux Communs).

Date de publication : Juillet 2024