

Visioconférence

« Accès au foncier (bâti et non bâti hors agricole) »

mardi 21 mars 2023

Nous avons souhaité aborder ce thème en visioconférence car le sujet du foncier est constitutif du montage de projet de tiers-lieux. Toutefois il nous paraît opportun de rappeler qu'un tiers-lieu n'est pas un équipement mais une configuration sociale selon l'approche d'Antoine Burret.

Cette note vise à synthétiser les grands thèmes abordés durant la visioconférence par les intervenants mais également par les participant.e.s au travers des questions qu'ils ou elles ont pu poser.

Objectifs

- Présenter des outils et voies juridiques adaptées aux structures de l'ESS pour mobiliser et exploiter du foncier
- Partager des retours d'expérience de tiers-lieux sur la gestion de leurs problématiques foncières

Partenaires - intervenants

- Julie Broner de [La foncière Nouvelle-Aquitaine](#) - la.fonciere.solidaire@gmail.com
- Théo Lachmann, chargé des partenariats au GIP [France Tiers-Lieux](#) - theo.lachmann@francetierslieux.fr

Grands axes évoqué

Le GIP France Tiers-Lieux et de l'Association Nationale des Tiers-Lieux (ANTL)

Animation et mise en place des politiques publiques étaient jusqu'alors mélangées dans l'Association de préfiguration Nationale France Tiers-Lieux ; désormais l'animation relève de l'[Association Nationale des Tiers-Lieux](#) et la mise en place des politiques publiques du GIP [France Tiers-Lieux](#).

Groupe de travail foncier de l'ANTL

Les problématiques foncières et immobilières des tiers-lieux font partie des chantiers prioritaires de l'association. Le groupe de travail a pour objectif de lutter contre la précarité des projets de tiers-lieux en facilitant l'accès au foncier.

Au départ, le foncier a été associé au sujet juridique mais finalement il a été vite dissocié puisque c'est un sujet en soi, tout au long de la vie des projets de tiers-lieux.

“L'accès au foncier et à l'immobilier des tiers-lieux reste aujourd'hui l'un des principaux freins au développement et à la pérennisation des projets de tiers-lieux. **Moins de 15% des tiers-lieux sont propriétaires des lieux qu'ils utilisent pour leurs activités, la plupart du temps ils sont dans des situations peu stables (location courte, loyers élevés, mise à disposition ou occupation temporaire).** C'est pourquoi les problématiques foncières et immobilières des tiers-lieux font parties des chantiers prioritaires de L'Association Nationale des Tiers-Lieux. Les recommandations des rapports de 2018 et 2021, remis au Premier ministre préconisent notamment de valoriser l'utilité sociale des tiers-lieux en allégeant leur fiscalité locale ou encore de développer des outils qui facilitent l'accès à un immobilier pérenne comme constituer un fonds dédié ou simplifier l'obtention de garanties.

L'Association Nationale des Tiers-Lieux a donc mis en place **un groupe travail dédié au foncier dont les objectifs** sont de :

- Faciliter l'acquisition de foncier pour les porteurs de projets et les collectifs afin de garantir la pérennité des projets de tiers-lieux;
- Développer les formes d'occupation temporaire qui favorisent l'émergence de tiers-lieux mais ne précarisent pas les projets;
- Sécuriser les occupations de friches par des tiers-lieux en renforçant les droits d'usage ;
- Développer des conditions de location facilitantes pour les projets : loyers progressifs, baux stables etc.”¹

De plus en plus de promoteurs s'emparent du sujet des tiers-lieux or leurs modes d'intervention ont tendance à précariser les projets. Aussi l'ANTL pointe les enjeux suivants :

- Mieux accompagner et réussir à mettre de la ressource à disposition des promoteurs pour qu'ils participent à la durabilité des projets.
- Acculturer investisseurs, banques, collectivités aux spécificités des tiers-lieux en matière foncière.

Historique et réalisations

mai 2022 “Le groupe de travail s'est initialement constitué de membres qui développent des foncières solidaires ou thématiques. Les foncières apportent une réponse aux besoins des tiers-lieux en accompagnant les communautés sur l'acquisition du foncier et en

¹ Association Nationale des Tiers-Lieux, Livret Foncier : Foncières & tiers-lieux. Disponible sur : <https://tiers-lieux.fr/?brochure-fonciere> (Consulté le 21/03/2023)

développant de nouveaux montages immobiliers qui permettent aux collectifs de pérenniser leurs projets.

Elles démontrent la professionnalisation et la montée en ingénierie des tiers-lieux sur les problématiques foncières, les montages immobiliers et les enjeux financiers afférents.

La première contribution du GT a été l'organisation d'un séminaire sur le foncier ayant pour objet de l'interconnaissance entre les différentes foncières présentes ainsi que des temps d'intelligence collective autour de la création d'une feuille de route destinée à cadrer les prochains chantiers, à savoir : un séminaire plus important lors du dernier trimestre 2022, une rencontre de partenaires - bailleurs, institutionnels, financeurs, investisseurs, collectivités et tiers-lieux.

Ce premier temps s'est déroulé à la Friche Belle de Mai en présence de la Caisse des Dépôts, la Friche Belle de Mai, la Ville de Marseille (qui a annoncé officiellement le lancement de la future Foncière de la Ville) et des foncières suivantes : La Main, Base Commune, Belleville, Foncière des Haut De France, Villages Vivants, EPF PACA.

A l'issue de cette première rencontre un Panorama des foncières illustrant leurs diversité, leurs valeurs communes et ce qu'elles peuvent apporter à l'ensemble des tiers-lieux existants et des futurs porteurs de projets (appui à la réalisation du montage foncier, co-investissement, mise en lien avec des investisseurs et des partenaires financiers) et un guide sur les montages immobiliers ont été réalisés."²

> réalisation d'un [Livret foncières & tiers-lieux](#)

novembre 2022 séminaire réunissant bailleurs, institutionnels, financeurs, investisseurs, collectivités et tiers-lieux, au cours duquel des cas concrets ont été présentés ainsi que leurs problématiques respectives suivi d'ateliers. Parmi les constats relatés par l'ANTL, il y a non seulement des différences de langage mais également d'enjeux (par exemple : incohérence entre les attendus des investisseurs et le modèle économique et juridique des collectifs)

> (en cours) réalisation d'un Livret sur le montage foncier et le modèle-éco des tiers-lieux avec le Crédit Coopératif ; entre autres, création d'une fiche métier tiers-lieux qui doit exister au sein de toutes les banques, pour que le banquier ait cette référence parmi leurs fiches sectorielles.

² Association Nationale des Tiers-Lieux, Livret Foncier : Foncières & tiers-lieux. Disponible sur : <https://tiers-lieux.fr/?brochure-fonciere> (Consulté le 21/03/2023)

FONCIÈRES ET SOLIDAIRES ?

Une foncière ou société foncière est une entreprise (contrairement aux SCI qui sont des sociétés civiles) qui détient un parc immobilier et dont l'objet social est la constitution, l'exploitation, la valorisation ou la gestion de ce parc immobilier.

La foncière constitue et fait fructifier son portefeuille immobilier en le louant ou en l'exploitant.

Elle peut gérer différents types d'immobiliers tels que le logement d'habitation, l'immobilier d'entreprise (locaux de bureaux, industriels, entrepôts etc), l'immobilier agricole, l'immobilier d'exploitation (cités universitaires, maisons de retraites, parkings etc), et s'intéresse aussi au foncier et aux propriétés non bâties. La foncière peut envisager de détenir des terrains ou locaux à usage commercial ou industriel.

FONCIER OU BÂTI ?

La notion de bien foncier est très voisine de la notion de bien immobilier mais ne doit pas être confondue avec elle. Le foncier désigne généralement le terrain (nue-propriété) qui sert de support à une construction immobilière (propriété bâtie). Dans l'usage courant, le foncier désigne un bien relatif à la propriété non-bâtie mais aussi à la propriété bâtie.

Ainsi, dans cette définition, les immeubles, constructions et autres bâtiments sont considérés comme étant également des biens « fonciers ». Les foncières peuvent gérer ces deux types de biens, ainsi elles ont des actifs en nue-propriété et en bâti.

ET SOLIDAIRES ?

Les foncières solidaires vont avoir la particularité de soutenir le développement des projets à impact territorial, apportant une réponse entrepreneuriale et collective à un besoin du territoire. Les foncières solidaires sont donc des entreprises ancrées dans l'économie sociale et solidaire. Les produits issus de la gestion et de l'exploitation de leur parc immobilier sont donc en partie mis au service de l'intérêt général, par exemple en facilitant et sécurisant l'accès à l'immobilier de porteurs de projets, de citoyens, de collectifs en constitution, d'associations ou habitants. La foncière solidaire contribue à un développement économique du territoire, pourvoyeur d'emplois et répondant aux besoins socio-économiques de tous les habitants.

Source : Association Nationale des Tiers-Lieux, Livret Foncier : Foncières & tiers-lieux.

Disponible sur : <https://tiers-lieux.fr/?brochure-fonciere> (Consulté le 21/03/2023)

Une foncière dédiée à l'ESS – En bref

Pourquoi ?

Nombre de projets, parce qu'ils priorisent le critère de l'impact social et environnemental à celui du profit, sont aussi moins dotés en moyens financiers pour trouver des locaux adaptés. Ainsi, les acteurs et actrices de l'ESS et de l'Innovation Sociale, en quête de modèles économiques alternatifs et durables, se trouvent trop souvent dans des situations de **précarité et de dépendance immobilière** (baux précaires, occupations temporaires...).

Les **freins d'accès à l'immobilier sont multiples**. Le marché locatif, extrêmement tendu sur les grandes villes ou le littoral est **très coûteux** et **souvent inadapté**. En milieu périurbain ou rural, c'est souvent l'état des biens qui pose des difficultés. **L'accès à la propriété nécessite des moyens importants** (fonds propres, emprunts de long terme, garanties bancaires), **une ingénierie dédiée** (des compétences et du temps conséquent) et une capacité d'anticipation que la grande majorité des organisations de l'ESS ne peut pas mobiliser.

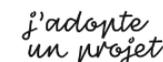
Par conséquent, une importante quote-part des ressources économiques de l'ESS alimente des rentes foncières et immobilières privées à défaut de renforcer leurs projets ou les services rendus aux usagers et aux territoires.

Le projet

La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine est née de la volonté des acteurs de l'ESS de se réapproprier le foncier et l'immobilier local, en **investissant dans des locaux**, en développant **des services spécialisés** et en construisant une expertise adaptée aux enjeux, aux principes d'intervention et aux modalités d'action de l'ESS (lucrativité limitée, gouvernance partagée et collective, activités d'utilité sociale).

Elle a vocation à apporter **une nouvelle brique d'expertise aux dispositifs d'accompagnement de l'ESS existant**. Elle s'appuie sur les organisations qui les portent pour proposer une offre complémentaire.

La Foncière Solidaire a été créée fin 2021 par **France Active Nouvelle Aquitaine, ATIS** et Adefip (**J'adopte un projet**) avec le soutien de Bordeaux Métropole et la Région Nouvelle Aquitaine.



Genèse

Lancée fin 2021, La foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine est un projet initié par des réseaux et structures d'accompagnement de l'ESS et soutenu par des collectivités publiques. Le projet est en phase de lancement.

Sa vocation est d'accompagner les acteurs de l'ESS à la reprise en main des questions foncières et immobilières. En effet, ces questions constituent des difficultés pour les acteurs de l'ESS, plus ou moins prégnantes en fonction des territoires. Happés par des logiques de marché, de fabrique de territoire qui ne pensent pas ou trop peu la question de l'économie alternative, du lien social et des solidarités, la plupart des promoteurs et collectivités évincent par des coûts trop élevés, ou des angles morts les acteurs de l'ESS.

Il est important de souligner qu'il ne s'agit pas seulement d'accompagner l'accès à la propriété des acteurs. D'autres formes de propriété peuvent être imaginées, plus collectives, basées sur l'usage, avec des valeurs et des principes qui peuvent faire écho aux acteurs de l'ESS.

Cet objectif de réappropriation sous-tend l'action de La foncière solidaire. Notons que les foncières solidaires dédiées à de l'immobilier d'entreprise sont des structures qui, pour les plus anciennes, n'ont que 6-7 ans (un temps court au regard du secteur).

La foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine est projet monté suite à une étude d'opportunité initiée sur la métropole bordelaise. Fréquemment sollicitée par les acteurs de l'ESS sur ce sujet, la métropole a sollicité la Fabrique à Initiative pour réfléchir sur ces questions foncières et immobilières. La Région Nouvelle-Aquitaine a également participé à ces réflexions dès le début. Si les premières actions ont trouvé corps au sein de la métropole, en 2023 il y a un déploiement des actions au-delà de celle-ci.

Les points clés d'une démarche concertée

> 2019-2020 une étude d'opportunité associant :



Des **#BESOINS IMMOBILIERS** spécifiques pour les organisations de l'ESS
Précarité immobilière, coûts élevés impactant les modèles socioéconomiques, offre peu adaptée (peu mixte, peu souple...), manque d'expertise et de moyens disponibles à la conduite d'une stratégie immobilière pour l'ESS, une volonté de se regrouper et de partager des locaux.

Une **#VOLONTE POLITIQUE** de Bordeaux Métropole

Mobilisation de la fabrique à initiative – étude ATIS sur les besoins immobiliers de ESS, Schéma de développement économique métropolitain février 2022, feuille de route ESS été 2022, un soutien des acteurs par de la maîtrise d'ouvrage publique.

Des acteurs de l'immobilier **#PARTENAIRES** ESS vue comme une opportunité (réponse à la vacance, externalités sociales...), Volonté d'accompagner le développement de programmes dédiés à l'ESS, besoin de mieux connaître les acteurs et les modèles économiques, besoin d'intermédiation et d'accompagnement.

Une dynamique nationale, des **#INITIATIVES INSPIRANTES**

Emergence de foncières solidaires citoyennes, thématiques et/ ou territoriales, coopérations et échanges de pratiques entre les foncières.

> Septembre 2021 :
Création



> Février 22 : 1^{er}
recrutement

> Mai 22 : Lancement des missions
de conseils et d'accompagnement

3

Les points déclencheurs



Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »

A l'instar de la mobilisation de Bordeaux Métropole, de plus en plus de collectivités se saisissent du sujet. Le constat de la double problématique foncière-immobilière ne fait pas débat en Nouvelle-Aquitaine. Notion qu'il y a un creuset de dynamique équivalente sur d'autres territoires, que les acteurs font un peu de plaidoyer sur ces enjeux et qu'il y a, en conséquence, une conscience accrue des enjeux et du rôle des acteurs publics en la matière. Le recours croissant aux Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT), l'urbanisme transitoire génèrent de la précarité immobilière mais rendent visibles les enjeux d'accès à un foncier durable pour faire vivre des projets à impacts.

Les collectivités sont de plus en plus conscientes de la nécessité d'avoir une stratégie foncière. Depuis peu, tous les territoires de la Région Nouvelle-Aquitaine sont dotés d'outils d'acquisition des [Établissements Publics Fonciers](#).

> EPF Nouvelle-Aquitaine, [L'EPF de Nouvelle-Aquitaine en 10 questions](#)

Avec les démarches RSE et de communication politique, opportuniste, des acteurs de l'immobilier génèrent également une forme d'émulation autour de ce sujet.

Enfin l'émergence de foncières solidaires au niveau national, sous différentes formes :

- des publiques : initiées par la Banque des territoires dont l'objet est a priori le soutien aux commerces et à la revitalisation ; certaines SPL/SEM se sont appuyées sur ces opportunités pour davantage s'adresser à des acteurs de l'ESS.
- des hybrides où on conjugue fonds publiques, acteurs publics et acteurs de l'ESS pour créer des foncières à vocation territoriale (par exemple à Lille, à Nantes)

Au niveau interrégional, une dynamique a été accompagnée par le RTES qui avait lancé un guide foncier et ESS qui sera actualisé en 2023-2024.

> RTES, [L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - enjeux et leviers pour les collectivités locales](#)

Zoom sur les besoins des organisations de l'ESS Nouvelle Aquitaine

> **Enquête Flash en ligne auprès des organisations de l'ESS**
 Juin à Octobre 2022

Enquête Immobilier et ESS en Nouvelle Aquitaine

Évaluer les besoins fonciers et immobiliers des structures de l'ESS

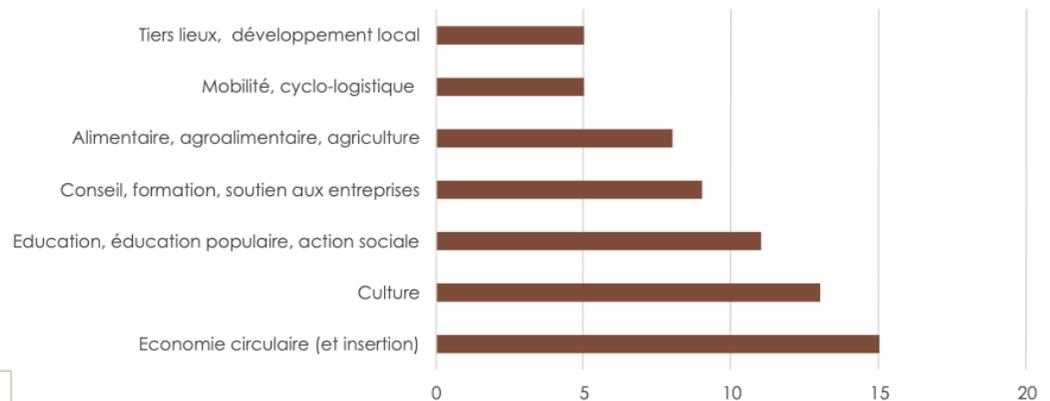
Répondez au questionnaire!

OBSERVATOIRE DE LA CRESS
 NOUVELLE-AQUITAINE

110 organisations de l'ESS en recherche de locaux sur la Nouvelle Aquitaine pour une surface consolidée de plus de **60 000m²**

75% en agglomération – 25% hors agglomération

Profil des ESS en recherche de locaux



ikos...
Des objets et des lendemains



PÉPITES



BOXEATY
MANDEZ CONSIGNÉ



SYPRÈS
l'alternative funéraire

- > **Les raisons** : le démarrage de l'activité (16%), la fin de bail, de l'occupation temporaire ou des locaux non adaptés (43%), pour développer l'activité : regroupement d'acteur, croissance, essaimage... (41%)
- > **66 % recherchent des espaces mixtes** (au moins 2 typologies parmi bureau, commerce, atelier, terrain et/ou entrepôt).
- > **96 % souhaitent partager leurs futurs locaux** avec d'autres organisations, pour 43% c'est un critère de recherche primordial.
- > **82 % souhaitent louer les locaux**, 23% peuvent envisager des occupations temporaires, **60 % envisagent d'investir à court ou moyen terme, principalement avec d'autres acteurs.**

4

Zoom sur les besoins des organisations de l'ESS en Nouvelle-Aquitaine

“Mais qu'est-ce qui cloche ?”

Si les besoins d'accès à l'immobilier pour l'ESS ne font pas débat, il faut initier une forme d'observation plus construite des besoins. La foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine s'est rapprochée de l'observatoire de la [CRESS Nouvelle-Aquitaine](#) pour caractériser ces besoins au long cours. Il y a désormais un enjeu à se relier avec des têtes de réseau telles que la Coopérative Tiers-Lieux. Pourquoi approfondir cette connaissance ? Il s'agit d'en faire un plaidoyer.

Pour l'heure, le premier sondage conduit par La foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine en 2022 a mis en exergue la volonté des acteurs de l'ESS de partager des locaux (pour la moitié c'est un critère primordial) et finalement, il s'agit plus d'accompagner des coopérations d'acteurs que d'accéder à des locaux.

Les missions

Au service des projets d'utilité sociale, territoriale et écologique

1/ **Une offre intégrée, complète et sécurisée** : Le renforcement des acteurs à la conduite de stratégies immobilières de long terme, une offre complète de la sensibilisation, l'accompagnement, à l'investissement...

2/ **Un positionnement de long terme** : Un encadrement des loyers, des outils financiers d'accompagnement favorables au développement des projets, La recherche d'investissement à long terme permettant d'éviter une spéculation immobilière locale, globalement défavorable au secteur...

3/ **Un projet ESS au service de l'ESS** : Un ciblage de projets répondant aux besoins du territoire et une priorité donnée à l'accompagnement des coopérations économiques. Une gouvernance partagée associant les collectivités, les ESS et les citoyen.nes, une sélection collective des projets accompagnés...

> **4 fonctions** développées en co-traitance avec les réseaux et structures d'accompagnement de l'ESS et en coopération avec les acteurs de l'immobilier

OBSERVATOIRE, FORMATION, R&D	ETUDES & ACCOMPAGNEMENT	PORTAGE IMMOBILIER	SERVICES & GESTION IMMOBILIÈRE
Observatoire «& ESS» Formation, 1er niveau de conseil en stratégie immobilière, Centre de ressources territorial sur les formes immobilières innovantes	Accompagnement des projets immobiliers des organisations de l'ESS Etude de sites, assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de bailleurs, collectivités et promoteurs	Montage d'opérations immobilières Acquisition et portage immobilier Levées de fonds, Gestion du sociétariat Gestion du patrimoine	Commercialisation de locaux Gestion locative pour le compte de tiers Packs de services : gestion d'espaces mutualisés, baux verts et baux d'utilité sociale

Les missions

Il s'agit d'abord d'**accompagner la mise en œuvre d'une stratégie immobilière** : et donc de proposer une offre complète et pas juste des briques déconnectées de l'appropriation des enjeux fonciers et immobiliers.

Un positionnement de long terme et une réflexion de portage immobilier, acquisition d'espaces pour les dédier aux acteurs sous formes de baux mais avec un objectif de revente à moyen/long-terme aux acteurs en direct pour des raisons de sens et financières ; il s'agit de pouvoir davantage s'adresser à des collectifs d'acteurs, que les promoteurs privés et les collectivités peinent à investir car ils préfèrent un interlocuteur unique et ont une ingénierie de montage qui a du mal à s'adapter à un projet collectif.

Observatoire, formation et R&D : une offre de formation pour des acteurs émergents au stade de la réflexion pour intégrer dès le début les enjeux de stratégie foncière et immobilière pour anticiper ce sujet au temps long.

Etude et accompagnement (lancée en 2022) : dédié aux acteurs de l'ESS en direct qui ont un projet immobilier à moyen long terme qui souhaitent être accompagnés pour une stratégie lisible foncière et immobilière OU à destination des propriétaires / collectivités qui présentent l'intérêt et ont besoin de caractériser ce que pourrait être le projet dans un site donné, préconisations architecturale, méthodologique et financière pour que le projet puisse avoir une vocation ESS.

Portage immobilier (en cours de montage) : il s'agit de faire une levée de fonds hybride (cibles publique, privé, citoyens) pour investir dans des locaux pour loger durablement des acteurs de l'ESS avec qui la foncière solidaire aura construit un projet immobilier au regard du territoire et du projet ESS développé par ces acteurs.

Service & gestion immobilière (en cours de lancement) : pour certaines organisations qui se regroupent (hors tiers-lieux), un certains nombre de fonctions mutualisées ne sont pas toujours évidentes à déployer, d'où l'idée de services facilitants le fonctionnement ou de proposer à des collectivités la gestion de lieux dont ils sont propriétaires mais dont ils ne souhaitent pas assurer la gestion.

Exemple de projets en cours

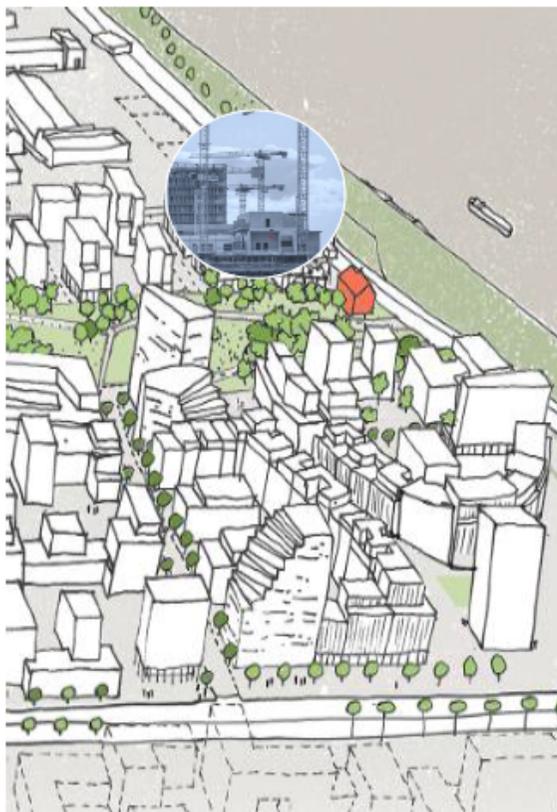


L'activité de conseil et d'accompagnement a été lancée en mai 2022, dans un 1^{er} temps sur la métropole de Bordeaux puis à partir de 2023 sur d'autres territoires de Nouvelle Aquitaine.

Ces missions sont principalement réalisées en co-traitance avec des partenaires de l'ESS (ATIS, Plateau Urbain, Coopérative des Tiers Lieux,...) , la Foncière Immobilière apporte l'expertise immobilière.

LUMI et Maisons de l'Ars

Urbanisme
transitoire



La Foncière Solidaire accompagne la mise en occupation du chantier interrompu du site LUMI par des acteurs associatifs socioculturels de Bordeaux Sud pour une préfiguration des Maisons de l'Ars, site mitoyen du LUMI dédiées aux activités associatives et ESS de proximité dont l'ouverture est prévue en 2025.

Localisation : Quai de Brienne, Bordeaux

Dates : 2023-2025

Maitrise d'ouvrage : Clairsienne

AMO: La Foncière Solidaire / ATIS / Plateau Urbain

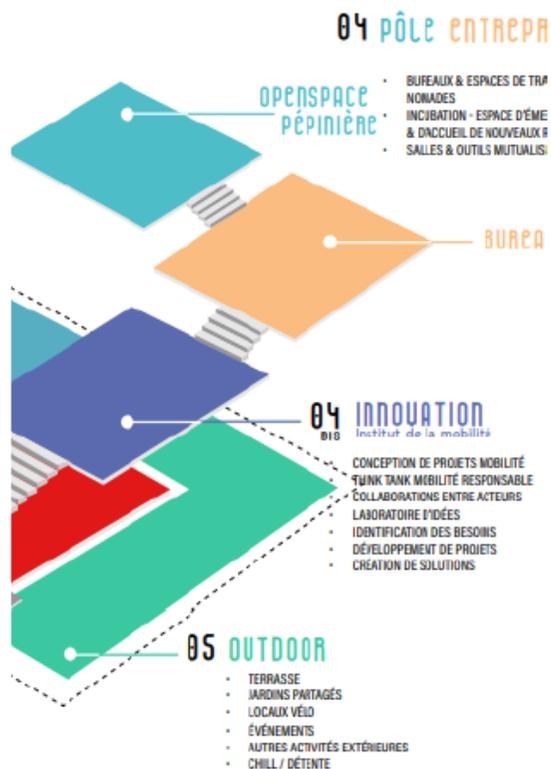
Partenaires : Bruit du Frigo / Odonates / Astro'lab

Chiffres clés : LUMI 1 400 m² d'activité dont 1 100 extérieurs - Maisons de l'Ars - 1 300m²



Totem de la mobilité responsable

Recherche foncière



Localisation : Recherche en cours

Dates : 2026-2027

Acteurs concernés : BAM, Citz, Vélo Cité, Wimoov, Jean Fourche

Chiffres clés : Besoin de 1000 à 1500m² de locaux mixtes : bureaux et ateliers

Une volonté des acteurs de la mobilité responsable implantés sur la métropole bordelaise de se regrouper dans un espace dédié associant des fonctions d'accueil du public et de promotion des enjeux de mobilités urbaines, à des fonctions d'accueil des entreprises du secteur : bureaux, ateliers et espaces logistiques. La foncière solidaire accompagne le collectif à la recherche de site et étudie l'opportunité d'implantation sur différents sites à proximité de la Gare Saint Jean à Bordeaux.



Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »

Pôle ESS et Artisanat – Artigues

Etude de
définition



Localisation : Blancherie Feydeau Artigues-près-Bordeaux (33)

Dates : 2023-2024

Propriétaire : Acquisition du site à l'entreprise TDF par Bordeaux Métropole à l'étude

AMO : ATIS et la Foncière Solidaire

Chiffres clés : 1 200 m² de locaux d'activité

Diagnostic territorial et étude de définition du Pôle ESS et Artisanat en cours (lancé en octobre 2022)

Un site à haut potentiel partenarial : Esat Jacquemart (EDEA), Campus Atlantica (Leo Lagrange) Hauts de Garonne Développement et CMA. Une occupation temporaire en vue de préfigurer les futurs usages et en attente des travaux d'aménagement est à l'étude et pourrait être lancée en 2023.



La Caserne - Tiers Lieu ESS et transition écologique

Etude de faisabilité



Localisation : Poitiers (86)– Quartier Gare

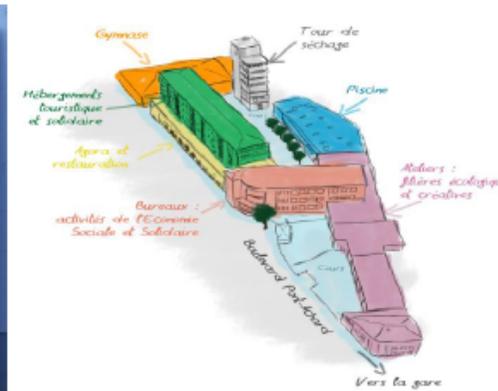
Dates : 2021-2022 Occupation temporaire 2023-2024 Travaux

Propriétaire : Ville de Poitiers

AMO : L'Embarcadère – La Coopérative des Tiers Lieux et la Foncière Solidaire

Chiffres clés : 6 000m2 en 4 pôles : hébergement touristique et solidaire, restauration, pôle tertiaire et pôle productif dédiés à l'ESS et la transition écologique

Accompagnement de l'association La Caserne, constituée en 2021 pour accompagner le développement du projet et porter l'occupation temporaire de 18 mois : bilan de l'OT, appui à la définition de l'identité du lieu et des activités ciblées, appui à la programmation architecturale et faisabilité technique et organisationnelle.



Pole des transitions

agriculture urbaine, consommation alternatives

Etude de
faisabilité



Localisation : Terre Neuves, Bègles

Dates : 2026

Maitrise d'ouvrage Vilogia et LP Promotion **Architectes** : Faye et Nadau **AMO** : Atis et La Foncière Solidaire

Acteurs concernés : Supercoop, La Boucle, Les Nouvelles Fermes, Les Ateliers Bains Douche, Atelier Avel/Pierre Fenouillat

Chiffres clés : Toitures : 4 600m² production maraichère et jardins partagés – Rez de Chaussée; 1200 à 1400m² de commerces et ateliers dédiés à l'ESS et artisanat.

Accompagnement des acteurs ESS, étude de faisabilité économique, montage immobilier



Questions

Le projet de tiers-lieu doit-il être extrêmement bien ficelé avant d'attaquer le sujet du foncier ?

Ça dépend du territoire, de la complexité à trouver (ou pas) un local. En milieu rural, le collectif se monte et assez rapidement de façon concomitante l'opportunité foncière arrive. En revanche, sur des agglomérations, des territoires urbains c'est beaucoup plus complexe, il y a des idées, des besoins et des difficultés à trouver un local ce qui engendre de difficultés d'animation. L'idéal étant de trouver un équilibre temporel d'où l'idée du temporaire et du transitoire qui peut permettre de se tester, tester le collectif et d'animer le projet, phaser le projet sans entrer directement dans une usine à gaz.

Quelles sont les formes juridiques de la propriété d'usage ?

La propriété d'usage consiste, pour un collectif usager d'un immeuble, à en attribuer le droit de propriété à un tiers de confiance dans le double objectif de :

- retirer irrévocablement le bien immobilier du marché afin qu'il ne constitue plus un objet de spéculation ;
- sécuriser l'affectation pérenne du bien immobilier à l'utilité sociale à laquelle le collectif le destine.

Le collectif ne disposant ainsi que d'une propriété dite "d'usage", son évolution ou sa disparition ne pourrait avoir pour effet de contrevenir à ces engagements et valeurs fondamentales. Un montage complexe permet la propriété d'usage : Une association A qui gère le lieu c'est son objet social, une asso B qui est dédiée à « démarcher » des lieux investis par des collectifs d'usagers, une Asso C fondée par A et B qui achète le lieu X mis à dispo pour l'asso A.

L'asso B dispose, au sein de l'association C, propriétaire des lieux, d'un droit de véto sur toute décision touchant à l'affectation et à la propriété du bien immobilier.

L'asso B endosse ainsi le rôle d'instance de veille.

> [Qu'est-ce que le Clip - Réseau des lieux en propriété d'usage ?](#)

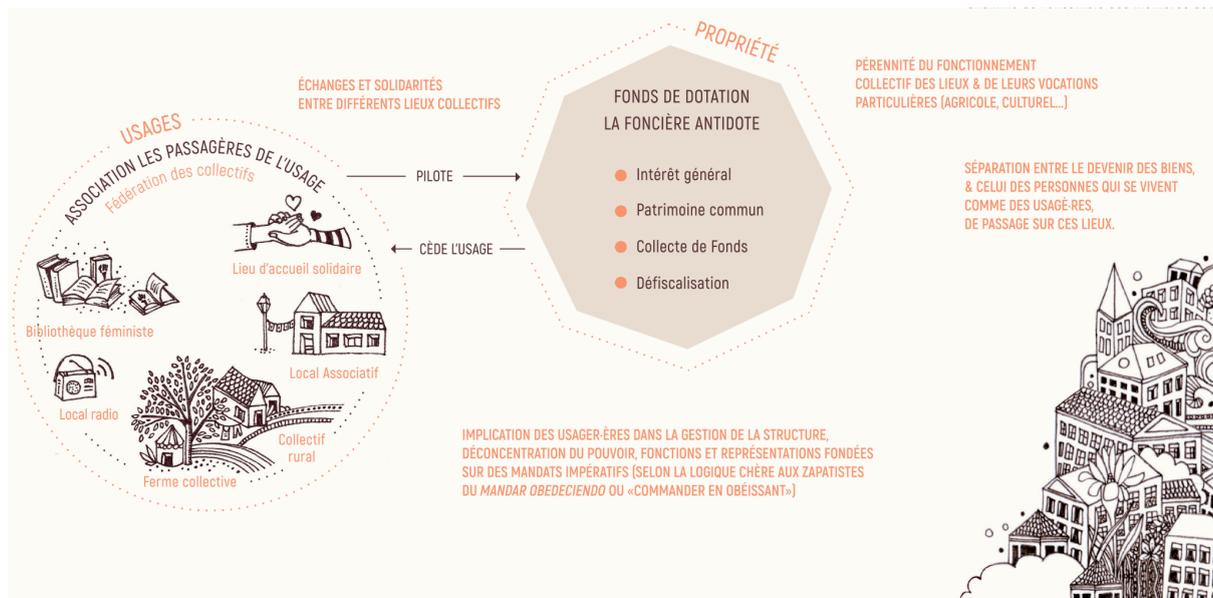


Illustration provenant de [La foncière Antidote](#)

Plus classiquement, on peut recourir au démembrement de propriété. Il s'agit de dissocier les propriétés du sol et des murs, ces derniers se voyant destinés à l'intérêt public ou général pour garantir dans le temps et prioriser l'usage à la valeur financière du sol.

Les Baux Réels Solidaires suivent la logique de démembrement pour le logement. Ils sont opérés par des offices fonciers solidaires qui vont vendre les murs à des acquéreurs habitants et garder le sol. A chaque revente, le tirage d'usage du sol est remis à 99 ans. Il y a une ouverture réglementaire pour une destination vers des locaux d'activités. Le [Bail Réel Solidaire Activité](#) a été créé par ordonnance depuis le 8 février dernier.

> Ministère chargé du logement, [Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire](#)

[Le COL](#) a une expérience sur l'habitat partagé, il y a une opportunité à expérimenter avec des tiers-lieux.

Qu'est-ce que [le COL](#) : Le Comité Ouvrier du Logement (COL), société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Hlm créée en 1951, a permis à plus de 7 000 familles de se loger. C'est une société à capital variable fondée sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence, à l'intérieur de laquelle chaque accédant ou locataire devient coopérateur et peut ainsi participer à la vie de la société. Véritable généraliste de l'habitat, même si l'accession reste son cœur de métier, interlocuteur privilégié des collectivités, le COL exerce trois métiers complémentaires :

- Aménageur foncier
- Promoteur – Constructeur
- Gestionnaire immobilier

D'autres montages innovants sont expérimentés comme le bail à construction inversée, ou le bail emphytéotique inversé. En général c'est l'usager qui s'engage à construire, réhabiliter du foncier or plutôt que ça revienne à la fin au bailleur, le principe est que tout revienne à l'usager, de façon proche de la location vente. C'est un engagement qui se fait en amont du côté des bailleurs.

Quel est le retour sur investissement attendu par La foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine ?

Ce retour sur investissement va dépendre du coût d'ingénierie des projets - qui parfois peut être financé par ailleurs et surtout dépendre de la levée de fonds. Si les apports privés exigent une forme de retour sur investissement, les apports publics vont venir diminuer les coûts. En outre, il s'agit également de négocier des décotes foncières pour avoir des effets de péréquation entre des activités économiques qui ont des contributions de loyers plus importantes du fait de leur modèle économique avec des activités aux capacités moindres du fait des activités d'IG qui justifient une décote de loyer.

Par exemple, Villages Vivants n'affiche pas un taux mais des critères d'intervention, qu'est-ce que le loyer doit venir payer. Le loyer est décomposé de façon analytique ce qui permet de prendre conscience du modèle économique du foncier. Cela vient déterminer ce qui vient financer le capital, rembourser les emprunts, provisionner pour éviter les risques. Rentrer dans le détail apporte de la matière au discours, pour convaincre dans la discussion. On sort ainsi des écueils d'une simplification de l'approche avec des taux de rendement pour rentrer dans le détail du projet politico-économique.

Quelle est la structure juridique envisagée pour La foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine ?

La foncière est aujourd'hui sous forme d'association de préfiguration, demain il y a un changement envisagé vers une SCIC adossée à un établissement de levée de fonds de type SCA (comme Terres de Liens, Villages Vivants...) dont la SCIC reste au pilote. L'enjeu de la gouvernance est celui de la SCIC et du rapport avec les collectivités publiques qu'elle permet. Dans le secteur de l'aménagement c'est une nouvelle forme d'organisation différentes des sociétés d'économie mixte SEM - très répandues.

Quels sont les liens entre La foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine et l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la SAFER ?

L'EPF Nouvelle-Aquitaine intervient toujours pour le compte de, il y a forcément une commande d'une collectivité. Il est plutôt envisagé de demander l'entrée au sociétariat des collectivités territoriales.

Quant à la SAFER, on a d'abord investigué le foncier sur la métropole, le sujet des terres agricoles n'a pas été abordé par la foncière mais sera plus prégnant dans les mois à venir.

REX AS&E et réseau de coopératives foncières privé-public, transformant l'immobilier en moteurs de développement économique durable (boîte à outils).

La Scic Alliance Sens & Économie a expérimenté, après 5 ans d'incubation, une solution de coopérative foncière de redynamisation qui sécurise à long terme du foncier et accompagne les activités qui se développent et co-construisent un "territoire de la demi-heure climatiquement neutre", évalué sur la création de valeur économique, sociale et environnementale.

Un territoire de la demi-heure s'assure que les habitants et les organisations ont accès à 30 min aux 6 familles d'activités fondamentales pour vivre heureux et travailler efficacement.

Cette méthodologie met les tiers-lieux au coeur de la dynamique de développement territorial en lien avec les acteurs économiques et publics qui font le territoire.

👉 1ere foncière en cours, à Reims, la Microville 112, petite ville sur 65 ha : <https://bit.ly/M112site>

Le site est activé par une occupation de préfiguration de la programmation co-construire (par opposition à l' "urbanisme transitoire jetable"), l'enjeu des projets de long terme comme les tiers-lieux est de sécuriser un foncier, notamment public, au delà des élections tous les 6 ans qui stoppe souvent des projets valeureux en émergence.

La dissociation de la propriété du foncier et du droit d'usage est assurée par le bail emphytéotique pour une durée entre 18 ans et 99 ans : le locataire est quasi-proprétaire. C'est vieux comme le monde, utilisé massivement dans de nombreux pays.

On peut encadrer les usages futurs des locataires en bail emphytéotique.

Bonus

Association Nationale des Tiers-Lieux, Livret Foncier : Foncières & tiers-lieux. Disponible sur : <https://tiers-lieux.fr/?brochure-fonciere> (Consulté le 21/03/2023)

EPF Nouvelle-Aquitaine, [L'EPF de Nouvelle-Aquitaine en 10 questions](#)

RTES, [L'accès au foncier des acteurs de l'ESS - enjeux et leviers pour les collectivités locales](#)

Ministère chargé du logement, [Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire](#)

[Présentation complète de La foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine](#)

