



Livret Foncier

# FONCIÈRES & TIERS-LIEUX





## INTRODUCTION

**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.

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 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.

# À LA DÉCOUVERTE DES FONCIÈRES SOLIDAIRES ET **DE LEUR SOUTIEN** AUX TIERS-LIEUX

ETIC FONCIÈREMENT RESPONSABLE

VILLAGES VIVANTS

BELLEVILLES

BASE COMMUNE

ANTIDOTE

BIEN SUR TERRE

LA MAIN

TERRE DE LIENS

# 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.

# TPOLOGIE DES FONCIÈRES SOLIDAIRES EN LIEN AVEC LES TIERS-LIEUX

La Métropole Européenne de Lille a commandé une étude à Fanny Cottet (Base Commune), Raphaël Boutin (Villages Vivants) et Laurent Courouble (Compagnie des tiers lieux) pour dresser un premier panorama national des foncières solidaires en France qui travaillent sur les tiers-lieux. Les schémas suivants sont issus de cette étude et permettent d'entamer une première typologie de ces structures, dont les fonctionnements seront détaillés dans les pages qui suivent.

## CLASSIFICATION PAR TYPOLOGIE D'ACTION FONCIÈRES ET FONDS TRAVAILLANT SUR LES TIERS-LIEUX

Comment acheter collectivement un lieu ?

Comment aider des lieux à accéder à la propriété ?

Acteurs privés et de l'ESS qui se constituent en société de portage > Les foncières



### 3 TYPOLOGIES D' ACTIONS POUR CES FONCIÈRES, ACTIONS QUI NE S'EXCLUENT PAS LES UNES DES AUTRES.

Celles dont l'objet est d'accompagner l'accès collectif à la propriété en complétant les besoins de financement des tiers-lieux;  
 Celles qui aident les tiers-lieux à accéder individuellement à la propriété par un investissement minoritaire;  
 Celles qui se constituent en sociétés de portage, c'est-à-dire qui vont gérer un portefeuille d'actifs ou de biens immobiliers.  
 Le portage est un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier.

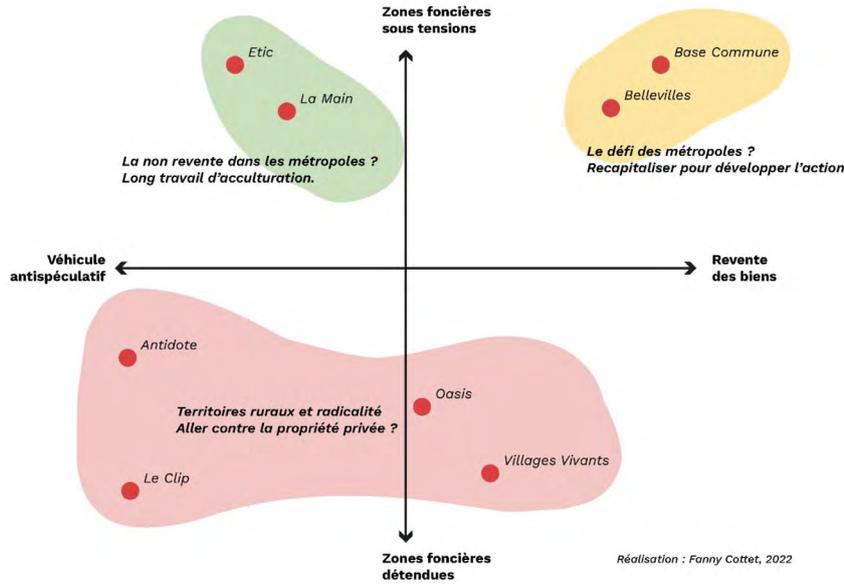
## CLASSIFICATION PAR DIVERSITÉ D'ACTIFS

	Rez-de-chaussée commerciaux	Tiers-Lieux	Bureaux	Locaux d'activité	Logement
ETIC	██████████	██████████	██████████	██████████	
Villages Vivants	██████████	██████████		██████████	
Bellevilles	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Base Commune	██████████	██████████		██████████	
La Main 93.0		██████████		██████████	



LES FONCIÈRES N'INVESTISSENT FINANCIÈREMENT PAS TOUTES DANS LE MÊME TYPE DE FONCIER. CE TABLEAU DRESSE UNE TYPOLOGIE DE RÉPARTITION DES ACTIFS DES FONCIÈRES SOLIDAIRES.

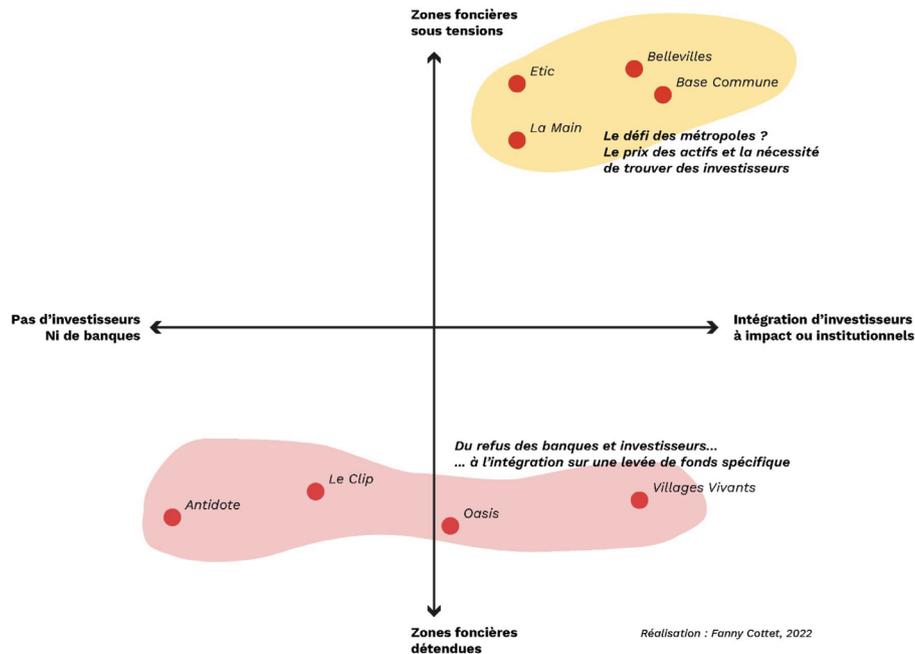
## CLASSIFICATION PAR NIVEAU D'INTÉGRATION DES INVESTISSEURS



## CE GRAPHIQUE PROPOSE UNE RÉPARTITION DES FONCIÈRES SELON DEUX CRITÈRES :

le niveau d'intégration des investisseurs à impact (stratégie d'investissement cherchant à engendrer des synergies entre impact social) ou institutionnels pour l'axe horizontal; et le niveau de tension immobilières du territoire sur lequel les foncières investissent pour l'axe vertical.

## CLASSIFICATION PAR LOGIQUE : REVENTE OU ANTI-SPÉCULATION



## CE GRAPHIQUE PROPOSE UNE RÉPARTITION DES FONCIÈRES SELON DEUX CRITÈRES :

l'inscription dans une logique de revente ou plutôt dans une logique anti-spéculative pour l'axe horizontal vs. le niveau de tension immobilière dans l'axe vertical.

# ETIC Foncièrement Responsable

DES TIERS-LIEUX PLUS RESPONSABLES, UN IMMOBILIER PLUS DURABLE,  
UNE FINANCE PLUS SOLIDAIRE



**étic**  
FONCIÈREMENT  
RESPONSABLE



► ETIC Foncièrement Responsable est une entreprise solidaire, créée en 2010, qui crée, finance et gère sur tout le territoire national des espaces de bureaux et de commerce permettant aux associations, entrepreneurs sociaux et autres acteurs responsables, d'accéder à des locaux professionnels abordables au sein de bâtiments éco-conçus et éco-gérés et de mutualiser les espaces et les services.

## HISTORIQUE

**Tout commence en Angleterre** où naît le groupe Ethical Property, en 1998 à Bristol, dont ETIC fait partie aujourd'hui. Avec 6 ans d'expérience au sein de ce groupe, Cécile Galoselva se lance dans le projet d'un immobilier responsable dédié aux associations en France et fonde ETIC en 2010.

**L'objectif était simple** : permettre aux organisations agissant pour une société plus juste, équitable et dans le respect de l'environnement, de travailler dans de bonnes conditions, au sein d'un écosystème qui contribue à leur développement et leur épanouissement.

Aujourd'hui, le groupe Ethical property est présente dans une vingtaine de villes en Angleterre, Australie, Belgique, Écosse, Pays de Galles. Et depuis 2010, ETIC se développe en France avec à présent 7 tiers-lieux dans 5 villes différentes et 3 projets en cours etc. Elle est la seule entité rassemblant toutes les expertises pour co-crée, financer, gérer, co-animer et accompagner des lieux de travail collaboratifs d'envergure, éco-conçus et dédiés à l'Économie Sociale et Solidaire.

## POURQUOI ?

- **Créer**, co-financer et gérer des tiers-lieux professionnels éco-responsables dédiés aux acteurs et actrices de l'ESS
- **Innover et exercer** une influence forte pour que les pratiques du secteur immobilier soient plus durables et écologiques
- **Participer activement** à l'accès de toutes et tous à la finance solidaire et l'investissement responsable
- **Permettre** aux structures souhaitant créer leur propre tiers-lieu au service de l'ESS de le réaliser durablement

## COMMENT ?

La stratégie d'ETIC ses buts, objectifs et processus de décision se basent sur l'approche « triple bilan » qui vise à la prise en compte de la performance sociale, environnementale, et financière de toutes les actions.

### ETIC intervient de plusieurs façons dans les projets :

- Soit via un bail emphytéotique
- Soit via une acquisition, où la Société Civile Immobilière (SCI) est détenue par ETIC aux côtés d'autres partenaires financeurs ou résidents associés

ETIC est également société exploitante du tiers-lieu (location des espaces, animation, entretien etc.), locataire de la SCI.

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

SAS avec plus de 200 actionnaires, au capital social de plus de 7M€. Les actionnaires engagés choisissent d'intervenir à différents niveaux dans le groupe : dans le capital d'ETIC SAS ou bien dans les SCI créés pour chaque nouveau tiers-lieu nécessitant un investissement conséquent. Les actionnaires permettent à ETIC d'apporter des fonds propres dans les SCI et les investisseurs pouvant amener des sommes importantes sur le long terme complètent l'apport d'ETIC en fonds propres. Chaque SCI contracte ensuite un emprunt sur environ 50 à 70 % du coût de revient du projet. Les encours de prêts liés à ces investissements sont à ce jour de 35M€, soit un ratio de dette sur valeur de l'immobilier de l'ordre de 45 %. Grâce à ce montage, l'effet de levier de l'action ETIC est important : chaque euro investi dans ETIC finance 6 à 10 euros de projet.

## STRUCTURE JURIDIQUE

La Foncière ETIC - foncièrement responsable, est une Société par actions simplifiée, labellisée ESUS.

### ▶ PROJETS DÉVELOPPÉS ET EN COURS

#### 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)  
Vaulx-en-Velin (LE COMPTOIR)

#### LES PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTIONS - RÉNOVATION QUI OUVRIRONT EN 2022-2023:

LE FIL à Toulouse,  
WIKIVILLAGE à Paris  
LA LOCO à Lille

ETIC 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).

### ▶ MODÈLE RH

#### 24 SALARIÉS :

- Un comité de direction composé
- Présidence
- Directeur du Développement Immobilier
- Directeur d'Exploitation
- Directeur Administratif et Financier
- Directeur Commercial
- Une équipe Développement Immobilier
- Une équipe de gestion des cités ETIC et tiers-lieux labellisés ETIC
- Une équipe Foncière et services généraux

Un comité de surveillance composé de six administrateurs pour représenter les intérêts des parties prenantes et surveiller la mise en œuvre de la stratégie par le comité de direction.

Plus de 200 actionnaires réunis aux assemblées générales statuer sur les comptes, autoriser les mouvements de capitaux, les modifications de statuts et nommer les membres du comité de surveillance.

#### UNE RÉUSSITE

Le montage qui permet pour 1 euro investi dans ETIC de financer 6 à 10 euros de projet

#### UN POINT FORT

Les immeubles gérés par ETIC sont classés dans le TOP 5 des 10 % des bâtiments les plus économes en France

#### UNE COMPÉTENCE

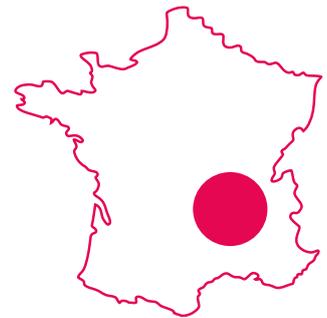
Offrir un accompagnement sur mesure

**“Baisser le coût d'exploitation des lieux hébergeant des structures de l'ESS en permettant à ces lieux une exemption de la taxe foncière.”**

Cécile Galoselva

# Villages Vivants

UNE FONCIÈRE RURALE ET SOLIDAIRE POUR L'ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS DANS LES VILLAGES OU PETITES VILLES, LEUR RÉHABILITATION ET LEUR LOCATION À DES STRUCTURES DE L'ESS.



► Implanté dans le quart sud-est et bientôt sur le Massif Central. Villages Vivants souhaite répondre à la problématique de la fermeture des commerces et services en milieu rural d'une part, et aux besoins d'investissement des porteurs de projets ou à leur impossibilité d'accéder à la propriété d'autre part.

## HISTORIQUE

**2017** : L'association Villages Vivants est créée. Elle teste, recherche et développe ce qui deviendra la SCIC. Elle porte le Forum des Ruralités engagées 2020.

**2018** : La SCIC Villages Vivants est créée. Elle initie ensuite la création de la SCA.

**2020** : La SCA Foncière solidaire Villages Vivants est créée, pilotée par la SCIC. Désormais pour chaque projet immobilier, une SCI est créée, dont la SCIC est actionnaire minoritaire (avec 5% du capital social, et 95% apporté par la SCA). La SCIC assure des prestations d'ingénierie de montage de projet puis de gestion locative pour le compte des SCI.

**2021** : Les investissements dans les projets immobiliers (SCI) sont principalement réalisés par la SCA Foncière solidaire.

## POURQUOI ?

Répondre à un blocage : celui des associations ou des entrepreneurs en création qui ne pouvaient avoir accès à des locaux de qualité. Maîtriser la propriété c'est aussi maîtriser l'usage et ainsi pouvoir encourager et favoriser certains types d'activités (ESS) pour certains territoires. C'est aussi un moyen de développer un modèle alternatif de propriété et d'économie locale.

## COMMENT ?

- **par la réponse** à un besoin social clairement identifié
- **par un gros travail** de réseaux et de communication avec plusieurs reportages impactants
- **par le soutien** de plusieurs partenaires clés qui ont permis de financer la phase R&D
- **par la forte implication** de ses fondateurs, bénévoles pendant deux ans
- **par plusieurs** prix et récompenses qui ont amené reconnaissance et légitimité

## AVEC QUI ?

Au départ porté par 3 cofondateurs, **le projet est très vite devenu un mouvement plus large et citoyen**. Ce sont 30, puis 200 et aujourd'hui près de 500 citoyens investisseurs qui ont placé un peu ou beaucoup de leur épargne dans le projet. Après les fondations qui ont subventionné la phase R&D, les investisseurs institutionnels ont investi. Ce sont aussi les nombreux réseaux locaux avec qui Villages Vivants fonctionne en partenariat, qui ont permis le déploiement de la Foncière : France Active, Initiative, Ronalpia, Cigales, Grap, Grenade... Ce sont enfin les grands frères, grandes soeurs et cousins, qui nous ont aidé ou ouvert des portes : Terre de Liens, Crédit Coopératif, Adie, Etic, Plateau Urbain, Grap, Sens de la Ville etc.

# MODÈLE ÉCONOMIQUE SCIC, SARL, ESUS ET UNE SCA COMMANDITE LES SCI

## Dans les SCI :

- charges : charges immobilières classiques + rémunération du CCA (compte courant d'associé) de la SCA qui amène la quasi totalité des fonds + prestation de gestion locative achetée à la SCIC + prestation de conduite d'opération achetée à la SCIC
- produits : loyers

## Dans la SCA :

- charges : frais de gestion facturés par la SCIC + rémunération des investisseurs (1 à 2%)
- produits : rémunération des CCA dans les SCI

## Dans la SCIC :

- charges : RH + rémunération des titres participatifs + charges de structures classiques (communication, fonctionnement,

levée de fonds...)

- produits : rémunération de l'investissement dans la SCA + frais de conduite d'opération facturés aux SCI + prestations de gestion facturées aux SCI et à la SCA + prestations d'accompagnement facturées aux collectivités (ou autres clients externes)

## STRUCTURE JURIDIQUE

**Combinaison d'une coopérative, d'une foncière et de plusieurs SCI.** La foncière solidaire, au statut de Société en Commandite par Actions (SCA), est gérée et pilotée par la Société Coopérative d'Intérêt collectif (SCIC) Villages Vivants. Cette SCIC est une coopérative labellisée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) qui permet aux citoyens d'investir pour l'intérêt général et l'impact social, tout en bénéficiant d'un avantage fiscal. Les collectivités peuvent aussi prendre part à la SCIC afin d'accompagner la réinstallation d'activités sur leur territoire. La SCIC est actuellement une SARL à capital variable. Mais la trop grande place des cogérants ainsi que le sociétariat limité à 99 associés ont poussé Villages Vivants à ouvrir le chantier de transformation de SARL en SA, pour que chaque citoyen investisseur puisse participer à la gouvernance. La SCA (à 95%) et la SCIC (à 5%) investissent dans des SCI «projets» qui détiennent les biens immobiliers. Ces SCI sont gérées par la SCIC.

### ► PROJETS DÉVELOPPÉS ET EN COURS

#### FIN 2021, VILLAGES VIVANTS C'EST :

- 9 immeubles acquis ou en cours d'acquisition
- 3,2M€ d'actifs
- Plus de 3000m<sup>2</sup> de patrimoine rural réhabilité
- Ouverts : une librairie, une brasserie guinguette, une auberge multiservice, une association d'écomobilité, une ressourcerie, les bureaux de Villages Vivants
- En travaux : une épicerie, un tiers-lieu, une auberge de jeunesse, une accorderie

### ► MODÈLE RH

#### VILLAGES VIVANTS C'EST 12 SALARIÉS. LES MÉTIERS :

- fonctions supports (5 salariés) : administratif, comptabilité, communication, vie coopérative et levée de fonds
- fonctions opérationnelles (5 salariés) : accompagnement à la création d'entreprise, urbaniste ingénieur en bâtiment.

Au bout de 1 an, les salariés peuvent intégrer la coopérative dans le collège des producteurs et devenir associés de la SCIC et ainsi prendre part aux votes et à la gouvernance. Une grille salariale a été établie en équipe qui permet de fixer les rémunérations en fonction de l'expérience et de la responsabilité et limite les écarts salariaux de 1 à 1,3. Une politique RH liste l'ensemble des avantages sociaux de la structure (une semaine de congés supplémentaire par exemple).



#### UNE RÉUSSITE

L'opération de l'Auberge de Boffres (Auberge multi-service)

#### UN POINT FORT

Son positionnement rural et solidaire

#### UNE COMPÉTENCE

Accompagnement aux montages immobiliers pour la réactivation de lieux

**“Trouver et renouveler des fonds solidaires (peu ou pas rémunérés), et patients (engagement de 5 à 7 ans minimum) ; Trouver l'équilibre économique sur des petites opérations (moins de 250K€)”**

Raphaël Boutin

# L'Auberge de Boffres

LA SCOP AUBERGE DE BOFFRES ET VILLAGES VIVANTS

► Boffres est un village en Ardèche de 600 habitants qui souffrait d'un grand déficit de commerce et de service. En effet, il ne restait plus qu'un seul tabac-presse en vente qui ne trouvait pas de repreneur.

A l'entrée de ce village, il y avait une auberge, historiquement très connue des ardéchois comme le lieu de passage et de rencontres mais fermée depuis des années, elle a été le coup de cœur pour les 5 fondateurs du projet de l'Auberge de Boffres.

Or, si le prix d'achat était faible (85 000 €), sa rénovation était en revanche très élevée. Un blocage empêchant le lancement de cette entreprise. Ce projet répondait pourtant aux besoins du territoire, en termes d'animation, de services de proximité, de création de lien social. Un contexte global qui justifiait donc le coup de pouce de Villages Vivants. Entre juin 2019 et l'automne 2020, celui-ci a acheté et rénové le bâtiment, en coopération avec les associés de la SCOP de l'Auberge de Boffres, entre juin 2019 et l'automne 2020. Villages Vivants perçoit des loyers, progressifs et justes, et aide les aubergistes dans leurs réflexions coopératives.

Issus du milieu de la restauration et/ou coopérative, Mario, Ludovic, Arthur, Lucie et Thomas ont ainsi ouvert dans ce lieu un restaurant au feu de bois, un bar, une épicerie, une cave à vin, un relais poste, une salle en location et un espace de coworking.

**Début 2022, l'Auberge multi-activités de Boffres fête sa première année d'ouverture au public et lance, aux côtés de Villages Vivants, la deuxième session de travaux. L'objectif est d'ouvrir des chambres dans les étages de l'auberge pour compléter l'offre.**

Surface : 800 m<sup>2</sup>

Montant de l'opération (prix de vente, travaux sur l'ensemble du bâtiment, frais) :  
1,2 millions d'euros (prix de vente : 85 000 €)

**Partenaires :**

Le Grenade, France Active, URSCOP, le Bieristan, le Court-Circuit, La Poste, la Fondation Raoul Follereau

Emplois créés : 8

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

Chiffre d'affaire 2021 : 383 500€ (activité partielle jusqu'en mai)

Loyer payé à Villages Vivants pendant la durée des travaux : 150€ / mois

Loyer depuis l'ouverture au public : 2250€

## STRUCTURATION JURIDIQUE ET FONCTIONNEMENT

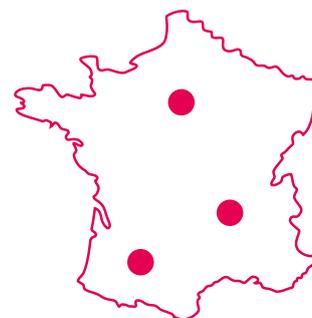
La SCOP Auberge de Boffres est une Société Coopérative et Participative, c'est-à-dire que l'entreprise appartient à ses salariés et qu'une personne = une voix. Le fonctionnement de l'Auberge est basé sur l'autogestion, ce qui signifie qu'il n'y a pas de hiérarchie. L'équipe s'organise au quotidien et sur le long terme pour que les responsabilités soient partagées, assumées et portées par tous en fonction du moment, des compétences et des capacités de chacun. Les porteurs de projet souhaitent mettre l'accent sur la polyvalence au travail en instaurant des roulements sur les tâches quotidiennes (cuisine, service, bar, épicerie, gestion et administration etc).

Cette coopérative a été montée dans un réseau d'entreprises alternatives : le Grenade.



# Bellevilles

TRANSFORMER L'IMMOBILIER EN UN OUTIL D'UTILITÉ SOCIALE QUI RÉPOND AUX BESOINS ET USAGES DE CHACUN ET DE L'INTÉRÊT COLLECTIF



► Bellevilles est une foncière qui s'emploie à la réactivation de territoires clés, traditionnellement délaissés par l'immobilier classique : zones rurales, villes moyennes, quartiers périphériques des grandes villes, mais aussi les centres urbains denses pour protéger des activités qui sont sans cesse repoussées. Bellevilles intervient sur l'intégralité de la chaîne de valeur en assurant l'acquisition, la programmation, la réhabilitation, la gestion et l'exploitation de projets mixtes (logements, commerces, bureaux, tiers-lieux, espaces productifs et culturels).

## HISTORIQUE

**2017-2018** : Participation au projet des Halles de la Cartoucherie + structuration

**2019** : Immatriculation de la société et obtention de l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale)

**2020** : Levée de fond obligataire de 2M€ sur la plateforme lita.co

**2021** : 20 projets en cours, 15 en développement, 13 salariés, 2M€ de levée obligataire

**2023** : Livraison du tiers lieu des Halles de la Cartoucherie

## POURQUOI ?

Agréée ESUS, Bellevilles s'engage à maximiser les impacts sociaux, environnementaux et économiques de ses projets en permettant : l'accès au logement pour tous, la redynamisation des coeurs de villes, le développement des commerces et activités de proximité, la création d'emploi local, la qualité architecturale et environnementale du bâti ; médiation, démocratisation culturelle et mixité sociale ainsi que la promotion de modèles de consommation et de production durables.

## COMMENT ?

Bellevilles cherche à donner du sens à l'action de bâtir. Leur objectif est de faire émerger des projets immobiliers vivants, sobres et solidaires et d'investir pour les porter sur le long terme. Ils accompagnent les porteurs et usagers des projets afin de leur partager les clés pour créer des projets d'utilité sociale et environnementale.

## AVEC QUI ?

Les 5 cofondateurs : A. Born, A. Ramirez, S. de Hulster, F. Gendre et J. Loevenbruck + une équipe de 13 personnes + écosystème de d'associations et entreprises dans l'Economie Sociale et Solidaire + partenaires institutionnels + collectivités locales.

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

Les revenus de la foncière Bellevilles sont issus des revenus fonciers, d'honoraires de montage d'opération et de conseil ainsi que de la vente d'actifs (aux exploitants en priorité). La foncière privilégie l'acquisition d'immeubles à réhabiliter afin de pouvoir exercer son expertise de création architecturale et de création de valeur. Ces immeubles font l'objet d'un apport en fonds propres et d'une dette bancaire pour financer l'acquisition et la réhabilitation.

# STRUCTURE JURIDIQUE

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE - SAS - AGREE ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale)

Engagements de Bellevilles : Lucrativité limitée ; Gouvernance partagée ; Écarts de salaires de 1 à 2,5 ; Limitations des dividendes ; Limitations de la valeur des parts ; Appel à la finance citoyenne

## ► PROJETS EN COURS

### **Halles de la Cartoucherie - Toulouse :**

tiers-lieu de 13.000 m2 dédié à la transition sociale et écologique

### **Café associatif l'Escabel - Toulouse :**

relance de l'activité d'un café associatif dans un quartier populaire

### **Le Clos Jacquin - Toulouse :**

centre commercial de proximité en zone périurbaine : démarche de redynamisation concertée

### **Génération Pasteur - Albi :**

reconversion d'une ancienne école dans le centre-ville. Projet cœur de ville

### **Station A - Rodez :**

tiers-lieu dédié à l'activité économique en ville moyenne, action cœur de ville

### **Le château de Montfranc - Arviu :**

laboratoire de la transition sociale et écologique dans un village

### **La Grande Coco - Paris 20ème :**

tiers-lieu dédié à la transformation de la

ville dans le quartier de Belleville

### **Au fil du Rail - Paris 19ème :**

pôle textile éthique et solidaire, alimentation durable et événements

### **110 Cultures - Les Mureaux :**

agriculture urbaine sur 12.000m2 en toiture d'un centre commercial

### **Le Phares - L'île-Saint-Denis :**

création d'une filière d'éco-construction pour la surélévation en ossature bois d'un bâtiment de bureaux

### **Aux Fabriques Réunies - Verdun :**

projet cœur de ville, lieu de formation, espaces pédagogiques, tiers-lieu, logements en coliving

### **La Halle aux Poissons - Le Havre :**

lieu infini d'écologie marine, lieu de vie hybride dédié à la mer

### **LICA - Marseille :**

laboratoire d'intelligence collective & artificielle pour rassembler les acteurs du

changement

### **SNC BABA - 9 villes en France :**

9 agences bancaires à réactiver : appel à manifestation d'intérêt en cours

### **Le Café des femmes - Montereau-Fault-Yonne :**

projet cœur de ville, transformer une ancienne agence bancaire en tiers-lieu d'accueil et de formation

### **Cour Sainte Paule - Sens :**

projet cœur de ville, convertir une école en espace de vie collective

### **La Clique à Valenciennes :**

projet cœur de ville, réhabilitation d'une maison de centre-ville en co-living

### **Fédération Envie - Trappes :**

laboratoire d'insertion sociale par le recyclage d'appareils électroménagers

## ► MODÈLE RH

Après 2 ans d'existence, la foncière compte 12 salariés aux expertises variées ainsi que tout un réseau de collaborateurs avec qui ils travaillent.

L'équipe réunit des expertises singulières et complémentaires autour d'une volonté commune d'agir avec engagement.

- deux directeurs régionaux

- une directrice de projets

- une directrice d'exploitation

- quatre responsables de programmes

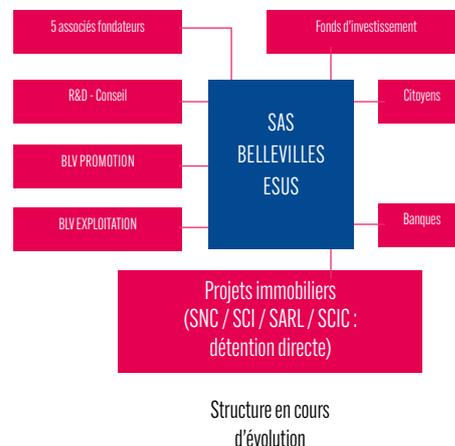
- une assistante administrative

- deux chargées d'études

Bellevilles concentre diverses compétences complémentaires : urbanisme,

économie, architecture, ingénierie et entrepreneuriat social. Chacune de leurs opérations est inscrite dans un écosystème d'acteurs de partenaires variés : institutionnels, entrepreneurs, ingénieurs, architectes venant de l'Economie Sociale et Solidaire, du développement durable, de l'insertion, de la culture et du sport.

Ils travaillent à la mise en place dans les projets d'outils de gouvernance partagée, une autonomie et responsabilité des équipes, la culture de la diversité des expériences.



### UNE RÉUSSITE

Etre identifié par l'écosystème comme étant un partenaire clé au montage de projets à vocation sociale et écologique avec le portage d'une vingtaine de projet.

### UN POINT FORT

Investissement sur le long terme et accompagnement des projets dans leur cycle de vie global, une compréhension des enjeux des parties prenantes.

### UNE COMPÉTENCE

Montage de projets, expertise financière, juridique, technique et maîtrise de toute la chaîne immobilière en vue de faire émerger des projets porteurs de sens.

**“L'utilisation du foncier est déterminée par le marché immobilier, créant différents déséquilibres économiques, sociaux et environnementaux. Nos projets ont pour objectif commun d'inverser cette tendance.”**

Alexandre Born

# Base commune

UNE FONCIÈRE DE REZ-DE-CHAUSSÉE À IMPACT SOCIAL



**BASE  
COMMUNE**



► Soucieux de l'avenir des rez-de-chaussée et des commerces en ville, Base Commune est une foncière à impact social portée par Plateau Urbain et le Sens de la Ville. Elle entend lutter contre les phénomènes de dévitalisation urbaine et de spéculation foncière en achetant des pieds d'immeuble et en les louant à des prix accessibles afin d'encourager des activités à impact social.

## HISTORIQUE

**2013** : création de Plateau Urbain

**2015** : création de la coopérative de stratégie urbaine le Sens de la Ville

**2018** : association du Sens de la Ville et de Plateau Urbain autour du projet de Foncière Base Commune

**2019** : Base Commune, lauréat de l'AMI Territoire d'Innovation Grande Ambition aux côtés de la région IDF via le programme Construire au futur, habiter le futur

**2020** : création juridique

**2021** : première levée de fonds

**2022** : première acquisition à Champigny sur Marne Territoire d'expérimentation entre Base Commune et la SPL Marne-au-Bois

**2022** : Lauréat des trophées de l'ESS de la Ville de Paris (20 000€)

## POURQUOI ?

Base Commune est née du constat de la déconnexion majeure entre les valeurs d'usages et les valeurs économiques des rez-de-chaussée : le prix du foncier a augmenté drastiquement et de manière décorrélée par rapport aux capacités financières des porteurs de projets qualifiés de peu rentables (ESS, artisanat, culture, associatif, etc)

## COMMENT ?

Il était nécessaire de créer un nouvel acteur immobilier qui puisse réconcilier ces deux valeurs (économie et usage) et ainsi offrir des rez-de-chaussée à des prix abordables et redonner une place en ville à des acteurs à fort impact social et territorial.

## AVEC QUI ?

Plateau Urbain et Le Sens de la Ville apportent à Base Commune des compétences décisives en conseil et gestion-commercialisation. Le projet est soutenu par plusieurs collectivités (Région Île-de-France et Ville de Paris) et par la Banque des Territoires, qui participe à la première levée de fonds en 2021, ainsi que par plusieurs investisseurs à impact social.

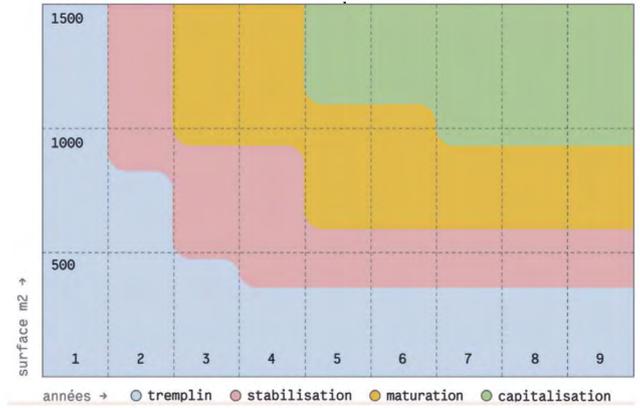
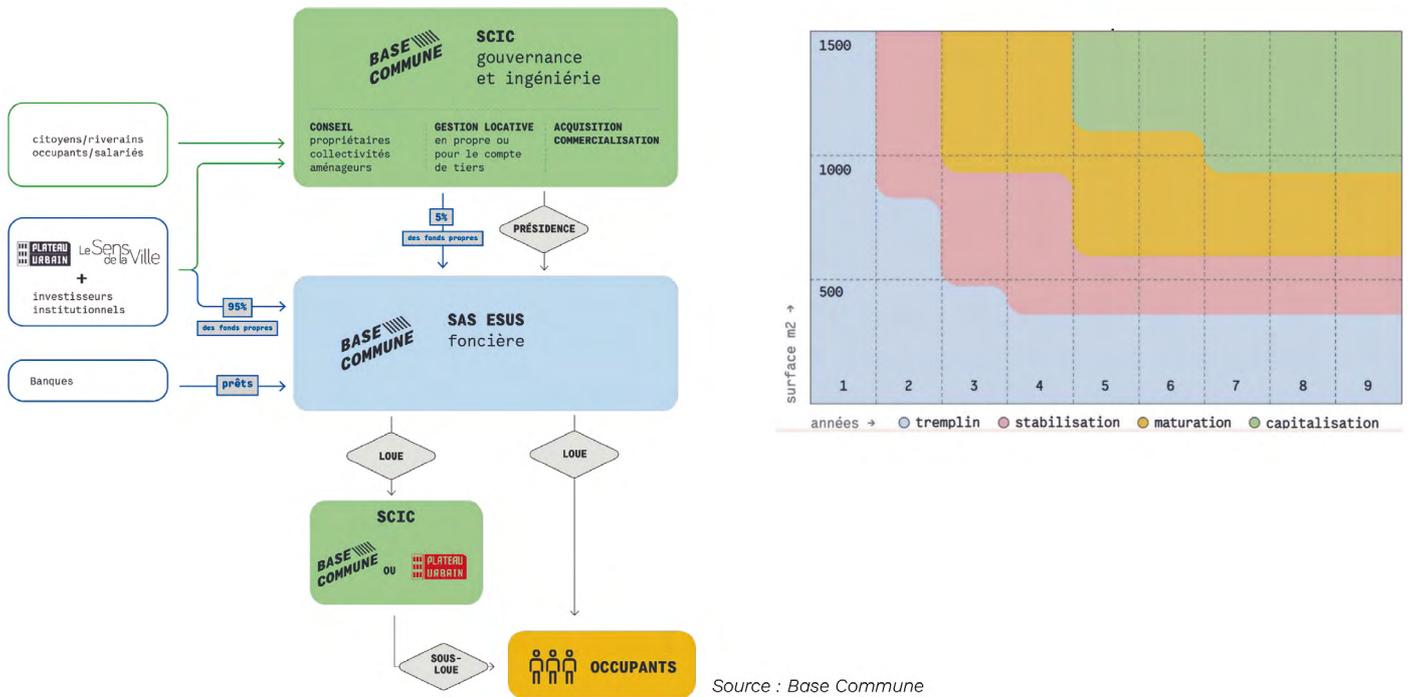
## MODÈLE ÉCONOMIQUE

Base Commune achète (60% en fonds propres et 40% d'emprunt sur des prêts à 15 ans) dans un premier temps des rez-de-chaussée dans des opérations neuves : ce positionnement très en amont permet de négocier un prix d'acquisition décoté. Cette économie à l'achat permet de financer : des loyers progressifs et différenciés : les occupants évoluent dans différents paliers de loyers en fonction de l'évolution de leur chiffre d'affaires.

un gestionnaire de site : à la lisière entre un concierge et un gestionnaire locatif, cette personne est présente sur site au quotidien avec pour mission d'animer et de coordonner tous les rez-de-chaussée du site, faciliter les projets collaboratifs et les rencontres avec les habitants.

## STRUCTURE JURIDIQUE

La structuration juridique est encore en cours. Elle se compose de plusieurs structures liées entre elles afin de s'adapter aux différents besoins. Une SCIC, Société coopérative d'intérêt collectif a été créée en janvier 2021 - elle réunit l'ensemble des ressources et compétences - Une SAS ou SCA ESUS sera créé et concentrera toutes les acquisitions immobilières. Cette division en deux structures permet notamment aux investisseurs de choisir où investir (dans la foncière où dans les acquisitions de la foncière).



## ► PROJETS DÉVELOPPÉS ET EN COURS

Base Commune compte actuellement 8 opportunités d'acquisition sur des opérations neuves en Île-de-France, en région lyonnaise, à Marseille et Bordeaux. La première acquisition verra le jour au 1er semestre 2022.

Malgré sa jeune existence, Base Commune a néanmoins testé son modèle sur des commercialisations pour le compte de tiers : des acteurs publics (notamment des SPL) ont fait appel à Base Commune pour commercialiser leurs rez-de-chaussée qui étaient vacants depuis plusieurs années. Une dizaine de projets ESS ont ainsi pu voir le jour.

Enfin, Base Commune conseille également les collectivités, aménageurs ou promoteurs sur leur stratégie programmatique de pieds d'immeuble grâce aux compétences du Sens de la Ville et de Plateau Urbain.

## ► MODÈLE RH

La singularité de Base Commune s'illustre dans la composition de l'équipe qui réunit les compétences de membres de Plateau Urbain et du Sens de la Ville. Néanmoins. En janvier 2021, Base Commune a recruté une première salariée, dédiée aux projets de la foncière.

### UNE RÉUSSITE

Base Commune a réussi à commercialiser avec succès quatre rez-de-chaussée et une agence bancaire vacants depuis plusieurs années en quelques semaines.

### UN POINT FORT

Le référent de site : il assure la création d'espaces de vie vivants et animés, ouverts sur l'espace public. Il s'agit là d'une particularité de Base Commune. Ce rôle profite aussi bien aux porteurs de projets qu'aux riverains.

### UNE COMPÉTENCE

Plusieurs champs de compétences se rencontrent au sein de Base Commune : stratégie, gestion, commercialisation et animation.

**“Faisons des rez-de-chaussée les nouveaux communs urbains.”**

Fanny Cottet

# Antidote

POUR DES LIEUX COLLECTIFS, PÉRENNES & SOLIDAIRES

la foncière  
**ANTIDOTE**  
pour des lieux collectifs  
pérennes & solidaires



▶ Antidote est une organisation qui a pour ambition de fédérer des lieux autogérés souhaitant mettre en commun leurs titres de propriété en les plaçant dans une foncière qu'ils piloteront ensemble à égalité. Qu'il s'agisse de fermes, d'ateliers, d'habitats ou d'espaces culturels en ville, le but est de sortir ces lieux durablement du marché et de garantir leur vocation politique initiale le plus longtemps possible.

## HISTORIQUE

**2012** : des collectifs paysans de diverses régions de France, se retrouvent pour débattre de problèmes juridiques et savoir comment utiliser les statuts de droits existants afin qu'ils correspondent le mieux aux pratiques de mise en commun ? Ces rencontres devinrent régulières. Propriété, activités, services, habitations... toutes questions liées à la vie collective sont abordées.

**Vite intéressés à la propriété foncière** car tout collectif qui s'installe doit s'il veut pérenniser son occupation, se confronter à la question de sa propriété. Comment conjointre propriété et projet collectif ?

**Création d'un fonds de dotation** comme un possible « antidote » à cette maladie du compte et de la division qui touche les installations collectives.

**2016** : création du fonds de dotation pour porter la propriété de lieux collectifs : début d'Antidote.

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

Organisation autogestionnaire indépendante des financements publics. La Foncière Antidote se finance principalement par des dons dans le cadre d'Appels Publics à la Générosité.

### 2 TYPES DE COLLECTES DE DONNS :

**Les collectes dédiées** : organisées par usagers et amis de chaque lieu pour financer son acquisition.

**Une collecte permanente** : organisée par la commission « levée de fonds » pour financer le fonctionnement de La Foncière et son développement.

## POURQUOI ?

Car le Code Civil n'est pas le meilleur outil qui soit pour fabriquer des pots communs. Il s'agit donc de bâtir des alternatives aux modèles dominants, sans propriétaires ni héritiers et évoluer aux marges du Droit pour qu'il n'y ait plus de décideurs mais que des usagers afin de créer un vrai commun.

## COMMENT ?

En créant un fond de dotation car dans un fond de dotation, il ne peut y avoir de part. On ne peut que lui donner (de l'argent, des biens meubles et immeubles) sans contrepartie.

## AVEC QUI ?

À l'origine d'Antidote, il y a 15 personnes familières des expériences et modes de vie collectifs, des individus convaincus que la propriété privée n'est pas la bonne recette pour gérer des lieux partagés. Que le Droit est un terrain de lutte qu'il serait préjudiciable d'abandonner à nos gouvernants et que l'on est toujours plus forts et malins à plusieurs. Aujourd'hui des amis, des usagers, des donateurs.

## STRUCTURE JURIDIQUE

Il s'agit d'un Fonds de dotation piloté par l'association « Les Passagères de l'Usage ». Le fonds est une structure nationale qui, en plus de sécuriser une multitude de lieux et d'être un outil de collecte efficace, favoriserait de larges coopérations, sans décideurs ni bénéficiaires, que des usagers ayant une part active, égale à la gestion de ce qui est entre leurs mains.



## ► PROJETS DÉVELOPPÉS ET EN COURS

Depuis le lancement, des dizaines de collectifs ont contacté Antidote pour rejoindre ou être accompagnés. De nombreux projets sont à l'étude. 3 collectifs ont passé toutes les étapes de cooptation. Leurs lieux sont en cours d'acquisition :

**La Talvère** : une ancienne maison, une grande grange et quelques dépendances, dans le Lot. Comment acquérir et faire vivre ces bâtiments que Terre de Liens ne rachète pas ? L'association, la Talvère a été créée, un financement participatif permet d'acheter le lieu depuis 2019 (140 000€ collectés, 75 000€ restants pour finir l'acquisition). Le projet est simple : faire vivre un lieu partagé et autogéré. Accueillir avec soin de nouvelles personnes dans l'association est aussi un objectif. Des usages arrivent petit à petit. L'association regroupe une dizaine de personnes actives. Elles gèrent le projet : accueil, soin, gestion, communication et labo. C'est à travers ses modes relationnels, ses modes « de gouvernance », que l'asso-

ciation semble solide et inspirante. La Talvère, c'est aussi une part d'un écosystème local dynamique autour des communs : une ferme Terre de Liens et un projet autour de l'habitat sobre et collectif.

**Ancrage** est un collectif Nancéien, qui a l'opportunité d'investir un bâtiment de 360 m<sup>2</sup> poussant le collectif à penser concrètement les possibilités d'acquisition collective. L'objectif est d'installer dans cet immeuble de 4 étages des activités déjà existantes dans d'autres espaces de manière précaire, et qui ont le souhait de se regrouper. Ainsi seront réunis : 3 logements à loyers modérés, dont un en partenariat avec une association d'aide aux personnes exilées ; un atelier d'imprimerie ; une bibliothèque ; un espace d'éducation populaire, de rencontre et de débat. Ces différents pôles travaillent en synergie, afin de faire vivre une dynamique de quartier visant la réflexion collective, l'émancipation et l'autonomie des participants. Une fois que ces premières

activités seront en place, de nouvelles propositions à l'initiative des habitants du quartier, pourront s'y installer, pour faire évoluer les usages du lieu.

**La Marinie** : L'aventure commence en 2017 avec un collectif de personnes issues de l'éducation spécialisée et de l'agriculture qui souhaitent créer un lieu pour sortir de l'institutionnalisation de l'éducation et faire un pont avec le milieu rural. Dès le départ, le propriétaire met une partie du lieu à la disposition du collectif. Le fournil reprend vie, des savons sont fabriqués. Des liens se tissent, des événements socioculturels ponctuels s'organisent et le lieu devient de plus en plus vecteur de lien social. Suite à la rencontre avec Antidote, et la décision d'acquérir le lieu, une association est créée pour en gérer les usages : Les Communs de la Marinie. Une collecte de fonds est lancée en août 2021. Une seconde association, à vocation agricole, Aux Prés en Bulles, devient la première usagère du lieu.

## ► MODÈLE ORGANISATIONNEL

Un fonds de dotation piloté par une association qui fédère les associations des lieux. Le fonds est dirigé un conseil d'administration nommé par l'association fondatrice, Les Passagères de l'Usage. Le CA, composé de 3 administrateurs, est renouvelé par tiers chaque année. En plus, un Conseil Consultatif sera formé prochainement. Composé de personnalités extérieures, des universitaires, juristes ou associatifs, il rendra des avis non contraignants sur les activités et le fonctionnement du fonds. En résumé, la gestion est faite par les usagers qui déterminent ensemble les modalités des usages communs, dans le respect des valeurs d'Antidote.

### UNE RÉUSSITE

Trouver un modèle juridique et de gestion qui respecte le Commun et le collectif.

### UN POINT FORT

Une structuration qui donne un moyen d'action aux usagers.

### UNE COMPÉTENCE

Accompagner des collectifs dans l'acquisition de lieux nécessaires à leur projet tout en les impliquant dans la gestion du lieu.

*“Pour combattre l'inégalité liée à l'argent, nous souhaitons créer un fonds de solidarité. Il pourrait être alimenté par la collecte permanente et la contribution des lieux les plus prospères économiquement.”*

# Bien sur terre

INVESTIR ENSEMBLE DANS DES PROJETS CONSTRUITS SUR LES PRINCIPES DE L'ARCHITECTURE DE LA COOPÉRATION POUR CRÉER UN MAILLAGE DYNAMIQUE DES INITIATIVES LOCALES



► Dans un monde en pleine mutation, cette nouvelle foncière cherche à déployer les conditions favorables aux communs et au faire ensemble. En partant du principe que la création d'un lieu est propice à l'innovation et qu'une foncière est un bon outil pour insuffler les principes du design intégral en architecture de coopération dans la mise en place de projet citoyens autour de l'éducation populaire.

## HISTORIQUE

### 2019 - 2020 :

Concept du projet Campus des âges  
Incubation à l'Alter'Incub au CVL

### Janvier 2021 :

Résidence "Architecture de la coopération".

### Fin 2021 :

Prototypage du projet "Exode Urbain"

### Début 2022 :

Création de Bien sur Terre

## POURQUOI ?

Pour contribuer au développement d'une humanité pacifique et pacifiante.

## COMMENT ?

En développant l'infrastructure immobilière nécessaire à la mise en puissance des projets collectifs "créatifs culturels".

## AVEC QUI ?

Les porteurs de projets ESS et du monde associatif qui veulent apprendre et développer leur projet.  
Dimension éducation populaire ou de tiers-lieux apprenants.

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

Bien Sur Terre s'assure que ses investissements s'autofinancent. En tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), elle contribue à installer une architecture de coopération adaptée au contexte (projets, financements, etc)

## STRUCTURE JURIDIQUE

Holding ESUS, Bien Sur Terre est intégrée au sein d'une alliance d'experts avec laquelle elle noue des partenariats sur mesure pour mener à bien ses missions d'AMO en architecture de coopération et investissements.

## La Foncière Bien Sur Terre examine les architectures de coopération en place en allant à la rencontre des porteurs de projets et en s'immergeant dans leur quotidien.

Ensuite, en fonction de la maturité coopérative, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est réalisée afin d'équiper les porteurs d'un bâtiment.

Bien Sur Terre accompagne les porteurs lors de la transaction immobilière et peut participer en tant que co-investisseur.

Enfin, un suivi de projet long terme est mis en place.

### ► PROJETS DÉVELOPPÉS ET EN COURS

#### En cours de mise en place :

Exode urbain :

Auberge de la résilience-Blois (41)

#### AMO effectué par la foncière:

Le Gai-rit (41)

En cours de discussion: Les Moulinages (34) :

Réhabilitation d'une friche industrielle de 12000m<sup>2</sup>  
en Tiers-Lieu Apprenant

#### Projets en maturation:

Tiers Lieux Apprenant Balembo au Cameroun

Lieu apprenant (46)

### ► MODÈLE RICHESSES HUMAINES

Monteurs de projets complexes, rompus aux logiques de l'économie de la contribution, de l'aménagement du territoire et de l'ESS de transition.

#### Métiers de la foncière :

- Accompagnement des acteurs
- Ingénierie financière
- Constitution d'un réseau de savoir-faire et de compétences

#### ESUS:

plafonnement des revenus salariés et actionnaires à 3 SMICs.

#### UNE RÉUSSITE

Etre identifié par l'écosystème comme étant un partenaire clé au montage de projets à vocation sociale et écologique avec le portage d'une vingtaine de projets.

#### UN POINT FORT

Investissement sur le long terme et accompagnement des projets dans leur cycle de vie global, une compréhension des enjeux des parties prenantes.

#### UNE COMPÉTENCE

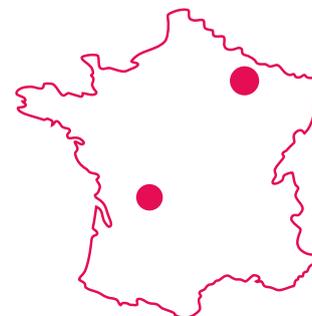
Montage de projets, expertise financière, juridique, technique et maîtrise de toute la chaîne immobilière en vue de faire émerger des projets porteurs de sens.

**“Permettre de goûter à la puissance d'un écosystème apprenant, en levant le voile de complexité qui cache un facteur clé de succès.”**

David Doutreleau

# Terre de liens et sa foncière

PERMETTRE AUX NOUVELLES GÉNÉRATIONS D'ASSURER LA RELÈVE AGRICOLE ET LA REDYNAMISATION ÉCONOMIQUE DANS LES TERRITOIRES RURAUX



► Terre de Liens est un mouvement citoyen français dont l'une des ambitions est de supprimer le poids de l'acquisition foncière pour les agriculteurs. Il a également pour but d'oeuvrer à la préservation du foncier agricole notamment en luttant contre la spéculation foncière et l'artificialisation des terres agricoles.

## HISTORIQUE

**2003 : Naissance de l'association nationale Terre de Liens** à la convergence de divers mouvements liant éducation populaire, agriculture biologique, finance éthique, ESS et développement rural

**2006 :** Création de la **Foncière** (SCA)

**2007 :** Premières associations territoriales (Bretagne, Languedoc...)

**2008 :** Elle possédait 8 fermes : maraîchage en biodynamie, céréales bio, élevage en agriculture biologique, vigne en biodynamie...

**Agréée ESUS** par la préfecture de la Drôme

**2009 :** Création du **Fonds de dotation**

**2011 :** la Foncière remporte le Grand prix de la finance solidaire décerné par la Monde et Finansol

**2013 :** Création de la Fondation Terre de Liens, reconnue d'utilité publique, elle remplace le Fonds de dotation

**2017 :** la Foncière possède 139 fermes dont l'impact environnemental est jugé plus faible que l'agriculture biologique moyenne.

**2018 :** L'association nationale se transforme en **Fédération**

**2019 :** 19 associations Territoriales couvrant toute la Métropole

**2020 :** **Mandat SIEG** octroyé par l'État pour une durée de 10 ans

## POURQUOI ?

Car constat que les solutions existantes avaient leurs limites pour répondre aux enjeux du foncier agricole et ne permettaient pas d'enrayer la disparition des terres agricoles et réduire les difficultés d'accès au foncier agricole.

## COMMENT ?

En créant une Foncière nationale qui achète des fermes et des terrains agricoles et les loue aux agriculteurs qui lancent leurs activités, afin de réduire les difficultés d'accès au foncier.

## AVEC QUI ?

La Foncière collecte de l'épargne solidaire auprès des citoyens et des institutions privées et publiques (notamment la Banque des Territoires) et acquiert des biens immobiliers en milieu rural pour en assurer, sur le long terme, une gestion sociale et écologique, conforme à la charte de Terre de Liens.

## STRUCTURE JURIDIQUE DE LA FONCIÈRE

La Foncière Terre de Liens est la première structure d'investissement solidaire appliqué à la gestion du foncier agricole et du bâti rural. Juridiquement, il s'agit d'une **SCA à capital variable** une société commerciale «de capitaux» : le capital est fractionné en une multitude de petites unités et l'unité de base est l'action. Cette action est un titre de propriété délivré par la société et elle confère à son détenteur la propriété d'une partie du capital avec les droits associés. La Foncière est pilotée par son associé commandité qui est le décisionnaire et le garant du bon usage du capital. Les commandités de la Foncière est la **SARL Terre de Liens - Gestion**, gérante de la Foncière (capital de 7500€) dont les associés majoritaires sont la **Fédération Terre de Liens (45%)** et la Société Coopérative Financière La Nef (45%). Cette société est administrée par un gérant nommé par les commandités.

### LA SARL EST ENTOURÉE DE DEUX INSTANCES STATUTAIRES :

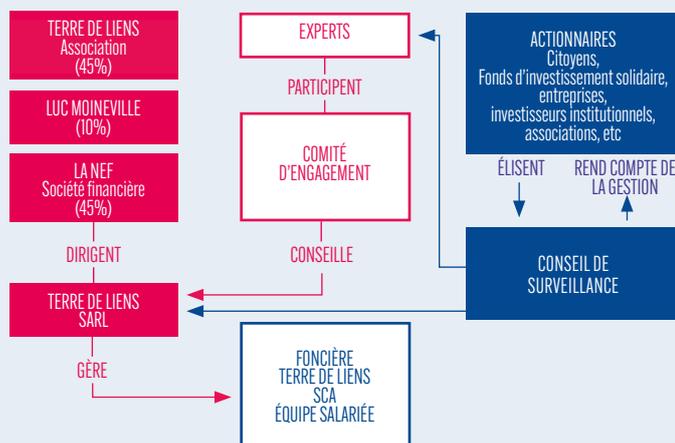
- le **conseil de surveillance** (CS) élu par l'AG des actionnaires, chargé de surveiller la gestion des commandités.
- le **comité d'engagement**, collectif d'experts désignés par le CS sur proposition des commandités, qui étudie et donne un avis consultatif obligatoire pour tout projet d'acquisition. Composé de personnes aux compétences variées (agronomique, juridique, fiscale, sociale, etc)

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

Pour acquérir ces fermes, la Foncière s'appuie sur son capital, constitué de l'épargne de citoyens qui ont choisi d'investir dans des projets solidaires.

La Foncière est un outil d'investissement solidaire destiné à servir les objectifs du mouvement. Le pouvoir des actionnaires est décorrélé de celui de la gestion. Pour acheter les fermes, la foncière ne peut mobiliser qu'au maximum 75 % du capital apporté par les actionnaires ; le reste est conservé disponible en cas de besoin.

En 2021 Le capital de la Foncière est de 100 934 100 € avec 17316 actionnaires solidaires.



## ► PROJETS EN COURS

**264 fermes au total ont été données, léguées ou acquises par Terre de Liens.**

Sur le 1er trimestre 2021, la Foncière a engagé les 8 acquisitions suivantes pour un montant de 851 788 euros et représentant 124 hectares (ha) :

- **Coutures** : 1,5ha en Indre et Loire pour conforter un vignoble AOP Chinon en biodynamie. Montant de l'investissement : 32k€

- **Neulise** : 5,38ha et 266m<sup>2</sup> de bâtiment agricole dans la Loire pour une installation en maraîchage et fruits. Montant de l'investissement : 111 k€

- **Romé** : 22,83 ha en Meurthe et Moselle pour conforter un éleveur bio en bovin lait et de maraîchage. Montant de l'investissement : 139 k€

- **Benismes** : 6,16 ha en Indre pour conforter l'installation bio en polyculture, élevage de poules bio. Montant de l'investissement : 36 k€

- **Coutures de Putanges** : 30,52ha, un bâtiment agricole de 30m<sup>2</sup> dans l'Orne pour conserver des terres cultivées en bio et permettre l'installation d'un paysan-boulangier en bio. Montant de l'investissement : 160 k€

- **Messicoles** : 24,32 ha dans la Marne pour une installation en céréales, pépinière bio. Montant de l'investissement : 292 k€.

- **Puyregonde** : 20,83 ha en Dordogne, un bâtiment de 280 m<sup>2</sup> pour une installation en paysanne-boulangère bio. Montant de l'investissement : 95 k€

- **Fontaine Couddes** : 12,84 ha en Loir-et-Cher pour conforter une installation en ovin lait bio. Montant de l'investissement : 35 k€

Sur les exercices 2021 et 2022, 13,4 M€ d'investissements dans le foncier sont dès à présent engagés, avec 8 acquisitions en cours de réalisation pour 0,9M€, 49 acquisitions prévues (31 nouvelles fermes et 18 compléments d'acquisitions) pour 10,3 M€

## ► MODÈLE RH

La gouvernance est démocratique en permettant l'information et la participation des salariés et des parties prenantes aux réalisations de l'entreprise. À cet effet, la Société organise, au moins une fois par an, des réunions collégiales.

Terre de Liens compte une équipe salariée relevant du siège (siège commun à la Fédération, à la Fondation et à la Foncière Terre de Liens) ainsi que des salariés relevant d'associations territoriales. Conseil et accompagnement des agriculteurs, gestion financière, gestion du patrimoine agricole, appui aux collectivités locales, instruction de projets, acquisitions foncières, etc. : les compétences salariées répondent à un éventail assez divers de métiers.

En 2021 la Foncière emploie 18 salariés (14,5 ETP)

### UNE RÉUSSITE

La mise en place d'une triple articulation entre une Fédération d'associations, une Fondation et une Foncière

### UN POINT FORT

Impliquer les décideurs en agissant avec les collectivités locales, en mobilisant les décideurs nationaux et en pesant sur les décisions européennes

### UNE COMPÉTENCE

Les différents labels : Le contrôle de l'AMF qui témoigne d'une gestion financière fiable, le Label Finansol, garantie de solidarité et de transparence de l'épargne solidaire, le SIEG garantie de l'intérêt général

**"Impliquer plus les collectivités dans les projets d'acquisition"**

Vincent Jannot

# La Main, Foncièrement culturelle

PRÉSERVER LES LIEUX CULTURELS INDÉPENDANTS ET CITOYENS DE LA PRESSION IMMOBILIÈRE



► La Main, Foncièrement culturelle est une SCIC qui accompagne les collectifs à la mise en place de solutions pratiques pour l'acquisition collective en zone immobilière tendue d'espaces culturels et artistiques en proposant la mise en commun des expériences.

## HISTORIQUE

**Novembre 2017** : création de la coopérative

**2017** : démarrage du projet du TWIST

**2018 à 2019** : ateliers d'intelligence collective pour co-écrire le projet

**2020** : lancement du projet en consortium POT KOMMON et labellisation Fabrique de Territoire

**2021** : adhésion des réseaux de lieux culturels Actes If

**2022** : embauche d'un premier salarié

## POURQUOI ?

Lutter contre la pression immobilière qui pèse sur les lieux culturels intermédiaires et indépendants. Sortir ces lieux, où s'expriment et se créent l'art et la culture, des logiques de spéculation du marché immobilier.

Créer des "communs culturels", espaces d'appropriation et de fabrique des politiques culturelles par les citoyens, les artistes, les pouvoirs publics, les acteurs culturels, pour inventer de nouveaux modèles économiques et de gouvernance.

## COMMENT ?

Développer un outil foncier pour accompagner des lieux culturels et les porteurs de projet à devenir co-proprétaire de leur bâtiment-outil à travers des structurations juridiques horizontales et favorables à la solidarité et à l'expression de projets collectifs.

## AVEC QUI ?

Les artistes et les usagers des lieux culturels et des lieux intermédiaires et indépendants : citoyens, habitants, voisins, professionnels, etc

Les réseaux culturels concernés et les acteurs pionniers : ArtFactories, Actes IF, Opale, UFISC, FRAAP, RIF, CAC, etc  
Les pouvoirs publics : État et collectivités territoriales.

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

La coopérative a débuté avec 18 500€ de capital, constitué par des prises de parts sociales. Tous les membres de la coopérative peuvent mener des expérimentations collectives et répondre à des concours urbains pour interroger la réappropriation des enjeux culturels et la maîtrise foncière des lieux culturels. Pour le moment, La Main investit seulement en apport en industrie, sans retour financier sur investissement pour l'instant. Les citoyens investissent au niveau local dans les projets directement, et non au niveau de La Main. L'École libérée des lieux communs est subventionnée par le Ministère de la Culture.

## STRUCTURE JURIDIQUE

Société Coopérative d'Intérêt Collectif SA (Société Anonyme) à capital variable.

# COMPRENDRE LA MAIN

**ENSEMBLE FACE :**  
- à la spéculation immobilière  
- à la précarité financière  
- à l'instabilité politique



La culture est coopérative !

Elle se construit toute-s ensemble !

## L'ACCOMPAGNEMENT des lieux et des projets

ressources et compétences mutualisées

intelligence collective

## LA MAÎTRISE DU FONCIER

propriété collective

levée de fond citoyenne

recherche-action juridique

## LE PLAIDOYER

pour des « communs culturels »

pour la création artistique

## ► PROJETS DÉVELOPPÉS ET EN COURS

La Main, Foncièrement culturelle porte plusieurs **projets d'expérimentation foncière** en cours accompagnant des collectifs dans leur projet de création de tiers-lieux liés à des concours urbains. Dans chaque situation, elle construit un modèle coopératif d'accès à la propriété :

- Le TWIST à Nanterre
- Le VIEUX PAYS à Goussainville
- Les FAUVETTES à Pierrefitte

La Main, Foncièrement culturelle répond également à de nombreuses demandes **d'accompagnement de tiers-lieux existants** fragilisés ou engagés dans un processus d'acquisition :

- Le Fort de Romainville aux Lilas
- Le Wonder à Clichy
- La Parole Errante à Montreuil
- Le 6B à Saint-Denis

La Main porte le projet Pot Kommon labellisé en consortium Fabrique de Territoire rassemblant les Tiers-Lieux de Plaine Commune et coordonné par Mains d'Oeuvres (Saint-Ouen), le 6B (Saint-Denis) Villa Mais d'ici et les Poussières (Aubervilliers). Le Pot Kommon est un réseau de compétences et d'actions mutualisées (formations, conférences, résidences, visites) constitué sur un territoire pour fabriquer du commun.

## ► MODÈLE DE FONCTIONNEMENT

La coopérative s'appuie sur un collège d'experts pour conduire son action : l'ensemble des sociétaires constitue un vivier de compétences mutualisées, mobilisables et adaptables en fonction des projets.

Il se compose de citoyens, de lieux culturels, d'entreprises, de pouvoirs publics, d'artistes et recoupe des compétences diverses (architecture, administration, juridique, culturelle, gestion, immobilière).

Elle compte aujourd'hui 1 salarié en charge de la coordination et de la conduite du projet. Un conseil d'administration, composé de 13 membres, en assure l'orientation et le portage collectif. Rapidement, une équipe de 3 personnes (un administrateur ; un juriste ; un chargé de collecte) permettra de structurer et développer le projet.

Des commissions de travail (financement, juridique, mobilisation citoyenne, expérimentation foncière) offrent des cadres facilitant la contribution des bénévoles. Elles constituent des espaces d'intelligence collective, nécessaires à la construction d'un outil foncier partagé par les acteurs des tiers-lieux et leurs usagers.

### UNE RÉUSSITE

Convaincre l'acteur public de la spécificité des tiers-lieux culturels et de la nécessité de créer un outil foncier adapté.

### UN POINT FORT

Un réseau culturel sensibilisé aux questions foncières et mobilisé pour les droits culturels et la réappropriation citoyenne des enjeux culturels.

### UNE COMPÉTENCE

La connaissance fine du secteur et des acteurs culturels : la maîtrise des enjeux et modèles économiques de l'ESS.

**“Comment impliquer les citoyens dans une levée de fonds sur les lieux culturels ?”**

Juliette Bompont

# Le Twist

TIERS-LIEU CULTUREL D'INNOVATION PUBLIQUE

► **Le TWIST** est un lieu de 5800 m<sup>2</sup> imaginé dans le cadre du renouvellement urbain du quartier « des Groues » à Nanterre (92). Ce projet urbain vise à transformer un ancien site industriel de 65 hectares en **un espace d'habitation et de vie dynamique**.



Le TWIST rassemble 3 acteurs - la Ville de Nanterre, la Main, Foncièrement culturelle et Creative Valley - qui mutualisent leurs savoirs-faire pour construire et préfigurer le projet.

C'est un laboratoire de nouvelles façons humaines, créatives et citoyennes de construire un quartier durable et un lieu marqueur de son territoire !

**C'est un laboratoire de nouvelles façons humaines, créatives et citoyennes de construire un quartier durable** et un lieu marqueur de son territoire !

Le TWIST s'appuie sur une volonté politique forte de la municipalité de Nanterre d'incarner un « **service public sensible** ». Il est amené à être une extension publique, partagée et citoyenne aux lieux de vie privés des habitants pour exercer leur créativité et leur imaginaire dans un contexte de transition sociétale forte. C'est **un lieu qui se veut « ouvert aux ouvriers du territoire »**.

## ► 3 PORTEURS DE PROJET

3 CHAMPS D'ACTIONS MUTUALISÉS



**Services publics :  
Jeunesse, Culture,  
Social, Citoyenneté**

**Accompagnement  
des entreprises  
et entrepreneuriat**

**Pratiques culturelles,  
artistiques et créativité  
citoyenne**

**Le  
Twist**

**2 252 m<sup>2</sup>**  
13 studios musique,  
1 salle de spectacle polyvalente,  
1 café restaurant avec terrasse,  
4 ateliers d'artistes,  
1 espace de travail partagé associatif,  
1 salle de réunion

**2 392 m<sup>2</sup>**  
17 bureaux privatifs et bureaux ouverts,  
1 salle de conférence,  
6 salles de réunions,  
1 fab-lab,  
1 cuisine partagée,  
1 rooftop

**437 m<sup>2</sup>**  
Maison des Services Publiques  
**+775 m<sup>2</sup>**  
d'espaces de circulation,  
locaux techniques

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

Le montage initial était une vente du bâtiment pour 7 millions d'euros du promoteur à l'investisseur (Duval), puis un bail locatif aux acteurs du TWIST de 800.000€ annuel. **Ce montant était rédhitoire** car pressurant l'impact social du projet à long terme.

Aujourd'hui, les acteurs se positionnent vers **une acquisition (Vente en État Futur d'Achèvement) du lieu** par l'intermédiaire d'une SCIC dédiée. L'achat représente 11 millions d'euros financé en grande partie par un prêt de la Banque des Territoires avec un apport initial de 20% sur 30 ans.

**Chaque structure participe au co-financement** des charges d'exploitation du lieu (700.000€) et du remboursement de l'emprunt (450.000€) selon une **clé de répartition annuelle égale** (380.000€).

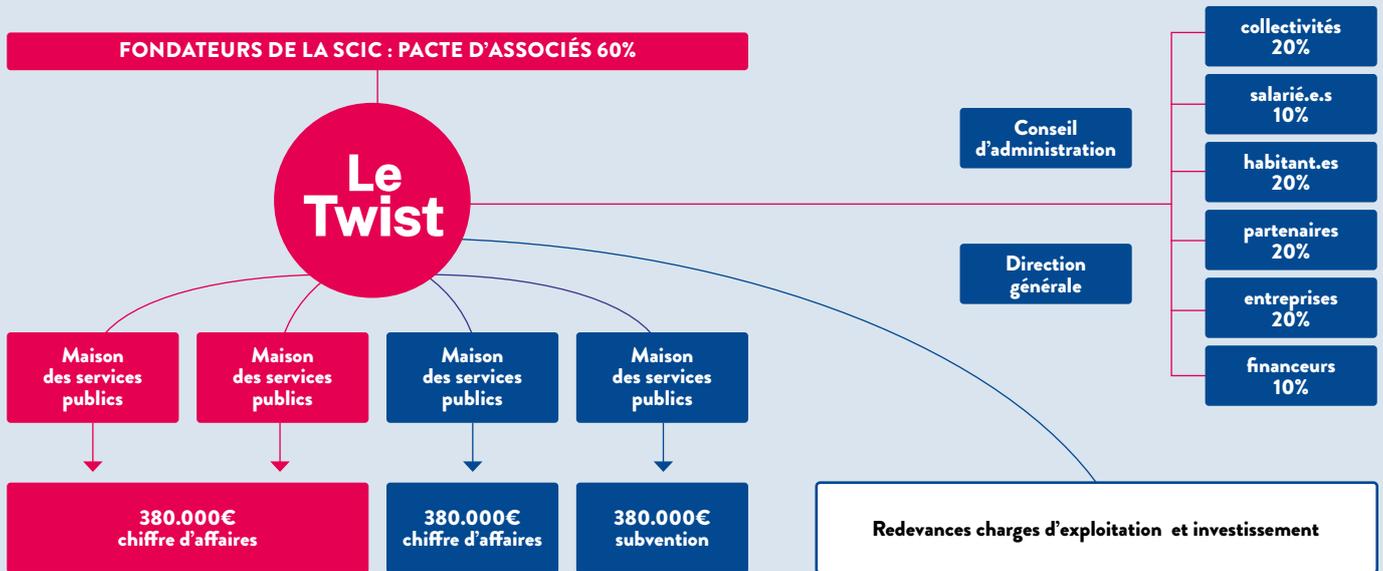
## STRUCTURE JURIDIQUE

L'acquisition et l'activation du lieu est fait au travers d'une **Société Coopérative d'Intérêts Collectifs** (SCIC). Elle rend possible la réunion d'acteurs divers (institutions, entreprises, habitants, salariés, associations) tout en garantissant une unité autour des valeurs coopératives de

partage et de solidarité du projet, au delà des évolutions de son sociétariat.

La SCIC a pour but d'acquérir, de gérer et de coordonner collectivement les activités du TWIST afin d'en faire un **commun culturel**.

Des **EURL** sont créées pour les activités de développement économique du TWIST et de son territoire : studio musique ; restauration ; créative Nanterre. **Une association** porte les activités culturelles et artistiques du lieu.



## CALENDRIER À VENIR

**2018**

Signature de la promesse de vente

**2020**

Préfiguration

Nuit Blanche  
Accompagnement  
Vive les Groupes  
Programme architectural

**2022**

Dépôt permis de construire

**Mars** : création SCIC et signature VEFA  
**Septembre** : acquisition

**2023/24**

Chantier

Stratégie Innovation & Culture  
Actions / Création / Immersion / Appropriation  
Levée de fonds citoyenne

**2025**

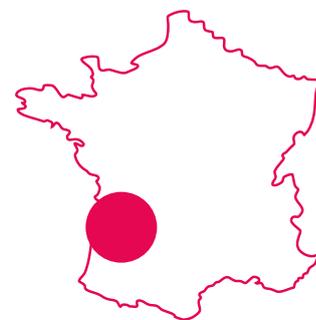
Ouverture





**D'AUTRES  
FONCIÈRES  
SOLIDAIRES  
EN COURS  
DE CRÉATION**

# Foncière solidaire Nouvelle Aquitaine



LEVER LES FREINS D'ACCÈS À L'IMMOBILIER ET AU FONCIER  
DES ACTEURS DE L'ESS EN NOUVELLE-AQUITAINE.

## HISTORIQUE DU PROJET :

Face à la tension du marché de l'immobilier, aux difficultés observées des entrepreneurs sociaux et à la volonté des pouvoirs publics de renforcer un développement économique local, pourvoyeur d'emplois, Bordeaux Métropole a décidé de mobiliser la Fabrique à Initiatives d'ATIS (Association qui accompagne l'émergence et le développement des entreprises sociales sur le territoire de la Nouvelle Aquitaine) pour travailler ce projet de foncière solidaire.

Pendant 18 mois, ATIS a mené une démarche collective, réunissant une vingtaine d'acteurs du monde de l'ESS, du monde de l'immobilier et du territoire, pour étudier la pertinence de créer une foncière solidaire dédiée à l'ESS sur le territoire de la métropole. Ces travaux, restitués en Mars 2021 en présence des contributeurs, ont permis de faire émerger un projet porté par les acteurs de l'ESS eux-mêmes, d'une vision, des missions et un projet de modèle de fonctionnement de la foncière solidaire.

## L'ASSOCIATION LA FONCIÈRE SOLIDAIRE NOUVELLE-AQUITAINE

Structure de préfiguration porteuse du projet est née de la volonté des acteurs de l'ESS de se réapproprier le foncier et l'immobilier local, dans le but de soutenir un développement économique du territoire, pourvoyeur d'emplois non délocalisables et répondant aux besoins socio-économiques de tous ses habitants. 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.

**Pour réaliser ses missions, La Foncière Solidaire est structurée autour de 3 métiers :**

### CONSEIL :

Conseil, étude et assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : accompagnement et montage de projets immobiliers adaptés aux structures de l'ESS ;

### INVESTISSEMENT :

L'investissement immobilier patient ;

### GESTION LOCATIVE :

La gestion d'immeubles de bureaux, locaux commerciaux, ateliers destinés à des projets à impact territorial ou des projets immobiliers coopératifs. A terme, ce pôle pourrait évoluer vers un métier d'agence immobilière, incluant gestion, commercialisation et intermédiation.

## LE PROJET AUJOURD'HUI

Structuré sous forme associative avec 3 membres fondateurs (ADEFIP, France Active Nouvelle-Aquitaine et ATIS) a vocation à évoluer vers un format plus collectif, sous forme coopérative (SCIC) avec un outil financier dédié à l'investissement (SCA). Il aura vocation à s'implanter sur le territoire métropolitain dans un premier temps puis régional à terme, en s'adaptant aux spécificités locales.

Grâce au soutien de Bordeaux Métropole et de La Région Nouvelle-Aquitaine (AMI Innovation Sociale), l'association est actuellement en cours de recrutement de son premier salarié, chargé.e de développement, qui aura pour mission de finaliser l'étude de faisabilité du projet et de le rendre opérationnel.

# Foncière Solidaire Marseille : «Marseille tiers-ville»



UN OUTIL POUR PERMETTRE AUX MARSEILLAIS  
ET MARSEILLAISES DE SE RÉAPPROPRIER LEUR VILLE.

## CONTEXTE

Face aux opérations qui privatisent du foncier auparavant public, par la dégradation des logements, par l'invisibilisation et la disparition de son patrimoine, **ce projet s'installe dans un constat collectif d'une ville qui n'appartient plus à ses habitants.** La Foncière citoyenne est un outil qui vise à permettre aux habitants de se réapproprier leur ville en créant non pas des "réserves foncières" mais des "ressources foncières citoyennes", de l'espace à destination d'initiatives citoyennes, associatives et entrepreneuriales. Son activité vise à multiplier et pérenniser les lieux créateurs de biens communs et d'initiatives de transitions.

## LE RÔLE DE LA FONCIÈRE SERA MULTIPLE :

- ▶ **La sauvegarde** du patrimoine
- ▶ **La mise à disposition** de logements pour les plus précaires
- ▶ **La réappropriation** de la ville par les citoyens

## LES VALEURS :

### ÊTRE UN PROPRIÉTAIRE BIENVEILLANT :

Permettre le développement pérenne de projets à impact afin de constituer un patrimoine commun qui dure en évitant de spéculer sur la valeur du foncier.

### ÊTRE FAITE PAR ET POUR LES MARSEILLAIS :

Développer un outil au service du bien commun dont la ville est garante par son engagement dans la structure. Donner la possibilité à tous les marseillais de s'engager en investissant dans les lieux de leur choix. Il existe un pacte d'associés entre les projets hébergés dans les lieux et la foncière qui implique des engagements en matière d'impact et d'usages du lieu. Ce dernier prévoit des modalités de contrôle.

### ÊTRE RESPONSABLE ET RÉALISTE :

La foncière ne sera pas un donateur mais un outil d'investissement responsable. Les investisseurs s'engagent dans des projets à forte valeur sociale en acceptant une rentabilité limitée. En responsabilité, les lieux s'appuient sur des modèles économiques suffisamment solides pour permettre une rentabilité financière positive et la foncière encadre les conditions de sortie du capital.

## A TERME, ELLE POURRA S'INCARNER :

▼  
Dans la création d'un véhicule juridique d'investissement et de pilotage à l'échelle inter-projets via un comité de pilotage et une entité de collecte (fond d'investissement).

▼  
Pour chaque projet, dans une entité de propriété auquel le fond d'investissement pourrait abonder sans être majoritaire.

▼  
Un pacte liant le fond d'investissement et chaque foncière, posant les conditions de soutien, les engagements mutuels, les conditions de retrait au capital.

# Tertous Foncière Régionale des Hauts de France en cours de développement

FONCIÈRE RÉGIONALE PORTÉE PAR UN CONSORTIUM D'ACTEURS. FINANCES SOLIDAIRES EN CIRCUITS-COURTS IMPLIQUANT CITOYEN-NE-S, COLLECTIVITÉS ET ACTEURS ÉCONOMIQUES LOCAUX



► Une multitude d'acteurs de l'économie locale (commerçants de proximité et de qualité, acteurs ESS, artisans, etc) doivent supporter des conditions complexes d'accueil de leurs activités économiques (loyers très élevés, qualité dégradé des bâtiments (80% des bâtiments des Hauts de France datent d'avant 1948), faible qualité écologique et thermique des bâtiments ce qui occasionne des charges élevés, spéculation de la part de propriétaires indécidés, inadéquation des locaux par rapports à l'activité, etc) à ces enjeux individuels s'ajoutent des enjeux collectifs (maintien et développement d'activités économiques de proximité (services, petite industrie....) dans les quartiers populaires et les villages de la région Hauts de France, ré-équilibre face à la métropolisation, lutte contre l'implantation des commerces illicites, etc)

## HISTORIQUE

- **2016**, à partir du projet La LOCO Fives Cail, tiers-lieux sur une ancienne usine métallurgique prestigieuse, s'est développée l'idée de créer un outil de finances solidaires en circuit-court financier qui agrégerait des citoyen-ne-s riverains du site avec d'autres investisseurs (collectivités, entreprises locales, acteurs ESS, etc). Le but de la foncière serait d'être un co-investisseur aux côtés des investisseurs «nationaux» (ETIC SAS Foncièrement Responsable, Banque des Territoires, TRIODOS, etc) avec la particularité d'apporter plus un capital «sociétal» et de lien social que financier.

-**2021** le projet de la foncière est en cours de construction

## POURQUOI ?

Cette foncière répond à l'enjeu d'interroger les citoyen-e-s sur leur capacité à agir pour une transition sociale, écologique et économique des territoires fragiles par leur épargne. Elle est le pendant «animation et implication locale» et le complément des foncières nationales qui ne proposent pas aux épargnants de rejoindre des communautés d'acteurs locaux.

## COMMENT ?

Avec un apport plafonné à 15% du capital de SCI, cette foncière n'a pas pour vocation d'être le principal investisseur mais bien de créer un «effet levier» citoyen auprès des autres investisseurs. Il y a également un objectif pédagogique de sensibiliser les citoyens à leur capacité d'agir pour la transition écologique, sociale et économique des secteurs fragiles par leur épargne. L'outil technique nous semble pertinent d'être envisagé à une échelle régionale avec des collectifs locaux (quartiers, villages, etc) qui animent et font la relation de proximité. Un lien technique et méthodologique pourra être envisagé avec ces foncières nationales comme ETIC (sur l'instruction). Actuellement la Métropole Européenne de Lille soutient le projet par une étude de finition (sur la base d'un travail prospectif auprès des acteurs et de définition des enjeux collectifs qui a été mené de 2017 à aujourd'hui) avec la création de la foncière en 2022.

## AVEC QUI ?

- des épargnants : tout citoyen qui pourra mettre quelques centaines d'euros
- des lieux : tiers-lieux, lieux associatifs, bâtiments accueillant des activités commerciales ou de services de proximité en pied d'immeuble.
- des collectivités locales
- la Banque des Territoires
- des entreprises locales : commerçants, artisans, PME, etc
- des acteurs ESS
- des prescripteurs : consultants engagés dans l'économie et les réseaux locaux ESS ou de développement local

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

- investissement de 15% maximum dans des SCI, SAS, SCIC immobilières
- outil régional avec des collectifs de prescripteurs bénévoles locaux
- instruction par des partenaires (ETIC, etc)

## STRUCTURE JURIDIQUE

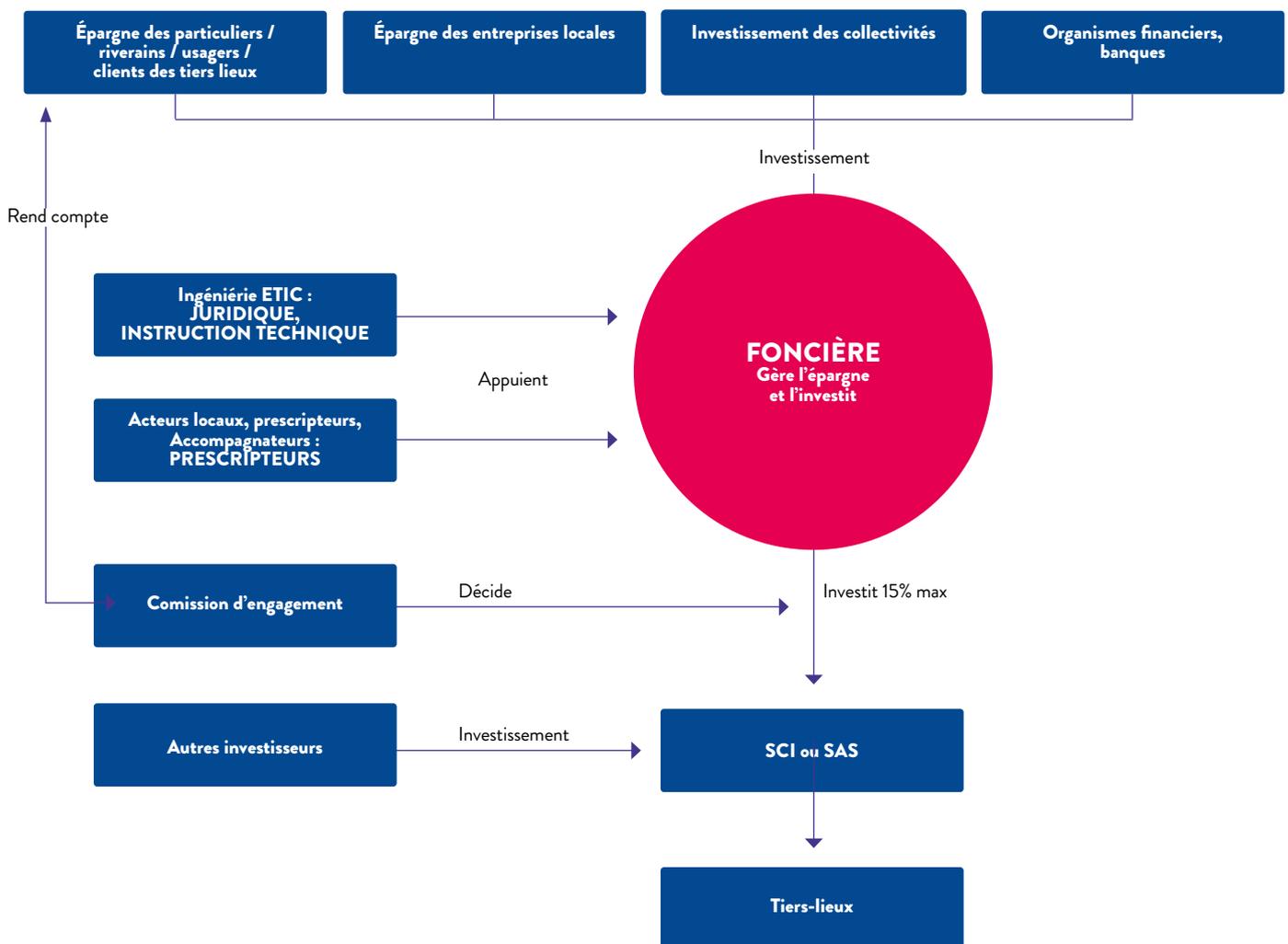
SAS agréé ESUS (en prévision), avec collèges par catégories d'acteurs

### ► PROJETS EN COURS

- La LOCO Fives Cail
- potentiel de 150 lieux sur les Hauts de France (Compagnie des Tiers-lieux)

### ► MODÈLE RH

Pas de salarié pour éviter les frais de gestion au maximum : l'investissement doit être profiter à 95% au bénéficiaire final.



**“Aboutir à une structuration avec l’aide de professionnels de la levée de fonds.”**

Laurent Courouble, Compagnie des Tiers-Lieux

# Une Foncière solidaire régionale soutenue par une collectivité

## ACCOMPAGNEMENT DE FONCIÈRE HAUT DE FRANCE PAR LA MEL

La Métropole Européenne de Lille (MEL) soutient depuis plusieurs années la dynamique des tiers-lieux dans le territoire. Aujourd'hui, l'enjeu est moins de créer de nouveaux projets de tiers-lieux que d'accompagner ceux qui existent vers la pérennité. En effet, plusieurs tiers-lieux sont actuellement dans des situations immobilières instables notamment avec des baux précaires. La plupart des tiers-lieux sont situés sur des grandes urbanités, la MEL cherche à voir comment mailler le territoire et apporter un équilibre dans les zones rurales, en coopération avec les communes. L'idée de départ était que les communes mettent à disposition ou cèdent leur foncier disponible, en contrepartie d'un accompagnement et d'un financement de la MEL pour la mise en place d'un collectif. Mais ce dispositif est compliqué à déployer juridiquement. C'est pourquoi aujourd'hui c'est le réseau de tiers-lieux des Hauts de France, La Compagnie des tiers-lieux, qui accompagne gracieusement les communes dans l'émergence de collectifs. Le foncier appartient toujours à la commune mais il est mis à disposition de ces nouveaux collectifs citoyens.

C'est dans ce cadre que l'un des membres de la Compagnie des Tiers-Lieux s'est rapproché de la MEL afin de d'opérer la création d'un outil financier et foncier régional porté par un consortium d'acteurs et impliquant les citoyens, les collectivités et les acteurs économiques locaux permettant de faire des opérations financières en circuits-courts.

La Métropole Européenne de Lille (MEL) soutient les communes afin de faciliter la vente de foncier à des collectifs dans le but de construire un projet de tiers-lieux pérenne. La MEL veut arrêter de faire sortir des nouveaux projets qui disparaissent au bout de quelques années et plutôt accompagner la pérennité de ceux qui existent.

Afin d'accompagner la mise en place de cet outil, la MEL a financé une étude pour déterminer la forme que prendra cet outil (une foncière, un fonds de dotation, etc) qui doit porter la gouvernance de cette future structure et comment la soutenir financièrement. La MEL veut participer à ce projet où les acteurs de territoires et les citoyens pourront trouver un moyen d'agir et de participer. C'est pourquoi la MEL est convaincue qu'un tel outil permet un impact différent et plus pérenne.

L'étude est réalisée par Base Commune et Villages vivants qui travaillent avec la MEL et la Compagnie des tiers-lieux afin de proposer plusieurs scénarios sur la structuration juridique, économique et la gouvernance de ce projet.

***“La MEL soutient ce projet parce qu’après avoir favorisé l’émergence de plusieurs tiers-lieux, on est convaincu qu’il faut les pérenniser et cette pérennisation doit passer par l’implication des citoyens dans les projets. Il y a aujourd’hui besoin d’un partenariat fort entre les citoyens et les communes pour la réussite des tiers-lieux et ce partenariat doit se matérialiser dans l’investissement du foncier et dans l’implication de la gouvernance des projets. Si c’est un projet important pour les citoyens, le projet sera stable, un collectif sera mis en place, car si un projet est vraiment utile pour les habitants, ils vont participer.”***

**Magali Roger,**  
Chargée de mission innovation sociale  
et médiation numérique, MEL.

# SCÉNARIOS PROPOSÉS PAR BASE COMMUNE, VILLAGES VIVANTS ET PERSPECTIVES À LA MEL À L'ISSUE DE L'ÉTUDE

## 4 SCÉNARIOS PROPOSÉS :

La création d'un Fonds d'investissement dédié plutôt qu'une foncière

La création d'un Foncière solidaire Tiers-Lieux

La constitution d'un Foncière hybride : un mixage entre la foncière et le fonds d'investissement

La capitalisation sur des Foncières solidaires déjà existantes pour accompagner les projets locaux





The background of the entire page is a solid blue color. Overlaid on this is a white line-art map of a city street grid. The lines represent streets and building footprints, creating a complex, interconnected pattern of polygons and lines. The text is centered within this grid.

# LES PARTENAIRES

# Banque des Territoires

## LA BANQUE DES TERRITOIRES EST L'UNE DES 5 GRANDES DIRECTIONS DU GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS.

La BDT porte de nombreuses offres à destination des territoires et accompagne en particulier le développement des tiers-lieux qui répondent à plusieurs enjeux territoriaux : porteurs d'innovation sociale et économique, contributeurs au renouveau des territoires prioritaires (centres des villes moyennes ou petites, quartiers défavorisés), lieux d'expression et d'innovation de l'ESS.

### Elle déploie son offre d'accompagnement dans 3 grands domaines :

**A- l'accompagnement en ingénierie :** soit en direct via Territoires Conseils ou en co-financement de missions d'accompagnement par les services d'ingénierie territoriale et programmes nationaux pilotés par la Banque des Territoires (principalement Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Territoires d'industrie) :

- ingénierie d'émergence des projets territoriaux au bénéfice des collectivités ;
- études de faisabilité au bénéfice des collectivités ou des opérateurs lorsque la pérennisation du tiers-lieu appelle une programmation ou une validation du projet économique ;
- animation de l'écosystème autour d'un processus de capitalisation pour proposer des retours d'expériences, outils et services digitaux aux collectivités locales et aux porteurs de projet.

**B- l'expérimentation,** dans le cadre de son programme smart city ou en lien avec des partenaires tels que La Poste, SNCF Immo ou l'AFPA, avec pour ambition la définition des conditions de réussite des projets, les modèles économiques et juridiques pertinents en fonction des programmes et l'essaimage des projets sur l'ensemble des territoires.

**C- le financement des projets,** dès lors qu'ils disposent d'un modèle économique viable, selon 2 modalités cumulables :

- l'investissement en fonds propres et quasi fonds propres dans les structures de portage des tiers-lieux compris comme « exploitants » ou seulement comme « société immobilière » ; la BDT peut investir aussi bien dans un tiers-lieu singulier que dans un opérateur souhaitant déployer son modèle à l'échelle nationale ;
  - le prêt de long terme, réservé à la composante immobilière des projets situés dans les quartiers prioritaires (ANRU) ou les périmètres des ORT (opérations de revitalisation territoriale créées en application du programme Action Cœur de Ville).
- Les directions régionales de la BDT sont les interlocuteurs privilégiés des porteurs de projets territoriaux qui bénéficient de l'expertise des équipes internes et sont notamment en contact avec les opérateurs nationaux et réseaux spécialisés.

## ■ [EN COURS] "STRUCTURATION DE 100 FONCIÈRES DE REDYNAMISATION"

La Banque des Territoires a débloqué 300 millions d'euros d'investissement, auxquels s'ajouteront 500 millions d'euros de prêts, pour développer 100 foncières dans toute la France avec pour objectif de rénover 6000 petits commerces.

**Pour en savoir plus, retrouvez le guide de la Banque des Territoires sur les foncières de redynamisation.**

Une étude, réalisée par la SCET (société d'ingénierie de projets de la Banque des territoires) en partenariat avec France Tiers-Lieux, est en cours pour mieux comprendre les relations entre tiers-lieux et Établissements Publics Locaux (foncières de redynamisation, sociétés d'économie mixte, sociétés publiques locales...) et identifier les leviers pour les renforcer.

## EXEMPLES DE TIERS-LIEUX AYANT BÉNÉFICIÉS DES FINANCEMENTS DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

**Oasis 21 (Paris) :** Tiers-lieu coopératif et durable mêlant espaces de bureaux, activités culturelles, projets collaboratifs et lien social. Afin d'accompagner ce projet, la Banque des Territoires s'est mobilisée au travers d'outils complémentaires : de l'ingénierie, pour consolider le projet dans sa phase amont ;

un prêt subordonné à intérêt participatif permettant de consolider les fonds propres de la SCIC : 300K€ à 2,5%  
un prêt de renouvellement urbain pour soutenir le financement du projet sur la durée du bail : 650K€ sur 15 ans

## LA BANQUE DES TERRITOIRES, PARTENAIRE ESSENTIEL DU DÉVELOPPEMENT DES FONCIÈRES TIERS-LIEUX

### VILLAGES VIVANTS :

En investissant 1,8 millions d'euros pour le changement d'échelle de Villages Vivants, foncière solidaire pour aider au développement de lieux d'activités dans des villages ruraux (commerces, tiers-lieux, services, etc.).

### TERRES DE LIENS :

La BDT a investi 6 millions d'euros en 2014 dans le capital de la Foncière Terre de Liens, à travers une souscription directe au capital, qui dépasse aujourd'hui les 65 M€ au total afin de promouvoir l'agriculture durable.

# L'ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un établissement public industriel et commercial qui a pour mission de transformer sur tout le territoire les Quartiers de la Politique de la Ville (QPV) quartiers où beaucoup de projets de tiers-lieux émergent. L'ANRU finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre des projets de rénovation de ces quartiers vulnérables afin de faciliter un renouvellement urbain en adaptant les besoins à chaque territoire.

L'ANRU finance notamment le NPRU, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui concerne au total 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) où résident 3 millions d'habitants. La question foncière est centrale pour la mise en œuvre des projets NPRU ; par exemple, les questions de propriété ou de montages complexes qui sont des freins au renouvellement sont à défaire, ils accompagnent les collectivités à ce sujet. Ils interviennent également auprès de porteurs de projets en tant qu'investisseurs en fonds propres minoritaires auprès de partenaires privés majoritaires, cela permet de rassurer et de rendre le projet du porteur plus solide économiquement. L'ANRU se définit comme une foncière et prend des parts dans des sociétés de partage immobilier. Pour que le porteur de projet puisse participer, et à terme acquérir le lieu, l'ANRU fait en sorte que celui-ci soit toujours présent à leur côté autour de la table des opérations immobilières.

***“Les foncières sont un bon outil d'accompagnement à l'émergence des projets de tiers-lieux, mais il faut que les tiers-lieux soient en capacité de lever des fonds propres petit-à-petit car c'est plus pérenne quand ils peuvent devenir propriétaires.”***

**Fabrice Amic,**  
Directeur des investissements,  
Fonds de co-investissement ANRU

Ils ont créé une structure avec le fonds AMUNDI pour investir spécifiquement dans les tiers-lieux, c'est une foncière, AMUNDI est majoritaire, l'ANRU est minoritaire. Grâce à cet outil, ils peuvent intervenir pour acheter les murs, le bâti des tiers-lieux et ainsi choisir de mettre des loyers qui sont bas par rapport au marché, avec la vocation de revendre à terme leurs participations aux exploitants du tiers-lieu. Si les exploitants n'ont pas les moyens financiers de faire cet achat, alors la foncière les revendra auprès d'une autre foncière solidaire ou d'autres fonds ayant les mêmes valeurs. Le projet de cette foncière est actuellement en cours, ils ont fait une opération avec Etic foncièrement responsable, en co-investissement dans le projet wiki village. L'objectif de cette foncière est de sortir des prix du marché pour permettre à des projets collectifs de se mettre en place.

Actuellement, il n'y a pas encore de porteurs de projets installés dans les lieux achetés par AMUNDI et l'ANRU mais plusieurs sont déjà positionnés sur certains lieux, ils attendent d'avoir assez de fonds propres pour s'installer et démarrer leur projet.

La sélection des projets se fait sans formalisme particulier pour favoriser la diversité des projets et ne pas standardiser les collectifs qu'ils souhaitent accompagner. Si le projet est en concordance avec les critères de la foncière alors ils font une opération immobilière pour le lieu.

Les projets qu'ils accompagnent sont souvent des projets de tiers-lieux existant mais installés dans des lieux trop petits pour les activités qu'ils portent, ou qui sont en situation d'occupation temporaire. Les collectifs font alors appel à la foncière pour changer de lieu.

***“Notre difficulté restante c'est qu'une opération immobilière c'est très long, il faudrait trouver des moyens de diminuer ce temps, mais cette temporalité est propre au marché de l'immobilier.”***

# Les Établissements Publics Fonciers (EPF)

## OBJECTIF ET FONCTIONNEMENT :

► Ils sont destinés à accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique d'acquisitions foncières et immobilières. À l'initiative des collectivités qui adhèrent sur la base du volontariat, cet outil permet le portage des fonciers bâtis ou non dont l'acquisition est rendue nécessaire pour la réalisation d'un projet. Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable ou la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Ils peuvent contribuer au développement des activités économiques et constituer des réserves foncières.

### 24 EPF LOCAUX (+ L'OFFICE FONCIER DE CORSE) :

Créés par le représentant de l'État dans la région, leur cœur de métier c'est de négocier le foncier pour le compte de la collectivité. Ils ont une équipe constituée de juristes, de gestionnaires du patrimoine et de négociateurs qui servent d'intermédiaires entre la collectivité et le propriétaire. Ils sont compétents pour réaliser, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement

### 10 EPF D'ETAT :

Créés par l'État, ils sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières. Les biens acquis par les EPF ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail.

■ Les EPFs et EPFLs peuvent être des acteurs qui **facilitent la mise en place de projets de tiers-lieux**. En effet, les EPFs ont la possibilité de porter des Foncières. **La mise en place de foncières peut permettre aux EPF et EPFL de soutenir les habitants, les collectivités ou les commerçants dans la mise en place d'acquisitions foncières**. L'EPF(L) a pour objectif de réaliser les acquisitions foncières, la foncière gère les logements ou les commerces sur du long terme. Ces foncières répondent à des enjeux de territoire et permettent notamment aux collectivités d'être accompagnées dans la mise en place de projet de tiers-lieux.

Une Foncière offre la possibilité de porter des projets sur des durées longues alors que l'EPF limite ses actions de portage et de mises à disposition à quelques années. La création d'une foncière peut permettre également de favoriser la solidarité entre les projets portés par les EPFs de différents territoires, c'est à dire que les coûts peuvent être équilibrés entre les différents projets.

### 2 sont opérationnelles et 3 ou 4 EPFLs viennent juste d'avoir l'agrément :

- L'EPF de l'IDF est le premier historiquement à porter une foncière, Foncière Commune
- L'EPFL de la Haute Savoie a mis en place une foncière, pour favoriser le logement social et le développement économique.
- L'EPFL du Pays basque réfléchit à la création d'une fon-

cière, il s'est rapproché de Villages Vivant pour s'interroger sur la mise en place de la foncière ainsi que de la Banque des territoires qui encourage la création de foncières de revitalisation. L'accompagnement proposé est intéressant ; toutefois les projets pour être validés demandent un modèle économique pérenne ; ce qui n'est pas toujours possible en zone détendue et au démarrage d'une activité.

# VERS DE NOUVEAUX MONTAGES POUR LE FONCIER SOLIDAIRE ?

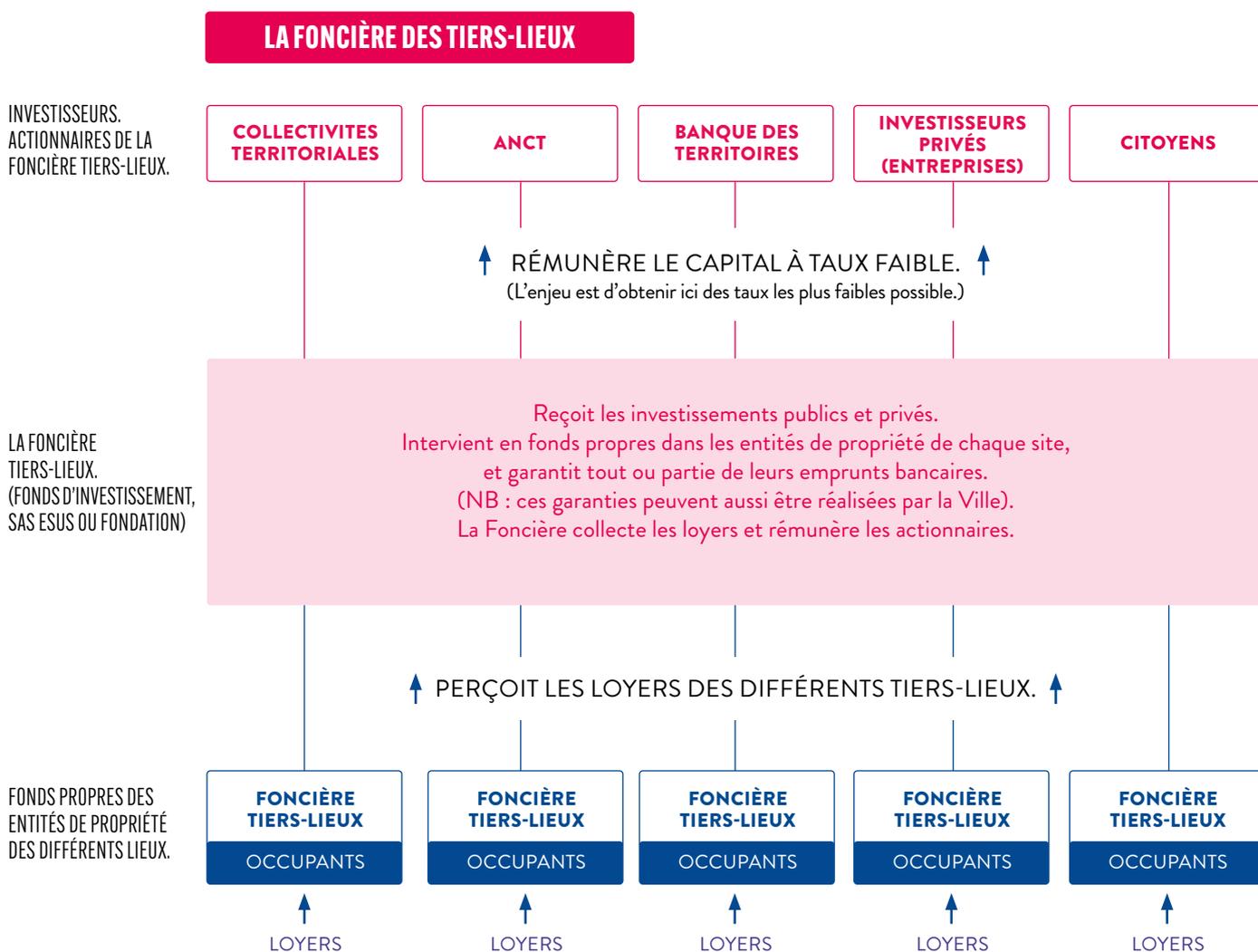
PROPRIÉTÉ D'USAGE  
EPARGNE CITOYENNE ET SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE  
BAIL EMPHYTÉOTIQUE INVERSÉ  
BAIL À CONSTRUCTION INVERSÉ

Il existe des montages fonciers innovants qui permettent de faciliter l'acquisition foncière pour les porteurs de projet de tiers-lieux.  
Voici quelques exemples :

Pour plus de détails consultez notre guide des montages fonciers

# SCHÉMA TYPE DU MONTAGE D'UNE FONCIÈRE SOLIDAIRE DESTINÉE AUX TIERS-LIEUX À L'ÉCHELLE D'UN TERRITOIRE

Une foncière locale pourrait être développée pour favoriser l'émergence et l'accès à la propriété des tiers-lieux, sous le schéma suivant par exemple d'un modèle de Foncière régionale spécialisée dans l'accompagnement des Tiers-Lieux :



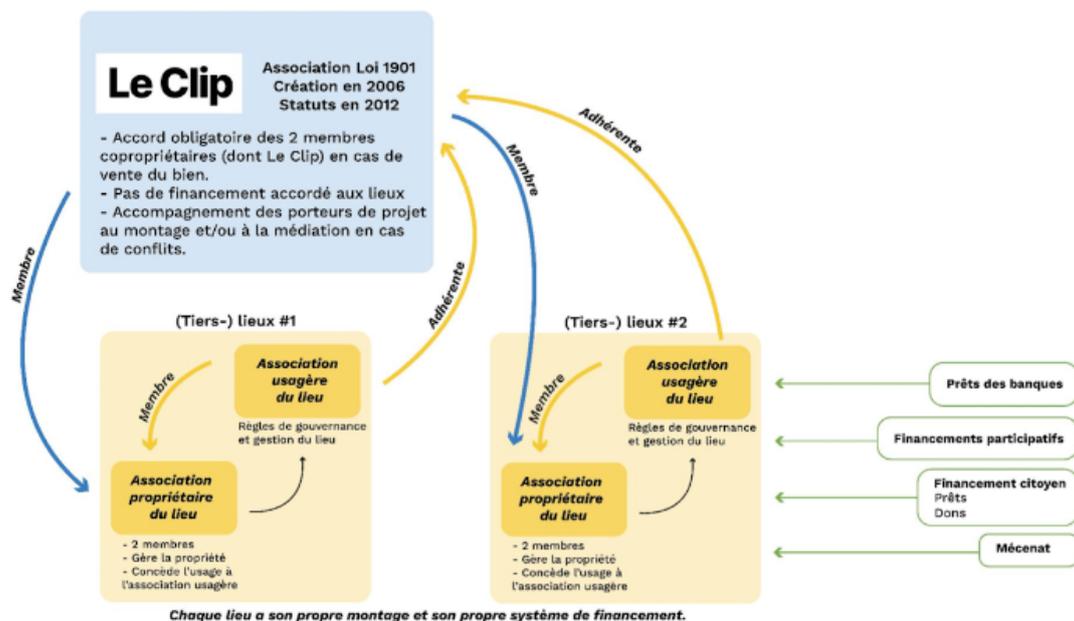
## PROPRIÉTÉ D'USAGE :

Dans la propriété d'usage, le titre de propriété marchand est détenu par une personne morale. La propriété d'usage est un montage juridique qui protège l'usage d'un lieu dont la gestion est collective en rendant complexe la marchandisation du lieu et donc la transformation de son usage lorsque le collectif se défait en effectuant un transfert de propriété d'usage vers un nouveau collectif d'usagers, selon des règles qui lui sont propres. La propriété d'usage oblige le collectif d'usagers qui souhaite remettre le bien sur le marché à obtenir l'approbation d'un collectif plus large, composé d'usagers de biens soumis eux aussi au régime de propriété d'usage, et pouvant, chacun exercer un droit de veto.

**Le Clip** (qui signifie "Comité de libération de l'immobilier privé") a initié trois initiatives de propriété d'usage : La Déviation à Marseille, un projet d'habitat collectif dans Le Perche "La Porcheritz" ou encore un projet mixant art et habitat "Les Hautes Planches" à Bretoncelles.

La Déviation a investi depuis 2015 une ancienne cimenterie pour y proposer un espace de création artistique dans le Nord de Marseille, où se mêlent musique, danse, théâtre, vidéo, ateliers, guinguette, bureaux, dortoirs, etc. Le collectif a réussi à racheter le lieu via l'association En Devenir pour 450 000€. Aucun acteur privé ou public n'a investi dans la structure et n'a donc aucun droit de regard ou de gouvernance sur cet espace. Cela se concrétise par une co-acquisition entre l'association d'usagers autogestionnaire de La Déviation et celle du Clip, qui a comme objet social d'empêcher tout rachat futur du lieu. Les financements sont : mécénat, dons, prêts privés, subventions; ce qui permet au lieu de garder son indépendance.

### Schéma de structuration du Clip



Chaque lieu a son propre montage et son propre système de financement.

Source : Entretiens, janvier 2022  
Réalisation : Fanny Cottot, Base Commune

## EPARGNE CITOYENNE & SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES

Les acteurs qui parviennent à mobiliser l'épargne des citoyens au niveau local impactent significativement leur territoire. C'est en effet un levier pour les tiers-lieux et ceux voulant vivre différemment, car la finance et l'investissement sont ainsi démocratisés. Ce mode de financement permet plus largement de développer la confiance dans les communautés et ainsi engendrer des cercles vertueux. Ce modèle est celui utilisé par la Coopérative Oasis qui anime le réseau des écolieux collectifs en France. Ce modèle est cohérent avec les missions des tiers-lieux et est particulièrement novateur dans le rapport au territoire qu'il propose. Son fonctionnement est détaillé plus loin.

La coopérative Oasis s'investit dans des sociétés coopératives. Le changement majeur par rapport aux sociétés plus classiques est de l'ordre de la gouvernance, donc des prises de décision et de la répartition du poids que l'on donne à chaque voix. Les foncières solidaires utilisent souvent ce type de société dans une volonté de repenser les schémas organisationnels pour plus d'horizontalité.

# La Coopérative Oasis

ACCOMPAGNER CELLES ET CEUX QUI VIVENT OU VEULENT VIVRE  
DANS DES ÉCOLIEUX COLLECTIFS : LES OASIS



COOPERATIVE  
oasis



► La Coopérative Oasis anime le réseau des écolieux collectifs en France et accompagne la création de nouvelles oasis par différentes actions d'accompagnement, de financement, de formation, etc. Sa vision est que la création de modes de vie résilients et sobres passent par une vie plus collective, basée sur des valeurs de solidarité et de coopération.

## HISTORIQUE

**1997** : Premier manifeste des « oasis en tous lieux » à l'initiative de Pierre Rabhi.

**2014** : Lancement du projet Oasis au sein de Colibris, coordonné par Mathieu Labonne alors directeur de l'association

**2016** : Campagne citoyenne autour des oasis et lancement du MOOC « Concevoir une oasis » qui rassemble 23 000 personnes la première année.

**2017** : Création de la base de données nationale des oasis et habitats participatifs qui rassemble plus de 1200 lieux en mai 2022. Organisation du **premier Festival Oasis**.

**2018** : Création de la **Coopérative Oasis** pour porter les actions de financement et d'accompagnement des oasis

**2019** : Financement des premières oasis grâce à la collecte d'épargne citoyen.

**2020** : l'intégralité du projet Oasis est portée par la Coopérative Oasis et non plus par Colibris

## POURQUOI ?

La vie en écolieu répond à de nombreuses aspirations citoyennes, aussi bien en terme de qualité de vie que de contribution aux enjeux écologiques et sociaux. Un habitant d'une oasis a un bilan Carbone inférieur à la moitié de celui d'un français moyen.

## COMMENT ?

La Coopérative Oasis a acquis une très bonne connaissance de ces projets en ayant accompagnée plus de 400 projets très variés. Elle propose des accompagnements sur différents sujets, une solution de financement et des formations et elle anime le réseau des oasis existantes.

## AVEC QUI ?

La Coopérative Oasis collecte de l'épargne solidaire auprès des citoyens et collabore avec l'ensemble des acteurs de l'habitat participatif et bien sûr avec les oasis elles-mêmes dont beaucoup en sont sociétaires.

## STRUCTURE JURIDIQUE DE LA COOPÉRATIVE

La **Coopérative Oasis** est une **SCIC** (coopérative d'intérêt collectif) sous forme de société anonyme à capital variable. Elle a obtenu dès sa première année d'existence l'agrément ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale).

Elle est composée d'environ 500 sociétaires (mai 2022) regroupés au sein de 6 collèges : les oasis (bénéficiaires), les producteurs (salariés, bénévoles), les organisations fondatrices, les investisseurs solidaires, les partenaires et les accompagnateurs. Le collège des oasis a le plus grand poids dans les votes.

Le conseil d'administration est composé de 8 membres élus.

La Coopérative Oasis est entièrement non-lucrative : elle affecte l'intégralité de ses bénéfices en réserves impartageables et ne verse donc aucun dividende.

### APPORT À L'OASIS

intérêt nul ou faible (1%) en fonction des formes juridiques

Coopérative  
Oasis



Oasis

### ACCOMPAGNEMENT COMPÉTENT ET RÉMUNÉRÉ

dont le contenu est revu chaque année en fonction des besoins de l'oasis

## MODÈLE ÉCONOMIQUE

Chaque pôle de la Coopérative Oasis a un modèle économique différent.

En particulier la Coopérative Oasis propose des conventions longues (10 ans maximum) incluant un apport financier en CCA (société) ou avec droit de reprise (association) rémunéré à 1% et un accompagnement global de 4 jours par an en général. Ainsi le remboursement de l'apport est assuré par un accompagnement compétent, aussi bien sur les volets juridique, financier qu'humain.

## ► PROJETS DÉVELOPPÉS ET EN COURS

32 oasis ont été financés entre début 2019 et juin 2022, pour un apport total de 4,4 M euros.

En parallèle, la Coopérative Oasis accompagne près de 100 oasis par an (nouvelles oasis ou oasis existantes) sur des formules allant de quelques heures à plusieurs jours.

La Coopérative Oasis anime aujourd'hui une formation de 6 mois appelée Pépinière Oasis qui rassemble 60 participants par an qui veulent créer un projet d'oasis.

Différents événements sont organisés pour animer le réseau : festival Oasis, rencontres régionales, etc.

Des voyages sont organisés pour des citoyens qui veulent découvrir les oasis de l'intérieur. Ils permettent de découvrir 5 ou 6 oasis différentes en une semaine.

Des travaux de recherche sont menés pour évaluer les impacts des oasis : bilan carbone des oasis, création de communs, création de lien social (indicateur de capacité relationnelle).

## ► MODÈLE RH

La gouvernance est composée de 4 instances en plus de l'AG :

- Le conseil d'administration, qui garantit la bonne gestion de la coopérative
- L'équipe opérationnelle composée de 10 personnes en juin 2022
- Le comité stratégique, composé d'une quinzaine de personnes
- Le comité d'engagement, qui évalue les demandes de financement et rend un avis au CA

L'équipe est répartie aux 4 coins de la France et se retrouve en présentiel 2 jours par mois lors d'un séminaire. Chacun est libre d'organiser son temps de travail comme il le souhaite.

L'équipe expérimente une gouvernance partagée qui se base sur la responsabilité et l'autonomie de chaque membre. L'écart entre le plus bas et le plus haut salaire est de 1,6.

### UNE RÉUSSITE

*Faire collaborer dans un même réseau des écolieux de forme d'histoire aussi différentes.  
La Coopérative Oasis est un bel exemple d'une organisation en archipel.*

### UN POINT FORT

*La grande expérience de la vie en collectif donne des moyens uniques d'accompagnement de ces modes de vie particuliers, aussi bien en terme de gestion que sur la dimension humaine.*

### UNE COMPÉTENCE

*Le choix d'organisations juridiques complexes sur mesure en fonction des besoins de l'oasis et des outils sur le vivre-ensemble uniques et profonds.*

**“Mieux impliquer les acteurs publiques et mieux documenter les bénéficiaires”**

Mathieu Labonne, Président de la Coopérative Oasis

## ► POUR RAPPEL :

**Le bail emphytéotique** est un bail de longue durée par lequel le propriétaire d'un bien immobilier consent à un preneur à bail un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque. Il peut porter sur un terrain à bâtir ou sur un immeuble bâti quel qu'en soit l'usage. L'opposabilité aux tiers du droit réel transmis est soumise à la publication du contrat au service de publicité foncière. Le preneur est tenu d'améliorer le fonds loué ou de construire dessus, de ne pas opérer de changement dans l'immeuble qui en diminuerait la valeur, de ne pas réclamer d'indemnité pour les améliorations ou les constructions qu'il aura réalisées, d'exploiter le bien pris à bail, en particulier en le louant et de payer la redevance (loyer) prévue. Le bail emphytéotique doit être conclu pour une durée allant de 18 à 99 ans. La tacite reconduction n'est pas possible.

## ► POUR RAPPEL :

**Le bail à construction** est un contrat par lequel le preneur s'engage à construire un bâtiment sur un terrain appartenant au bailleur. A l'échéance de ce bail, la construction revient contractuellement au bailleur/propriétaire du terrain. Durée comprise entre 18 et 99 ans. Le bail à construction est celui « par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ». Le propriétaire foncier conserve la propriété du terrain tandis que le preneur, tenu à une obligation de construction et d'entretien, détient un droit réel immobilier sur ce terrain et, en principe, sur les constructions existantes, ainsi qu'un droit de propriété sur les constructions qu'il a édifiées pendant toute la durée du bail. Les constructions faites par le preneur reviendront au bailleur.

## BAIL À CONSTRUCTION INVERSÉ / BAIL EMPHYTÉOTIQUE INVERSÉ

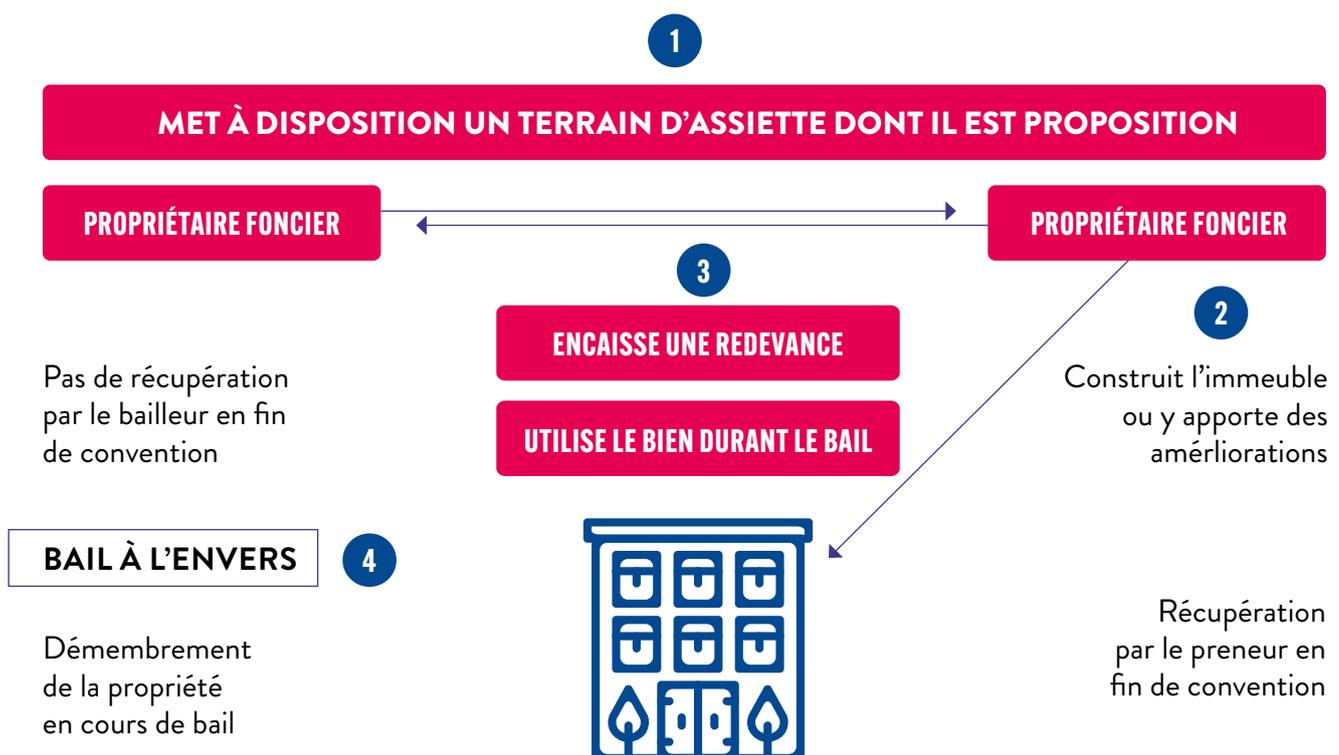
Même montage de longue durée que le bail emphytéotique. Dans ce cas, l'indivisibilité du bail et la vente devra être claire et ne pas donner sujet à interprétation notamment au niveau des valeurs retenues.

**Dans ces hypothèses, le Preneur devient propriétaire en fin de bail.**

**A Construction :** Les constructions réalisées par le preneur ne reviennent pas au bailleur car ce dernier s'engage au contraire à céder le terrain, à la fin du bail, au preneur. L'opération se rapproche alors d'une location-vente.

**Emphytéotique :** A la fin du bail, le preneur est propriétaire.

Dans un bail à l'envers, il conviendra de veiller à ce que la clause explicite de cession en fin de bail du terrain au Preneur soit clairement établie ; il est vivement conseillé d'avoir recours à des « professionnels » expérimentés dans ce type de conventions.





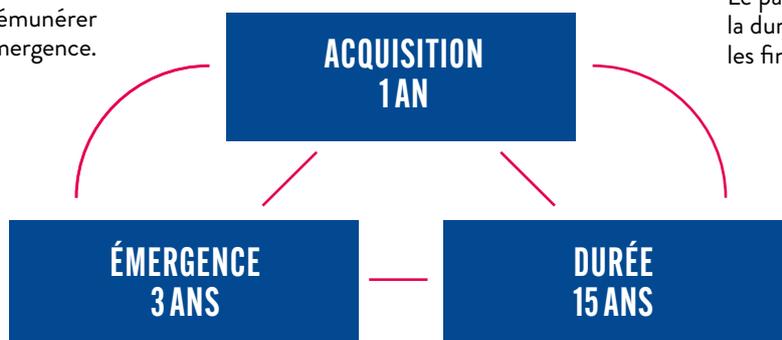
**ACQUÉRIR  
(OU PAS)  
SON FONCIER ?**

UNE MÉTHODE  
EN 3 ÉTAPES  
POUR STRUCTURER  
SON PARCOURS

# LA FONCIÈRE 3 TEMPS

- ▶ Une méthode proposée par Nicolas Détrie, fondateur de Yes We Camp qui permet la création de tiers-lieux inventifs et pérennes.

Une partie du financement mobilisé pour l'acquisition pourrait rémunérer la "prestation" rendue par l'émergence.



Le paiement des loyers dans la durée permet d'aller chercher les financements d'acquisition.

## Les mécanismes de financement

### 1. LA PHASE D'ÉMERGENCE (3 ANS)

Ce moment crucial permet de tester techniquement et économiquement la viabilité du projet sur le long terme. C'est le moment de développer la ligne éditoriale, créative, les usages du lieu, de communiquer sur le projet et de trouver les ressources humaines (accompagnement, expertise, etc) et financières. Typiquement, les tiers-lieux se voient octroyer un espace à titre gratuit ou sous contrat précaire avec un loyer réduit par rapport au marché, pour favoriser l'essor du projet. Les premiers contrats sont temporaires et permettent de rassurer et sécuriser les intérêts de toutes les parties prenantes sur le sujet en attendant la phase d'acquisition.

### 2. LA PHASE D'ACQUISITION (1 AN)

C'est le moment de la maîtrise d'usage du lieu amorcée pendant la phase d'émergence. L'objectif est de créer un propriétaire bienveillant, c'est-à-dire une unité de propriété (SCI ou SCA) dédiée seulement au lieu, et composée des parties prenantes volontaires, issues de la phase d'émergence. Cette entité collecte les loyers payés par l'entité de gestion, assure ses frais de gestion, rembourse les emprunts et rémunère modestement le capital; tout en promettant des loyers bas et une gouvernance partagée. Elle apporte des fonds propres en mobilisant des prêts sur les plus long terme possible et des apports des occupants du lieu par exemple.

### 3. PHASE DE DURÉE (15 ANS)

Consolidation de l'entité gestionnaire du site qui assure la gestion technique, la dépense des consommations énergétiques, la collecte des loyers des occupants et le paiement des salariés du projet. Son volume économique peut être un peu moindre que lors de la phase d'émergence, même s'il peut bénéficier d'aides publiques ou de quelques recettes supplémentaires liées à la privatisation de l'espace.

# UNE PUBLICATION

**COORDONNÉE PAR :**  
**Théo Lachmann et Rémy Seillier** pour  
L'Association Nationale des Tiers-Lieux

**RÉALISÉE GRÂCE AUX CONTRIBUTIONS DE :**  
**Fanny Cottet** de Base Commune  
**Mayeul Beudet et Juliette Bompont** de La Main 93.0  
**Raphaël Boutin Kuhlmann** de Villages Vivants  
**Cécile Galoselva** de Etic, foncièrement responsable  
**Laurent Courouble** de La Compagnie des Tiers-Lieux  
**Alexandre Born** de Bellevilles  
**Nicolas Détrie** de Yes We Camp  
**David Doutreleau** de Bien sur Terre

**EN PARTENARIAT AVEC :**



**BANQUE des**  
**TERRITOIRES**





UN GUIDE RÉALISÉ PAR

