Livrable n°1

Un foncier solidaire pour les tiers-lieux. Panorama national

AMO création d'une foncière de tiers-lieux au sein de la MEL
Groupement : Villages Vivants / Base Commune / Perspectives avocats.
Livrable final - Avril 2022

CC BY SA

MEL MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives

Sommaire

1. Rappel des enjeux de la mission p3
2. Constats à l'échelle nationale p7
3. Typologie des structures de portage p16

Foncières ou fonds d'investissement ? p17

3.1 Des foncières publiques p21

3.2 Des foncières solidaires et coopératives p25

Bellevilles p28

ETIC foncièrement responsable p 31

Villages Vivants p34

Base Commune p37

La Main 9-3.0 p40

Le Clip p43

Foncière Antidote p46

Bien sur Terre p49

Novoloco p50

Oasis p51

Fonds Citoyens Solidaires p54

Fonds Autonomie et Solidarité p56

4. Analyses croisées p59
5. Sources et ressources p66

1. Rappel des enjeux de la mission

Objectifs de l'étude

Rappels

- Stratégie #Résolument digitale de la Métropole de Lille : Nécessité de favoriser l' émergence de lieux et dispositifs créatifs et contributifs sur le territoire métropolitain (tiers-lieux).
- 35 tiers-lieux soutenus depuis 2017, avec une aide financière de 24 000 euros par lieu en moyenne.
- Depuis 2019, soutien de la Compagnie des tiers-lieux
- Pour de nombreux lieux : problème du prix du foncier, du financement des travaux, de la précarité des baux, du montant des loyers, etc.
- Création d'un outil foncier et d'investissement pour contribuer à la pérennité des tiers-lieux
- Cet outil a pour vocation de rassembler l'investissement citoyen à destination des tiers-lieux.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Objectifs de l'étude

Rappels

Mission 1 - Etat des lieux des foncières solidaires à l'échelle nationale

- ➔ Elaboration d'un premier benchmark des foncières solidaires
- ➔ Construction de grilles d'entretiens
- ➔ Construction de fiches sur les foncières solidaires et véhicules d'investissement citoyen.
- ➔ Problématisation, analyse critique et identification des lignes de démarcation entre ces acteurs. Identification des éléments structurants pour l'approche de la MEL dans sa construction d'un outil d'investissement citoyen en faveur des tiers-lieux.

→ Le bilan des autres missions 2,3 et 4 et de la structuration de la foncière de tiers-lieux fait l'objet d'autres livrables.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Entretiens

Entretien Foncières	Entretiens autres structures
Bellevilles, 2 entretiens	Oasis
Villages Vivants	Fonds de Dotation Citoyens Solidaires
Base Commune	Rev3 financement
La Main 9-3.0	Fonds Autonomie et Solidarités
Bien Sur Terre	
ETIC	
Le Clip	
De Watou (Président de Bellevilles)	
Novoloco	

Sources complémentaires aux entretiens :

- Etude “Juristes Embarqués, La créativité réglementaire pour les tiers-lieux créateurs de communs”, 2021
- Groupe de travail “On met en commun”, foncières Villages Vivants, Base Commune, Bellevilles et Bien Commun.
- Groupe de travail sur le foncier de France Tiers-Lieux et le Séminaire des foncières solidaires organisé le 18 novembre 2021 à Marseille.

Méthodologie générale de la phase 1 :

- Etude de la vacance et de ses caractéristiques sur la MEL
- Etude des tiers-lieux de la MEL (2 journées de terrain en février 2022).
- Entretiens et analyse croisées

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

2. Constats à l’échelle nationale

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

3 grands enjeux à l'échelle nationale

→ **Acteurs publics** et prise de conscience sur la gestion du patrimoine

→ Une mutation des **objets immobiliers complexes**

→ Un champ croissant d'initiatives de **la société civile**

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

Enjeux #1 // Enjeux des Acteurs publics

Les acteurs publics font face à des enjeux de plus en plus nombreux concernant la gestion du foncier et de l'immobilier au sein des villes, métropoles et territoires ruraux français.

Des enjeux de dynamisme territorial pour la ville existante :

- Des enjeux de revitalisation des centres bourgs et des territoires.
- Des enjeux d'adaptation de l'offre commerciale ou de services aux besoins et attentes des habitants.
- Des enjeux de réduction de la vacance commerciale croissante. Plusieurs causes sont identifiées : une mauvaise gestion des locaux d'activité et rez-de-chaussée commerciaux, un faible contrôle sur les locaux d'activité et commerciaux propriété du privé ou d'exploitants, une faible maîtrise d'un plan de développement par l'acteur public.

Une diversité des objectifs revendiqués par les acteurs publics :

→ En définitive, acteurs publics et parapublics s'organisent pour retrouver une maîtrise et un contrôle sur le développement de l'offre de locaux artisanaux, commerciaux, associatifs et d'activité.

→ Chez certains acteurs publics on identifie une prise de conscience d'une nécessité d'atténuer le marché. C'est une idée fortement débattue voire remise en cause dans le cas des foncières de commerces de la Banque des Territoires. Quelques acteurs à contre-courant ont pour objectif d'atténuer les logiques de marché dans la production de locaux d'activité ou à destination de tiers-lieux, et donc de produire une offre accessible voire en-dessous des prix de marché (ex de Est Ensemble).

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

Enjeux #1 // Enjeux des Acteurs publics

Des enjeux au sein des projets d'aménagement :

- Constats de dysfonctionnements dans les projets urbains neufs avec des rez-de-chaussée ou locaux vides pendant 3ans, et dont la vacance structurelle est intégrée dans les bilans des investisseurs.
- Difficulté à trouver des investisseurs ou des relais une fois que le quartier commence vivre une fois livré

Un positionnement fort de la part des aménageurs parapublics :

→ Nécessité de limiter les valeurs foncières dans les opérations d'aménagement pour l'implantation d'activités vivantes et de l'ESS. Les aménageurs témoignent d'une nécessité de maîtrise foncière globale pour permettre des péréquations et des chartes promoteurs pour limiter les ventes des locaux d'activité.

→ Cependant, de moins en moins d'opérations d'aménagement sont possibles suite aux objectifs des politiques publiques nationales et locales (diminution de l'étalement urbain, zéro artificialisation nette). Certains aménageurs sont à la recherche de diversification de leurs activités, ils se positionnent désormais sur le portage foncier et immobilier, au même titre que les promoteurs font désormais de l'aménagement.

Aménageurs, SEM, SPL, collectivités, autant d'acteurs publics et parapublics qui créent des véhicules avec la Banques des Territoires dans le cadre du programme 100 foncières de redynamisation.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

Enjeux #2 // de mutations des objets immobiliers

→ Impératif de flexibilité et de résilience des bâtiments : comment travailler sur des bâtiments adaptables à diverses programmations pour anticiper les mutations et crises à venir et réduire la vacance immobilière et foncière ?

→ Des programmations de plus en plus complexes et floues, plus difficiles à appréhender. Les locaux d'activités ou locaux commerciaux sont rarement dévolus à un seul usage mais doivent désormais anticiper la mutualisation des activités. La notion de tiers-lieux et son développement ont permis de rendre visibles ces enjeux.

→ Une diversification de l'activité en rez-de-chaussée : du rez-de-chaussée commercial à la notion de rez-de-ville support de nouveaux usages.

Pour faire face à la mutation de ces objets ainsi qu'à la réticence des investisseurs à intervenir sur certains marchés ou produits, les promoteurs immobiliers montent également leur propres foncières spécialisées (bureaux, locaux commerciaux ou d'activités, tiers-lieux, etc).

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

Enjeux #3 // Actions de la société civile sur le foncier et l'immobilier

→ Un secteur ESS grandissant et protéiforme : Loi ESS 2014

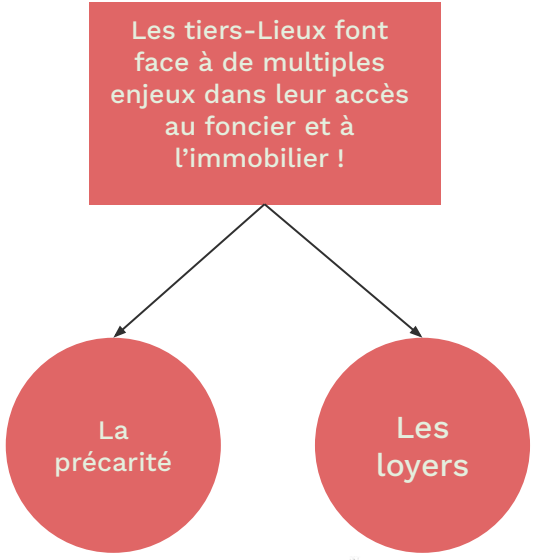
→ Des initiatives de la société civiles grandissantes et qui entrent dans la conception des **politiques publiques "bottom-up"** (Béal et Rousseau, 2014).

→ Dans le cadre d'une baisse des dotations globales de fonctionnement et de crises récurrentes : renforcement des initiatives de la société civile qui prennent parfois des allures de services publics.

→ **Les tiers-lieux sont au cœur de ces transformations et initiatives.**

→ La notion de tiers-lieux peut croiser celle d'occupations transitoires.

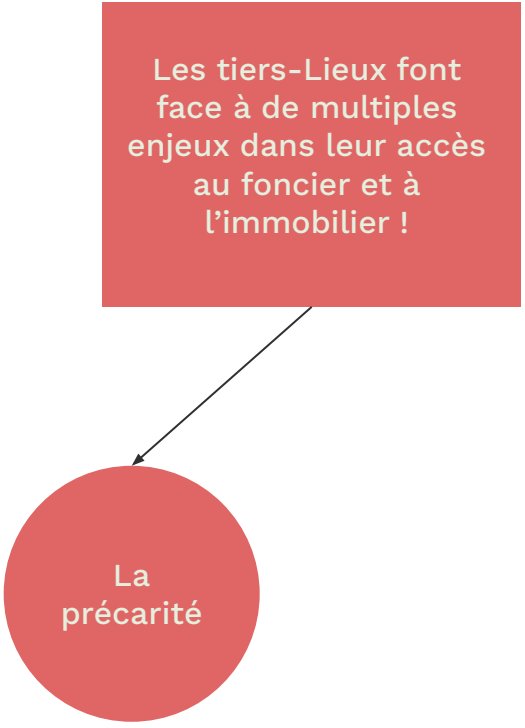
A l'échelle nationale, c'est plus de 2000 tiers-lieux qui ont émergé depuis 2019 (Rapport France Tiers-Lieux, 2021). Les problématiques foncières et immobilières des tiers-lieux sont massivement identifiées en 2021 comme des freins à leur développement.



Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

Enjeux des tiers-lieux



→ Précarité **temporelle** :

- *Baux précaires*. Bien que l'urbanisme temporaire et transitoire soit également un outil et mode d'action, certains tiers-lieux sont parfois mis en difficultés par la courte durée de baux les empêchant d'investir en travaux et aménagements.
- *Forte dépendance aux propriétaires* : décisions politiques sur la fin du bail, le propriétaire souhaite récupérer un bien pour un autre projet plus rentable.

→ Précarité **économique** :

- Concentration des *ressources économiques* des tiers-lieux pour alimenter une rente foncière et immobilière à défaut d'une de leurs activités et du service rendu aux usagers.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

Enjeux des tiers-lieux

Les tiers-Lieux font face à de multiples enjeux dans leur accès au foncier et à l'immobilier !

Les loyers

→ **locataire** :

- loyers trop élevés et qui captent les moyens des tiers-lieux.

→ **Enjeux des tiers-lieux propriétaires (ou avec propriété d'usage) de l'outil de production** :

- Besoin de réaliser des travaux ou un achat du bien
- Disposer de fonds propres
- Levée de fonds et avoir recours à l'emprunt
- Avoir des garanties pour les banques et investisseurs
- Avoir des connaissances et compétences en immobilier et foncier.
- Les investisseurs et banques attendent des taux de rendement internes (TRI) importants ainsi qu'une liquidité des actifs.

→ Autant de contraintes auxquelles les tiers-lieux peuvent difficilement faire face.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncier et immobilier : de nouveaux enjeux

Synthèse / 2 mouvements structurels et distincts autour des enjeux fonciers à l'échelle nationale

1 Un mouvement « top down » sur le foncier accessible

- Acteurs institutionnels
- Diversité des types de structures : EPA, EPT, SEM, Régions
- Objectifs différents voire divergents.

2 Un mouvement « bottom up » sur le foncier solidaire



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



Comment aider des lieux à accéder à la propriété ?

C'est ici que se positionne l'initiative de la MEL



Comment acheter collectivement un lieu ?

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

3. Typologie des structures de portage

Foncière ou fonds d'investissement ?

Besoins des tiers-lieux du territoire

Des visites de site ont été réalisées en février 2022 auprès de 8 tiers-lieux de la MEL afin de comprendre les besoins des acteurs locaux.
→ La synthèse de ces entretiens peut-être retrouvée dans **le livrable n°2** concernant l' établissement de grands scénarios de structuration d'un outil d'investissement ou de foncière citoyenne de tiers-lieux.

→ Deux mouvements sont ainsi identifiables dans les besoins d'investissement pour l'immobilier ou l'accès au foncier des tiers-lieux, tant à l'échelle locale que nationale :
"Un droit au choix"

- **La propriété collective** : certains tiers-lieux se positionnent sur l'appropriation juridique de leur outil de production et souhaitent être accompagnés dans cette démarche. Certains types de baux à très long termes s'approchent d'une forme de propriété d'usage avec droits réels.
- **Locataire avec de la visibilité** : avoir la possibilité d'investir dans des travaux ou de l'aménagement de l'espace du tiers-lieux avec des conditions financières favorables.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncière ou fonds d'investissement ?

Besoins des tiers-lieux concernant l'immobilier



Un droit au choix ?



La propriété collective

→ Certains tiers-lieux et acteurs de l'ESS veulent se confronter aux problématiques d'une propriété qui serait partagée.
→ Ils s'inscrivent régulièrement dans une mouvance des communs.
→ Ils sont peu équipés et compétents sur ce sujet chronophage pour leurs activités parfois précaires
→ Logique patrimoniale

Un immobilier d'activité solidaire ?

→ D'autres tiers-lieux et acteurs ne souhaitent pas être confrontés aux problématiques immobilières et foncières
→ Ils sont à la recherche d'une forme de propriétaire "bienveillant" et d'une occupation de long terme.
→ Ils veulent une visibilité et pouvoir investir dans des travaux conséquents.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncière ou fonds d'investissement ?

De quoi parle-t-on ?



Foncière

→ Propriété d'un patrimoine foncier ou immobilier ;
→ Gestion et exploitation d'un portefeuille d'actifs ;
→ Locaux industriels, locaux commerciaux, centres commerciaux, logements, etc. ;
→ Gestion locative, exploitation, commercialisation et valorisation du portefeuille d'actifs.



Fonds

→ Levée de fonds auprès d'investisseurs : institutionnels, privés, et/ou citoyens.
→ Diversité des actifs : sur les marchés cotés en bourse et non cotés
- *Liquides (obligations, actions etc.)*
- *Illiquides (ou faiblement) : immobilier, infrastructures, etc.*

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncière ou fonds d'investissement ?

Acteurs institutionnels et coopératifs, 2 trajectoires distinctes

3.1 Un mouvement « top down » sur le foncier accessible

- Acteurs institutionnels
- Diversité des types de structures : EPA, EPT, SEM, Région
- Objectifs différents voire divergents.

3.2 Un mouvement « bottom up » sur le foncier solidaire



Acteurs privés qui se constituent en société de portage → Les foncières



Comment aider des lieux à accéder à la propriété ?

C'est ici que se positionne l'initiative de la MEL



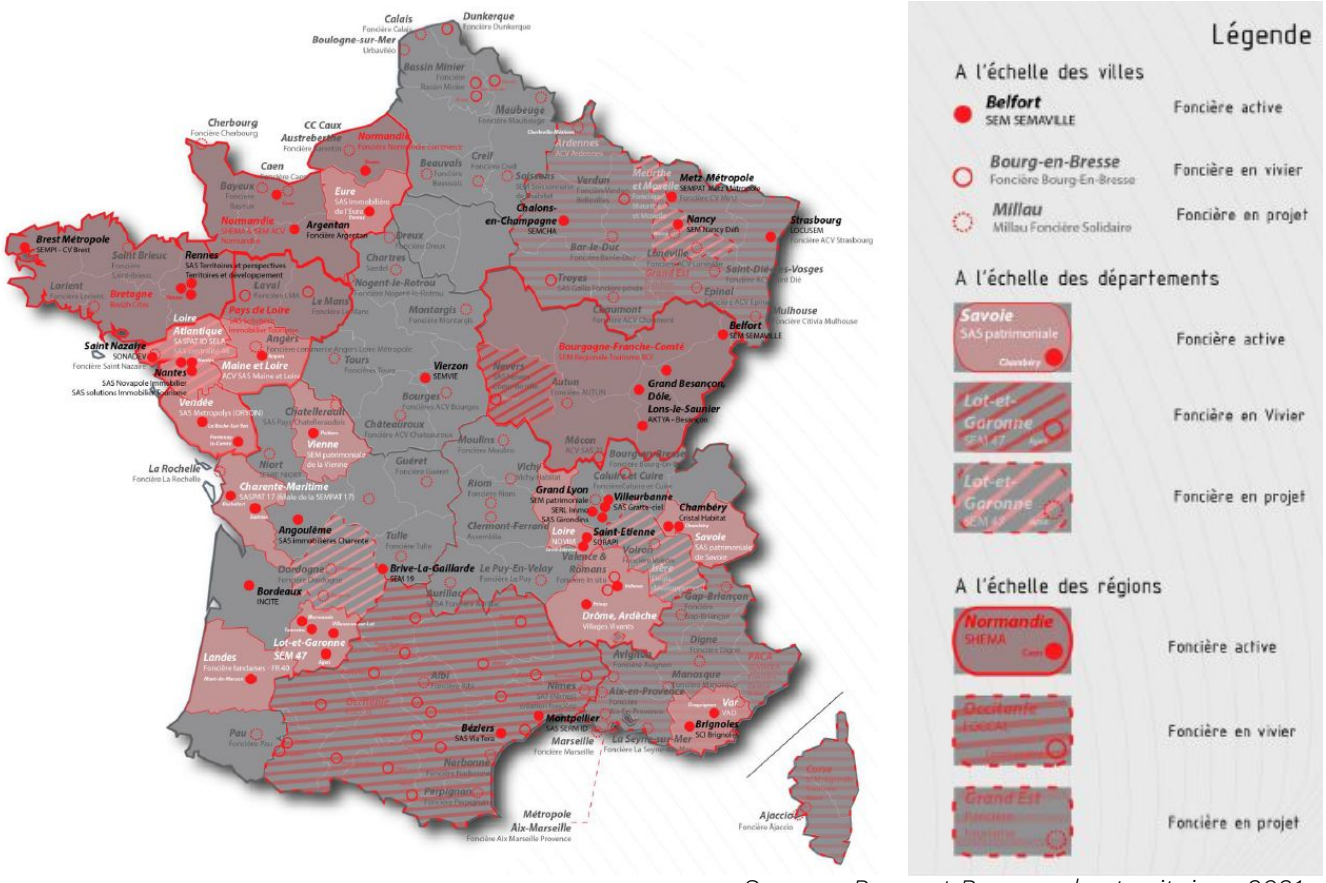
Comment acheter collectivement un lieu ?

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

3.1
Des foncières publiques

Des foncières publiques

Cartographie des foncières de redynamisation en cours de création



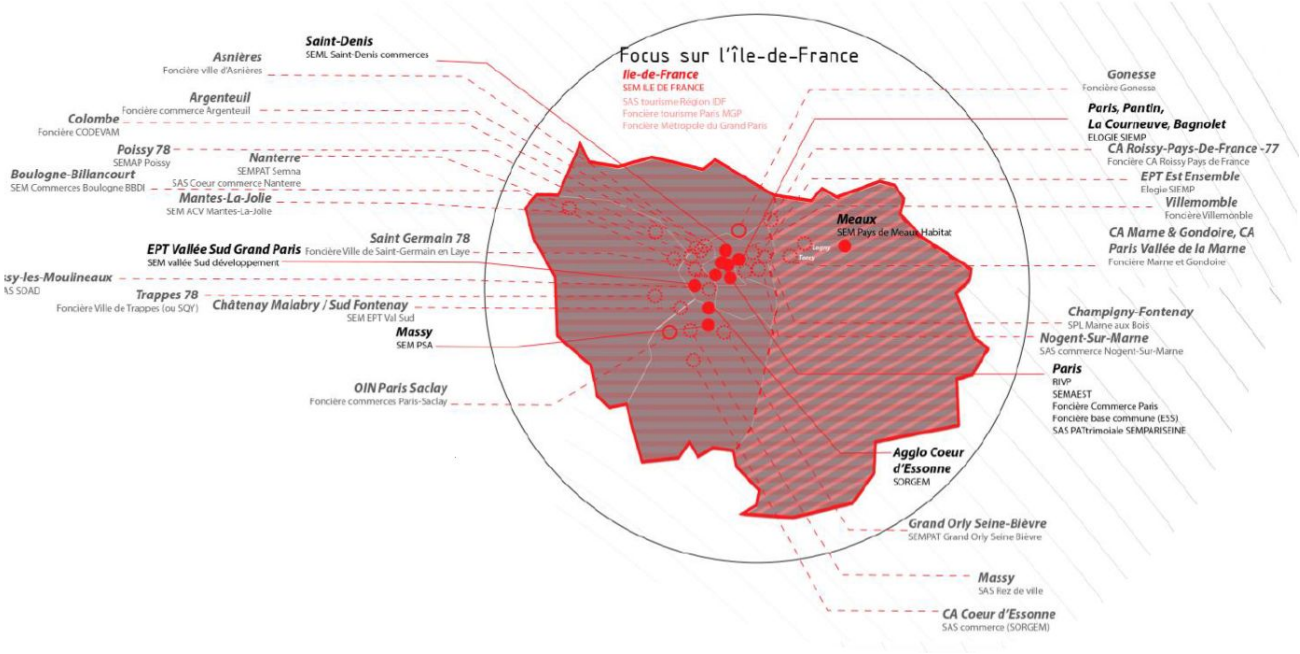
47 foncières actives début 2022 sur les 100 foncières de redynamisation du plan de relance.

Source : Rapport Banque des territoires, 2021

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Des foncières publiques

Cartographie des foncières de redynamisation en cours de création en Ile-de-France



Source : Rapport Banque des territoires, 2021

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

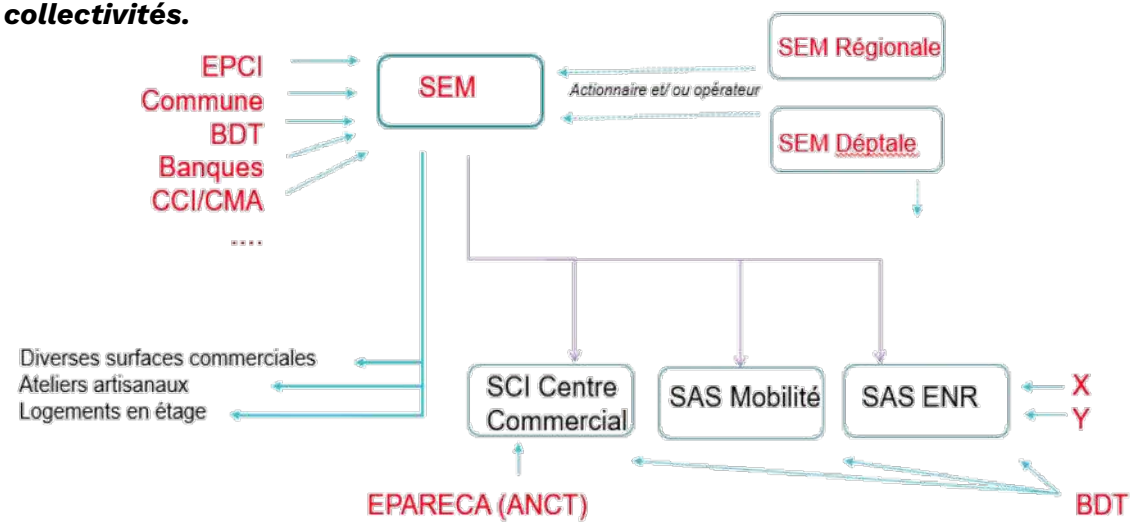
Des foncières publiques

Rappel de **la chaîne de valeur** dans laquelle les foncières s'inscrivent :

- Investissements
- Réalisation des travaux
- Pré-commercialisation / commercialisation des programmes immobiliers ou des équipements
- Gestion de l'exploitation des actifs

La banque des Territoires et ses différents AMO (Scet, Semaest, etc.) accompagnent les acteurs publics et parapublics dans la structuration de leur outil. Une foncière commerciale est en cours de réflexion sur le territoire de la ville de Lille.

Structuration mise en avant par la banque des territoires pour les collectivités.



Source : Rapport Banque des territoires, 2021

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

3.2
Des foncières solidaires et coopératives

Foncières solidaires et fonds

Foncières et fonds travaillant sur les tiers-lieux, typologie

Comment acheter collectivement un lieu ?

- Acteurs et tiers-lieux qui se positionnent pour détenir la propriété juridique ou d'usage (à travers un bail emphytéotique) du tiers-lieu.
- Ces acteurs et lieux peuvent faire appel à des structures foncières ou d'investissement pour compléter leurs besoins financiers d'achat d'un bâtiment.

Comment aider des lieux à accéder à la propriété ?

- Ensembles d'initiatives qui se positionnent davantage en soutien à l'investissement pour accompagner les tiers-lieux dans la propriété.
- Cet ensemble d'acteurs et de pratiques regroupe à la fois des fonds d'investissement et des foncières qui interviennent en investissement minoritaire pour certains lieux (prendre des parts, actions, etc.)

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

- Ensemble d'acteurs ou d'initiatives visant à intervenir sur la propriété d'un portefeuille de biens.
- Ces structures peuvent ouvrir la propriété et la gouvernance aux exploitants locataires ou leur revendre le bien in fine.
- Elles se différencient des "foncières publiques" de la BDT dans la mesure où elles ont des objectifs de lucrativité limitée et sont des structures privées (et de l'ESS).

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Outils fonciers et immobiliers solidaires

Foncières et fonds travaillant sur les tiers-lieux

Comment acheter collectivement un lieu ?



la foncière ANTIDOTE

Le Clip

Comment aider des lieux à accéder à la propriété ?

bellevilles FONCIERE RESPONSABLE

citoyens solidaires fonds de dotation



la foncière ANTIDOTE

COOPERATIVE oasis

Villages Vivants

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

Villages Vivants

BASE COMMUNE

étic FONCIÈREMENT RESPONSABLE



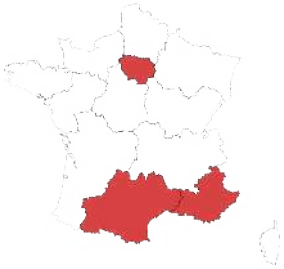
bellevilles FONCIERE RESPONSABLE

foncière solidaire

Foncière Bien(s) sur Terre

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Bellevilles



Fiche descriptive

Positionnement et objets

- Utilisation de l'immobilier comme outil de redynamisation des territoires mais aussi comme vecteur de maintien d'activités fragiles en cœur urbain.
- Positionnement généraliste et diversité des actifs : logements, commerces, tiers-lieux et espaces d'activités.
- Projets responsables, inclusifs, mixtes, écologiques et à impact social
- Procédés constructifs durables
- Co-conception et concertation – Solidarité – Innovation sociale
- Travail sur le parcours résidentiel des structures locataires
- Investissement minoritaire possible et régulièrement pratiqué

Porteurs de projet

- Acteurs de l'ESS et porteurs de projets locaux
- Artisans / commerçants
- Locataires du parc privé sur la partie logement

Intervention géographique

Implantation : Paris, Toulouse.

Intervention : Ile-de-France et Occitanie principalement, Sud de la France.

Revitalisation villes moyennes, Zones rurales, Centres-villes et métropoles.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Bellevilles

Fiche descriptive

Métiers
- Conseil en ingénierie pour le montage d'opérations immobilières
- Montage Immobilier
- Ingénierie financière
- Gestion locative
- Commercialisation
- Accompagnement des porteurs de projets

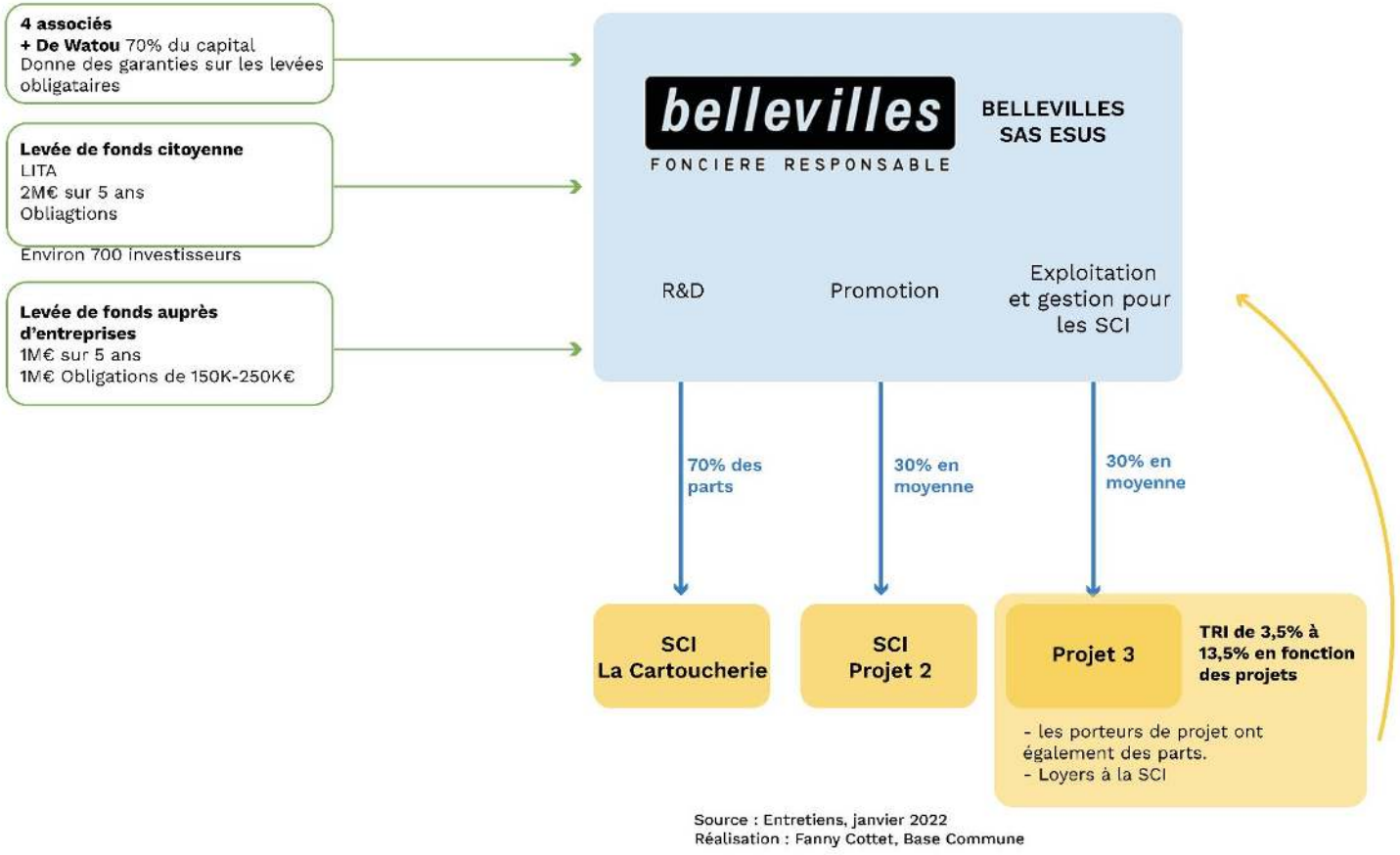
Equipe
5 associés
15 collaborateurs

Caractéristiques et Indicateurs
- SAS ESUS, foncière DE WATOU actionnaire principal pour les garanties (70% rééquilibrage en cours)
- Modèle juridique en cours d'évolution (réflexions SCIC et SCA)
- 3 modèles de projets locaux :
  - Investisseurs et propriétaires majoritaires,
  - co-investissement avec les porteurs,
  - investissement minoritaire (garanties auprès des banques).
- Levée de fonds citoyenne : 4 millions d'euros en obligations.
- Pas d'ouverture du capital à ce stade
- Loyers inférieurs ou au prix de marché en fonction des activités.
- Modélisation de revente des biens

CC BY SA

Bellevilles

Schéma de structuration de Bellevilles



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

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

ETIC



Fiche descriptive

Positionnement et objets

- Tiers-lieux professionnels éco-responsables dédiés aux acteurs et actrices de l'ESS
- Procédés constructifs durables et écologiques.
- Finance solidaire et investissement responsable
- Accompagnement à la création de tiers-lieu.
- Gestion et exploitation des tiers-lieux en propre.
- Charte des Quintessencielles
- Positionnement antispéculatif et de non revente des biens.

Porteurs de projet

- Acteurs de l'ESS
- Entreprises, TPE, PME avec un impact social et solidaire.
- Commerçants

Intervention géographique

Métropoles et zones foncières tendues.
Zones périurbaines.
Paris, Montreuil, Nanterre, Lyon, Grenoble
Lille, Toulouse, Castres.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

ETIC

Fiche descriptive

Métiers
- Montage Immobilier
- Ingénierie financière
- Gestion locative
- Commercialisation
- Exploitation
- Gestion et Animation

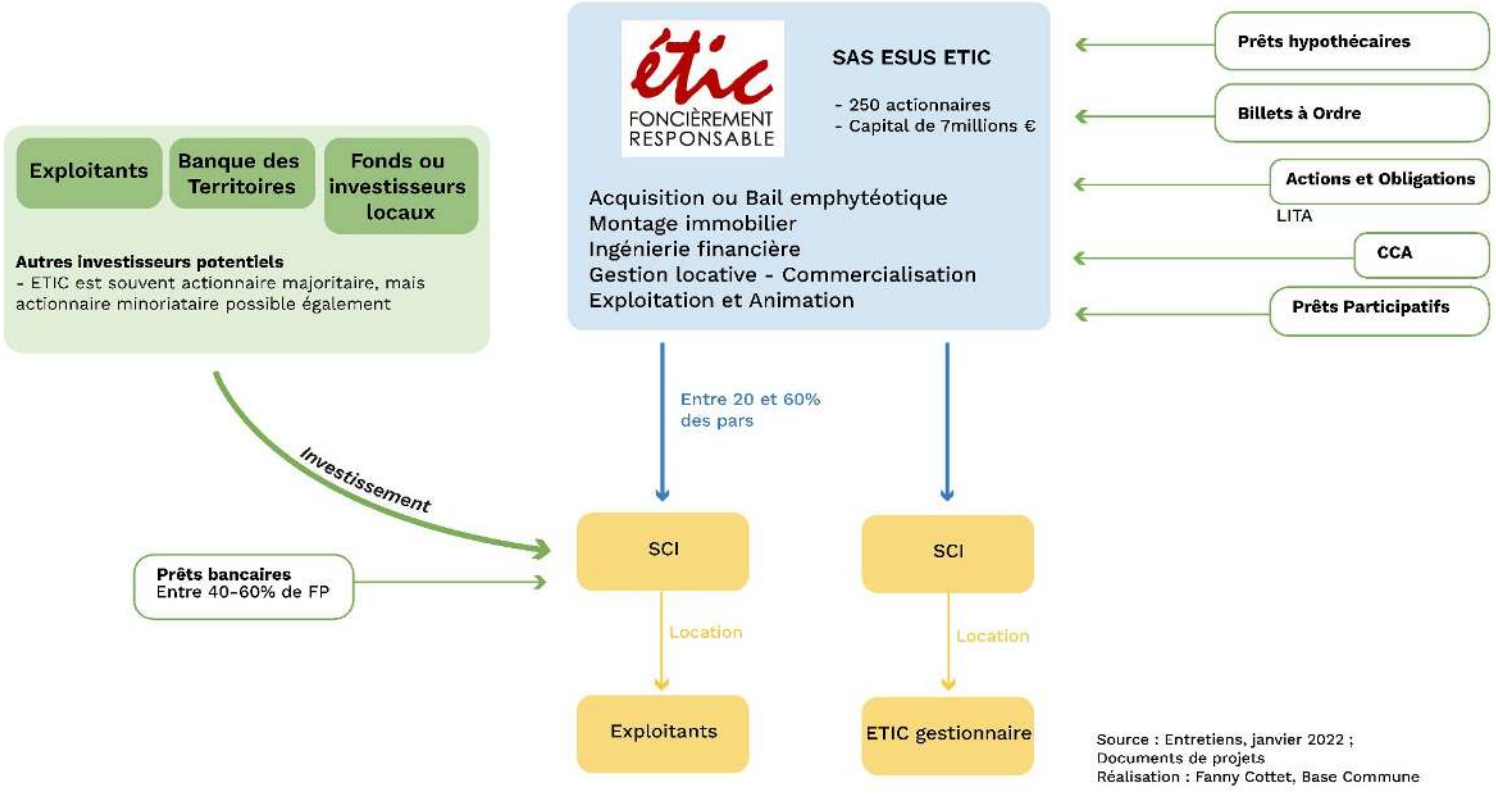
Equipe
24 salariés
Comité de surveillance

Caractéristiques et Indicateurs
- SAS ESUS avec 250 actionnaires
- Capital social de 7 millions
- Différents modes d'intervention :
  - Bail emphytéotique
  - Acquisition via des Société Civile Immobilière (SCI). Présence d'autres partenaires financeurs ou exploitants.
- Emprunt de 50 à 70%
- Loyers légèrement inférieurs au marché.
- Pas de revente des biens
- Une dizaine de bâtiments en France.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

ETIC

Schéma de structuration de ETIC, foncièrement responsable



Source : Entretiens, janvier 2022 ;
Documents de projets
Réalisation : Fanny Cottet, Base Commune

CC BY SA

Villages Vivants



Fiche descriptive

Positionnement et objets

- Foncière de redynamisation rurale et solidaire
- Achat – rénovation et location de locaux pour des entreprises à impact social, ancrées dans leur territoire et issues de l'ESS.
- Redynamisation des commerces et services en milieu rural
- Développement du lien social et solidarité
- Soulager le porteur de projet des engagements lourds liés à l'immobilier afin qu'ils se concentre sur l'activité/ le fonds de commerce
- Tous types de projets qui émanent du territoire, pas d'approches sectorielle
- Faire partie d'un écosystème, participer à la vie coopérative

Porteurs de projets / Bénéficiaires

- Uniquement les entreprises et initiatives de l'ESS
- Avoir un tiers de confiance : bénéficier d'un accompagnement (grenade, GRAP, CAE, France active...) qui s'engagent sur la viabilité du projet
- Les collectivités locales pour des études / animations territoriales

Intervention géographique

Implantation : Drôme

Territoire d'intervention :
Auvergne-Rhône-Alpes et départements limitrophes & région centre
Ville de moins de 15 000 habitants

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Villages Vivants

Fiche descriptive

Métiers
- Conseil en ingénierie pour le montage d'opérations immobilières
- Montage Immobilier
- Portage foncier et immobilier
- Ingénierie financière
- Gestion locative
- Commercialisation
- Accompagnement des porteurs de projet

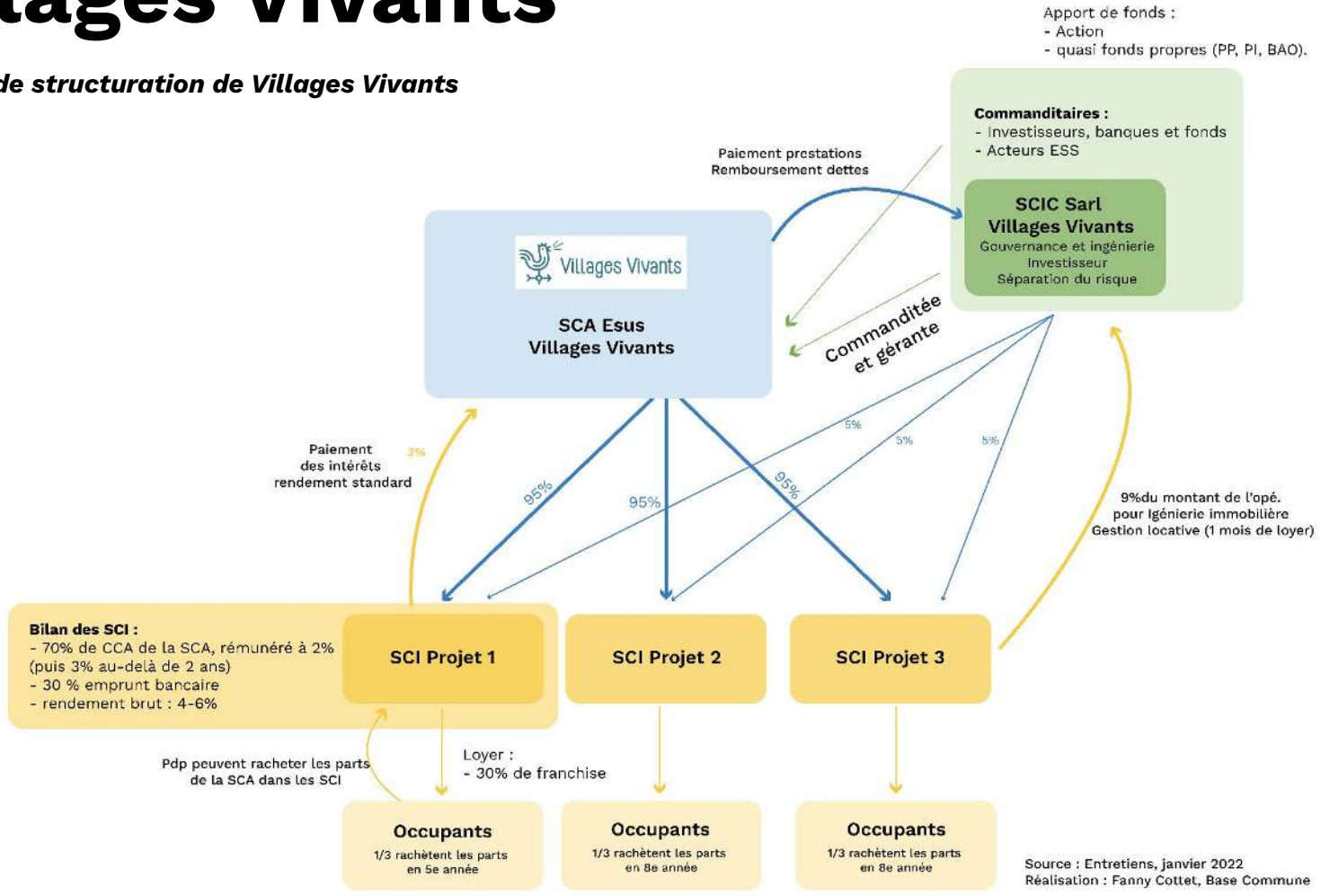
Equipe
11 collaborateurs

Caractéristiques et Indicateurs
- SCIC SARL ESUS et une SCA commandite les SCI.
- Citoyens investissent dans la SCIC. Pas encore d'ouverture du capital de la SCA mais réflexions en cours.
- 40% de dettes - 60% emprunt
- Rendement entre 4 à 6%
- 9% du montant de l'opération pour ingénierie immobilière
- 19 projets en cours
- Fonds RLA
- Loyer de marché mais transparence sur les prix
- Modélisation de revente possible

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

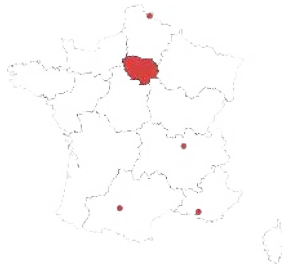
Villages Vivants

Schéma de structuration de Villages Vivants



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

Base Commune



Fiche descriptive

Positionnement et objets

- Foncière de rez-de-chaussée à impact social
- Redynamisation des rez-de-chaussée
- Achat à prix décoté
- Loyers progressifs et décotés
- Ecosystème et accompagnement (gestionnaire et animateur de site)
- Lien social et diversité économique
- Lutte contre la vacance commerciale
- Taille critique de 1500m² pour un gestionnaire et animateur de site
- Commercialisation rapide par appels à candidatures avec la Plateforme de Plateau Urbain

Porteurs de projet

- Acteurs de l'ESS
- Acteurs associatifs
- Porteurs de projet avec un impact social ou une utilité locale

Intervention géographique

Implantation : Ile-de-France

Zones immobilières tendues : Paris / Lyon / Bordeaux / Marseille.
Dans les nouveaux quartiers et quartiers de renouvellement urbain principalement.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Base Commune

Fiche descriptive

Métiers
- Acquisition (notamment en VEFA)
- Programmation de commerces, de rez-de-chaussée économiques, de tiers-lieux et de services.
- Commercialisation
- Gestion locative
- Gestion et animation de site
- Accompagnement des porteurs de projet
- AMO / Conseil aux collectivités

Equipe
7 personnes dont 5 à temps partiel.
2 ETP

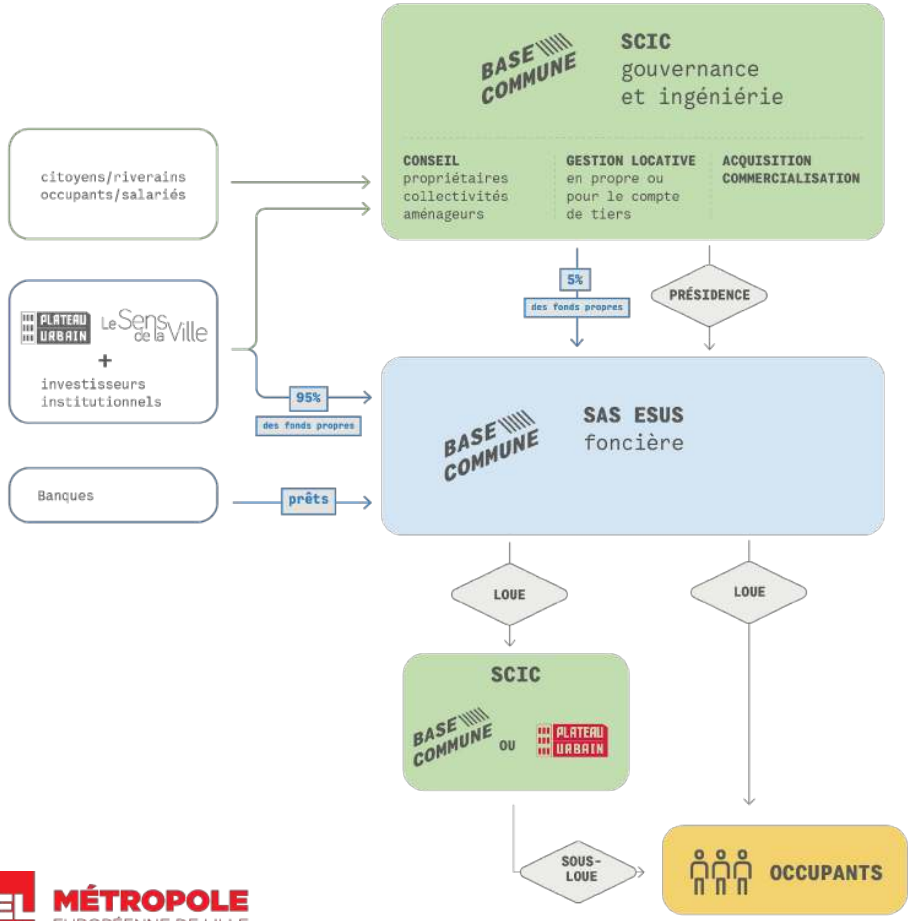
Appui sur les 2 structures mères :
Plateau Urbain et Sens de la Ville.

Caractéristiques et Indicateurs
- Loyers progressifs avec 4-5 paliers de loyers.
- Base commune de loyer sur 10 à 20% des locaux : loyer solidaire maintenu. Augmentation au cas par cas des loyers.
- Mécanisme de revente : modélisation valeur des actions avec différents types de capitalisation.
- Horizon de revente à 12 - 15 ans excepté la base commune de 20% qui intègrent “les communs”.
- Financement : Fonds Propres à 40% & emprunt à 60%.
- Durée des prêts : 15 ans
- Niveau de loyer : de 60 et jusqu’à 120 €/m HT/HC en moyenne
- Pas d’ouverture du capital pour le moment.
- Levée de fonds citoyenne en prévision
- Une dizaine de projets d’acquisition en cours d’évaluation.

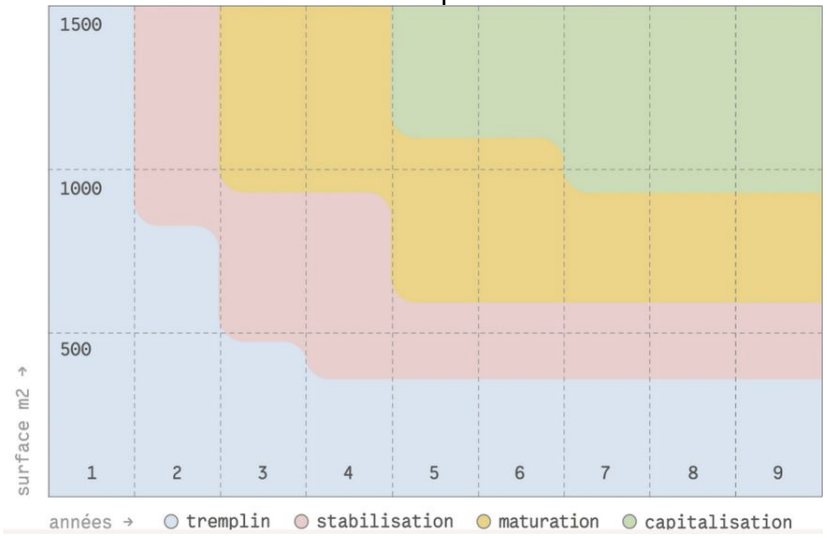
CC BY SA

Base Commune

Schéma de structuration de Base Commune



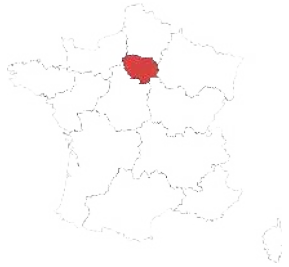
Modèle économique



Source : Base Commune

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

La Main 9-3.0



Fiche descriptive

Positionnement et objets

- Lutte contre la pression immobilière
- Mise en commun d'un outil immobilier et foncier pour aider les lieux culturels intermédiaires et indépendants dans les zones foncières tendues.
- Trouver une alternative aux propriétaires privés des lieux culturels et aux baux précaires
- Créer des "communs culturels"
- Gouvernance horizontale avec les artistes et collectivités locales
- Accompagner les lieux et les porteurs de projet à devenir co-propriétaires de leur outil de production.
- La Main 9-3.0 n'a pas forcément vocation à détenir l'ensemble des lieux culturels qui la sollicitent.

Porteurs de projet

- Lieux culturels intermédiaires et indépendants
- Les artistes et les usagers des lieux culturels : citoyens, habitants, voisins, professionnels
- Les réseaux culturels : ArtFactories, Actes IF, Opale, UFISC, FRAAP, RIF, CAC

Intervention géographique

Implantation : Il-de-France

Priorité en Ile-de-France
Intervention sur le territoire national.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

La Main 9-3.0

Fiche descriptive

Métiers
- Ingénierie financière
- Accompagnement des acteurs culturels
- Montage immobilier
- Montage de projets
- Portage foncier potentiel
- Investissement minoritaire

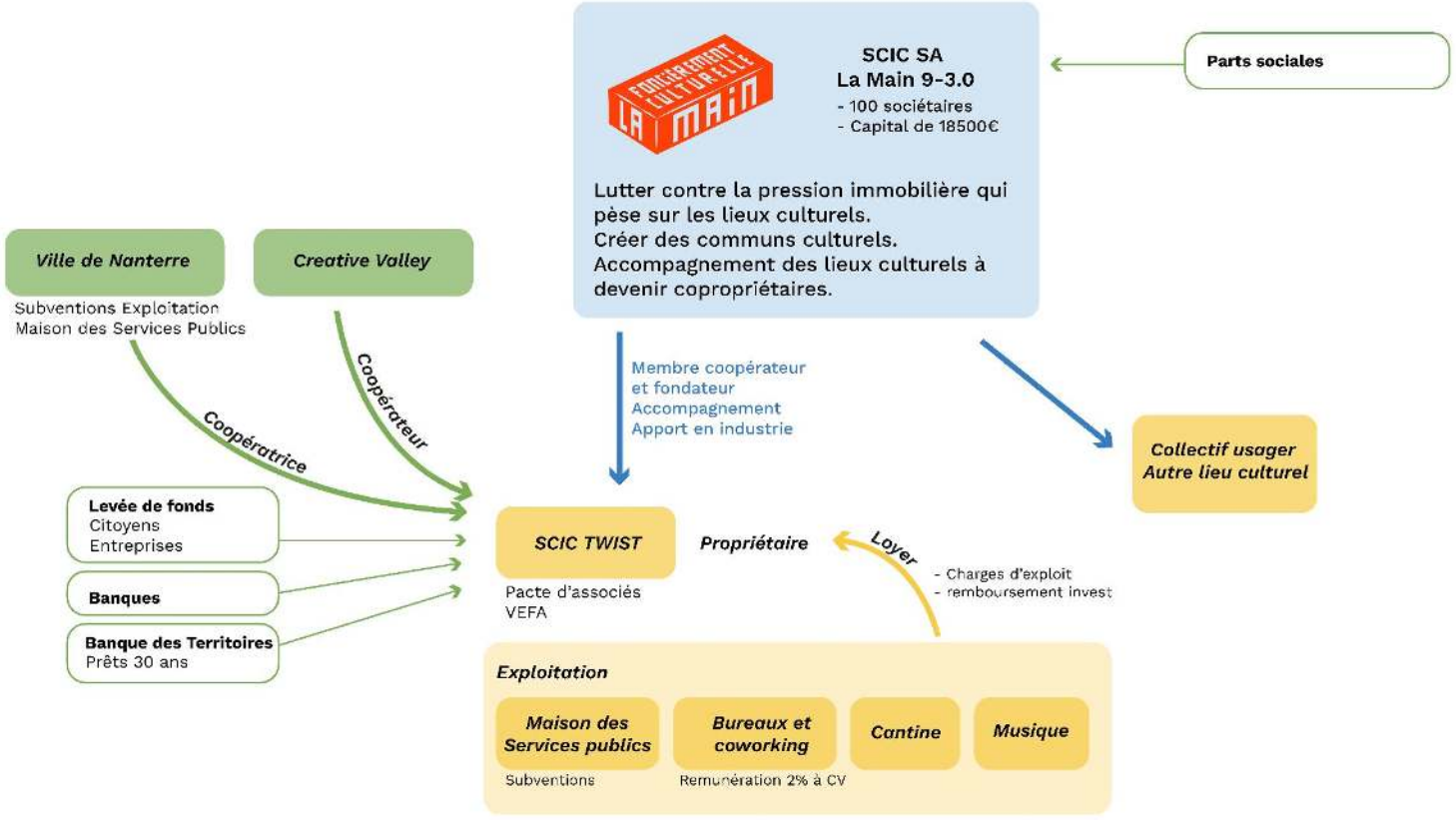
Equipe
1 salarié en charge de la coordination et de la conduite du projet.
Conseil d'administration, composé de 13 membres, en assure l'orientation et le portage collectif.

Caractéristiques et Indicateurs
- SCIC SA
- Capital de 18500€, parts sociales dans la SCIC La Main
- La Main investit seulement en apport en industrie au sein du TWIST son premier projet, pas de retour financier sur investissement pour l'instant.
- Les citoyens investissent au niveau local dans la SCIC Twist, et non au niveau de La Main.
- Twist : emprunt de 80% à la BDT sur 30 ans.
- Garanties : Ville
- VEFA signée en septembre 2021 pour le projet du Twist

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

La Main 9-3.0

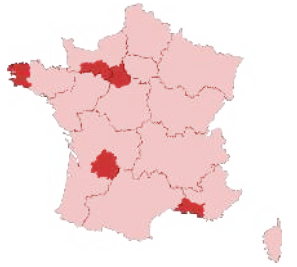
Schéma de structuration de La Main 9-3.0 / Exemple du Twist



Source : Entretiens, janvier 2022
Documents de projets
Réalisation : Fanny Cottet, Base Commune

CC BY SA

Le Clip



Fiche descriptive

Positionnement et objets

- Le Comité de libération de l'immobilier privé
- Habitat participatif, activités économiques, lieux culturels et indépendants ou tiers-lieux.
- Mécanisme anti spéculatif et qui permet de verrouiller la revente du bien afin de garantir sa préservation.
- Pas de financement des projets
- Début du projet en 2006 : inspiration du modèle allemand du Mietshäuser Syndikat.
- 2012 : Statuts du Clip

Equipe

Pas de salariés, contributions bénévoles
Accompagnement par des professionnels pour aider les lieux.

Porteurs de projet

6 projets (dpts : 13, 24, 28, 29, 61)
1er lieu accompagné en 2014

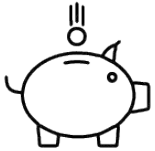
Intervention géographique

Échelle nationale possible.
Intervention principalement dans les zones foncières détendues.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

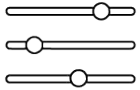
Le Clip

Fiche descriptive



Modèle économique

- Montage économique et financier propre à chaque lieu.
- Les lieux se financent grâce à : prêts, mécénat, prêts ou dons des citoyens.
- *“Le Clip ne finance pas et s’interdit de financer, il est là pour s’assurer du rôle politique qui lui a été attribué : s’assurer du blocage de la revente. S'immiscer dans le financement c’est une prise de risque. Centraliser une capacité de financement c’est multiplier le risque de déstabilisation.”*
- Règlement des taxes foncières par les lieux.
- Les loyers sont décidés par les locataires eux-mêmes, montant et répartition. Le Clip n’intervient pas.



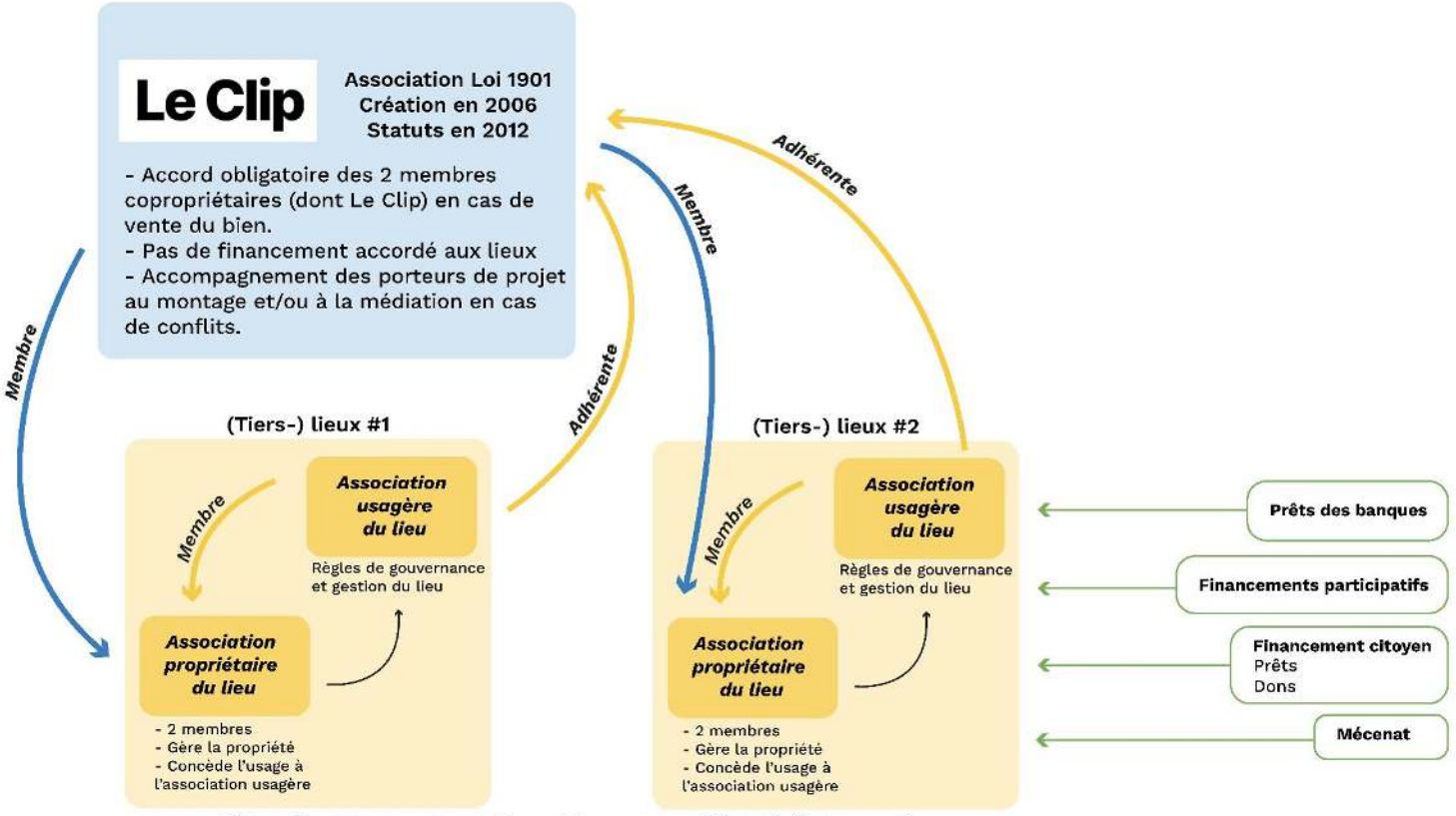
Caractéristiques et Indicateurs

- Association propriétaire du lieux avec 2 membres : Le Clip et l’association des usagers.
- L’association des usagers est adhérente au CLIP
- *“Dans les statuts de l’asso propriétaire, unanimité des 2 parties sur les décisions concernant les titres de propriété et la banque, et la modification des statuts. Ce qui permet que le lieu ne peut retourner sur un marché sauf décision préalable, sans accord du réseau national (Entretien avec un membre du Clip, janvier 2022).”*

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Le Clip

Schéma de structuration du Clip

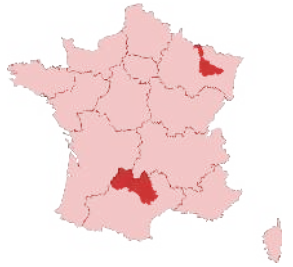


Chaque lieu a son propre montage et son propre système de financement.

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

CC BY SA

Foncière Antidote



Fiche descriptive

Positionnement et objets

- Fédérer des lieux autogérés
- *“Sortir durablement les lieux du marché”*
- Penser un modèle alternatif à la propriété privée.
- Fermes, habitat inclusif, participatif, tiers-lieux, espaces culturels, etc.
- 2016 : création du fonds de dotation “Antidote” pour porter la propriété des lieux.

Equipe

15 fondateurs et porteurs de projets
Conseil d’Administration avec 3 administrateurs (mandat de 3 ans avec renouvellement d’une personne par an). .
Conseil consultatif extérieur

Porteurs de projet

Lieux autogérés qui accueillent une diversité d’activités.
Ce sont les lieux qui contactent le fonds de dotation

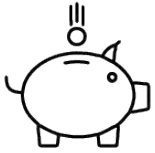
Intervention géographique

Milieux ruraux principalement.
Intervention potentielle sur tout le territoire national.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

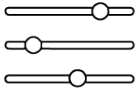
Foncière Antidote

Fiche descriptive



Modèle économique

- Financement par dons via des “Appels Publics à la générosité”
- Collectes spécifiques: organisées pour et par un lieu en particulier.
- Collecte permanente : financer le développement de la foncière
- Défiscalisation possible des dons.
- Apports en nature ou argent dans le fonds de dotation mais pas de parts de capital, aucune contrepartie.



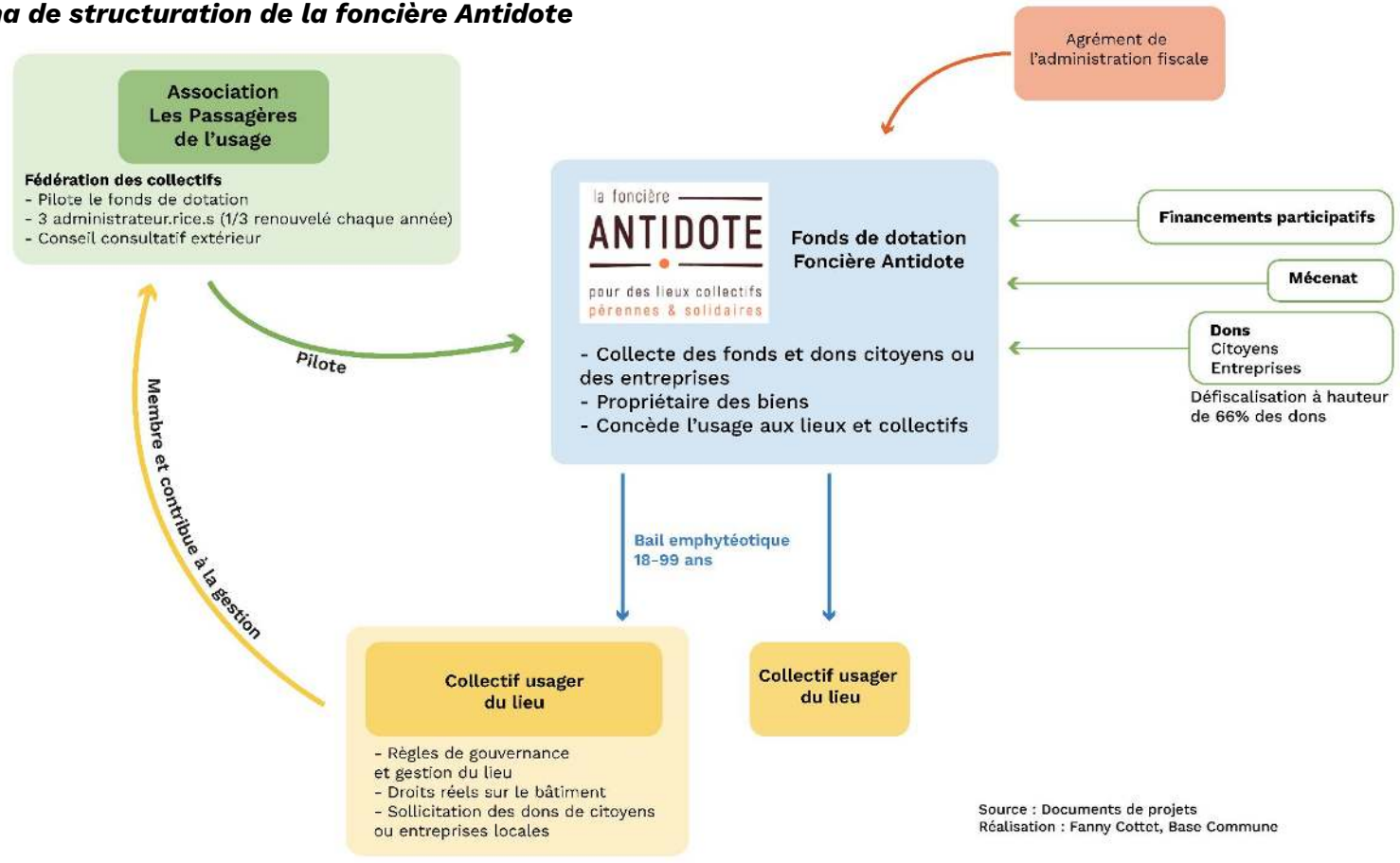
Caractéristiques et Indicateurs

- Fonds de dotation
- Outil qui permet la défiscalisation
- Le fonds est géré par l’association “les Passagères de l’usage” qui est la fédération des collectifs des lieux accompagnés par Antidote.
- La foncière concède ensuite un bail emphytéotique à chaque collectif gestionnaire d’un lieu commun.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Foncière Antidote

Schéma de structuration de la foncière Antidote



Source : Documents de projets
Réalisation : Fanny Cottet, Base Commune

CC BY SA

Bien Sur Terre

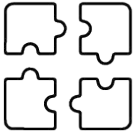
Fiche descriptive



Positionnement et objets
- Tiers-Lieux apprenants
- Montage en cours.
- 1 projet sur Blois à l'étude
- 1 projet sur Montpellier à l'étude



Porteurs de projets
Porteurs de projets ESS et du monde associatif.
Dimension éducation populaire ou de tiers-lieux apprenants



Métiers
- Montage Immobilier
- Accompagnement des acteurs
- Constitution d'un réseaux de savoir-faire et de compétences



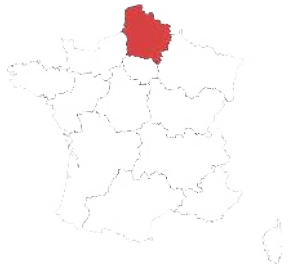
Intervention géographique
Implantation à Blois

Intervention : échelle nationale au démarrage,

Organisation juridique
Agence immobilière pour le conseil au montage + structures co-investisseuses locales, réseau d'entités locales à terme.

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Novoloco



Fiche descriptive

Positionnement et objets

- Habitat inclusif
- Association Novoloco Hauts de France
- Intervention dans des lieux atypiques : maison de maître, estaminet, etc.
- Association Novoloco avec locataires adhérents, structuration à prévoir d'une SAS Novoloco pour porter l'immobilier.

Porteurs de projet

Rassemblement d'acteurs dans l'association : Apes, France handicap, la vie devant soi, ou Ensemble autrement.

Intervention géographique

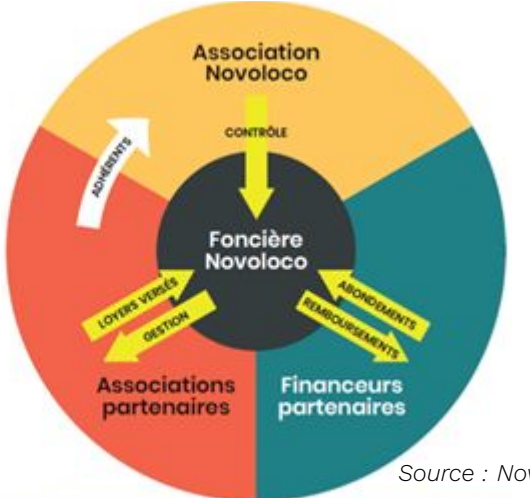
Implantation : Lille

Zone d'intervention : Hauts de France

Modèle économique

- Taux d'emprunt de 60%
- Fonds Anah, Ademe pour constituer des fonds propres.

Structuration en cours :



Source : Novoloco

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Oasis



Fiche descriptive

Positionnement et objets
- SCIC SA Oasis
- 2015 / Projet Oasis de Pierre Rabhi autour des écolieux, appelés les Oasis.
- 2018 / Création de la SCIC Oasis
- Collecte de l'épargne citoyenne
- Coordination du réseau de lieux et de partenaires
- Partenariat avec Habitat Participatif France

Porteurs de projet
- Ecolieux qui ont des besoins de financement et d'accompagnement.
- 1000 oasis en France
- 25 lieux financés

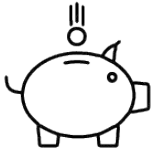
Equipe
2 ETP pendant 5 ans
7 personnes en 2022

Intervention géographique
En milieu rural
En milieu urbain pour de l'habitat participatif

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Oasis

Fiche descriptive



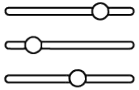
Modèle économique

Financement de la SCIC :

- Parts sociales de 100€, 10 parts minimum.
- Titres participatifs : 500K€ dont 200K€ par une seule personne morale. Rémunération à 1%

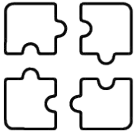
Modes de financement des lieux :

- Compte Courant d'Associés. A destination des sociétés financées. Ils sont rémunérés à 1%
- Associations financées : apports avec droits de reprise. Accompagnement obligatoire, le collectif rémunère 4j de travail par an.
- Financement entre 60 000€ et 200 000€ maximum dans chaque lieu
- Chaque lieu doit apporter 10% du financement grâce à des partenaires et investisseurs locaux.
- Financement sur 7 ans, bientôt 10 et 12ans.



Caractéristiques et Indicateurs

- Levée de fonds de 4M€ depuis 2018.
- Levée de fonds citoyenne seulement en parts sociales.
- Garanties conférées par Oasis : hypothèques, prêteurs de deniers, cautions solidaires. Rémunération possible.
- Oasis demande des garanties



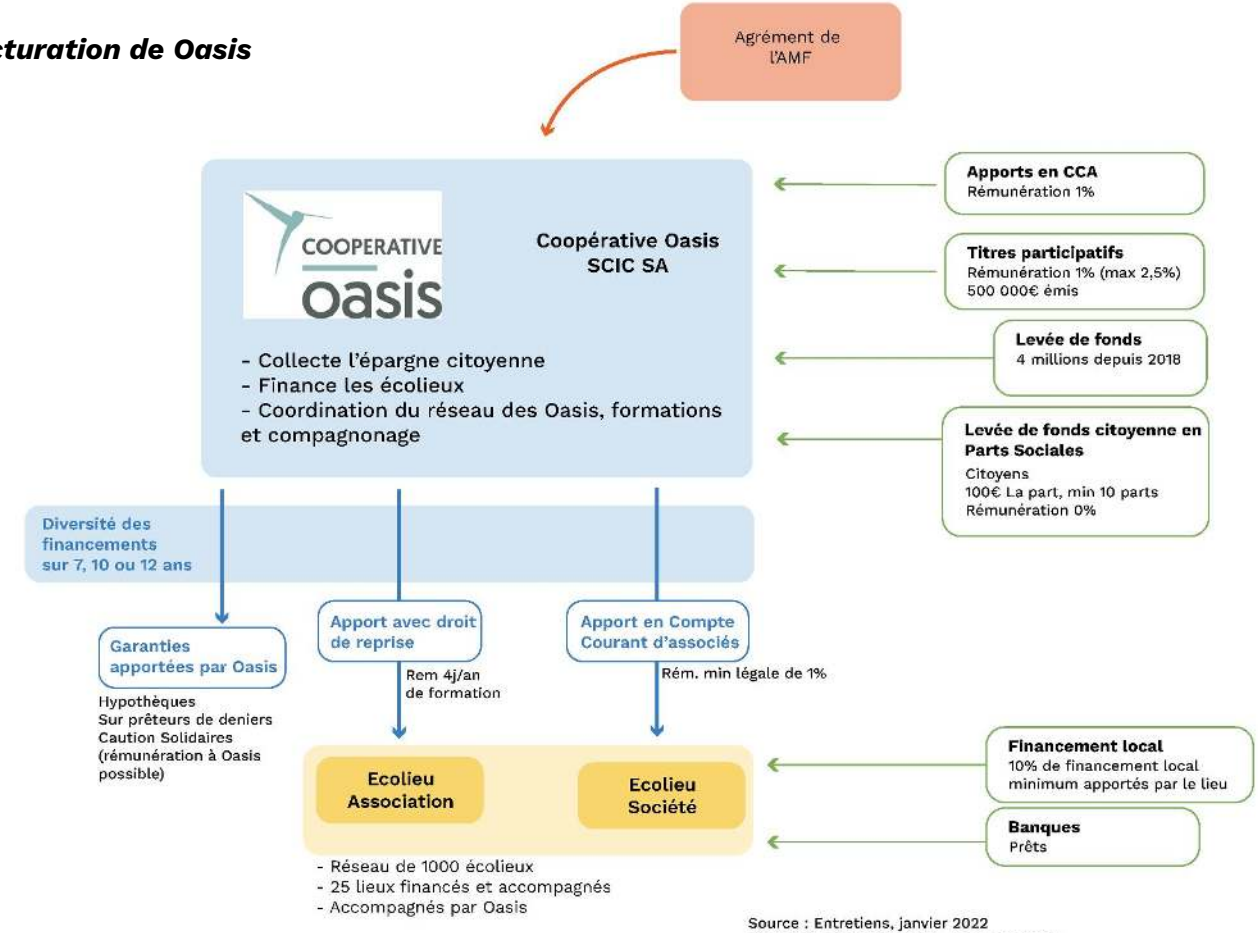
Métiers

- Transformation des métiers de Oasis
- Epargne citoyenne
- Accompagnement
- Mise en réseau

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Oasis

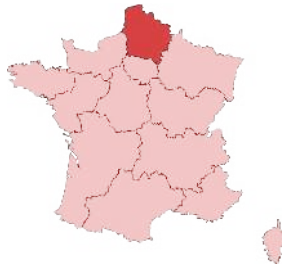
Schéma de structuration de Oasis



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

CC BY SA

Fonds de dotation Citoyens Solidaires



Fiche descriptive

Positionnement et objets
- Accompagnement à la création d'entreprises.
- Accompagnement de porteurs de projets travaillant sur la redynamisation d'un territoire, relocalisation de l'emploi, savoir-faire.
- Création en 2011

Equipe
Conseil d'administration de 6-7 membres bénévoles.

Métiers
- Bénévoles avec diverses compétences
- Gestion de patrimoine, Immobilier, finance
- Accompagnement
- Financement

Intervention géographique
Hauts de France principalement
Intervention potentielle partout en France

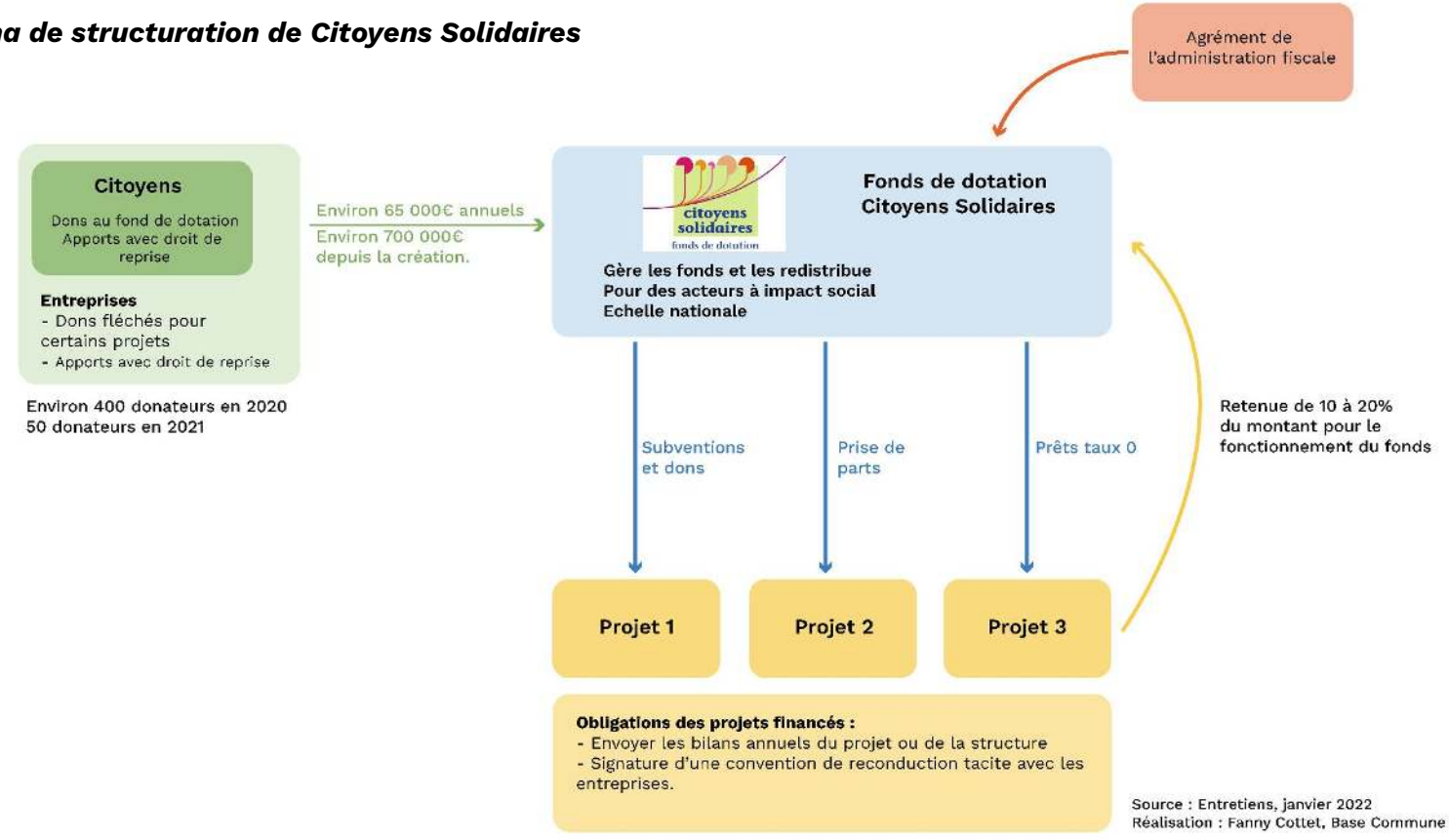
Caractéristiques et Indicateurs
- Structure d'un fonds de dotation
- Agrément de l'administration fiscale
- Collecte d'environ 65 000€ de dons chaque année
- 700 000€ de dons collectés depuis 2011
- Environ 400 donateurs en 2020

Financements des projets via :
- subvention
- prêts sans intérêt
- caution
- fonds de garantie

CC BY SA

Fonds de dotation Citoyens Solidaires

Schéma de structuration de Citoyens Solidaires



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

CC BY SA

Fonds Autonomie & solidarité



Fiche descriptive

Positionnement et objets
- Investissement de l'épargne local dans la création et le soutien à des entreprises qui s'engagent à créer et pérenniser l'emploi local.
- Création en 1990.
- Société de Capital Risque régionale
- SCIC SA à capital variable
- Fonds Labellisé Finansol

Porteurs de projet
- Entreprises en création ou en reprise.
- En Hauts de France uniquement
- 3 emplois à 3 ans ou 5 emplois à 5ans en CDI.

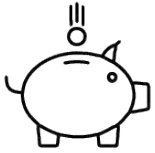
Equipe
5 ETP
Un groupe de bénévoles (formés avec le réseau des cigales)
200 sociétaires (personnes physiques et morales, investisseurs institutionnels).

Intervention géographique
Hauts de France

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

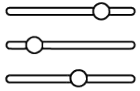
Fonds Autonomie & solidarité

Fiche descriptive



Modèle économique

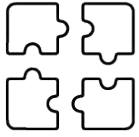
- Prise de parts (77€ la part avec avantages fiscaux) pour accroître le capital du fonds.
- Investissement en capital : dans les entreprises jusqu'à 75 000€.
- Compte Courant d'associés : jusqu'à 75000€. Rémunérés à 5% minimum.
- Prêt Participatif : jusqu'à 60 000€ / rémunération à 5% + 5% sur l'EBE
- Obligations convertibles : jusqu'à 60000 €. 7 à 10% intérêt et prime de non conversion.
- Investissement jusqu'à 25% du capital de l'entreprise.
- Investissement en fonds propres entre 10 000€ et 210 000€.



Caractéristiques et Indicateurs
Eligibilité des entreprises :

- ➔ Créer et/ou pérenniser des emplois
- ➔ Être économiquement viables
- ➔ Être respectueux de l'environnement
- ➔ Être localisés en Hauts-de-France

- 350 projets financés
- 4000 emplois pérennes en Hdf
- 2200 actionnaires
- Accompagnement de l'entreprise par le fonds pendant 5 ans
- 14 millions investis en 25 ans.
- Pas d'investissement dans le foncier



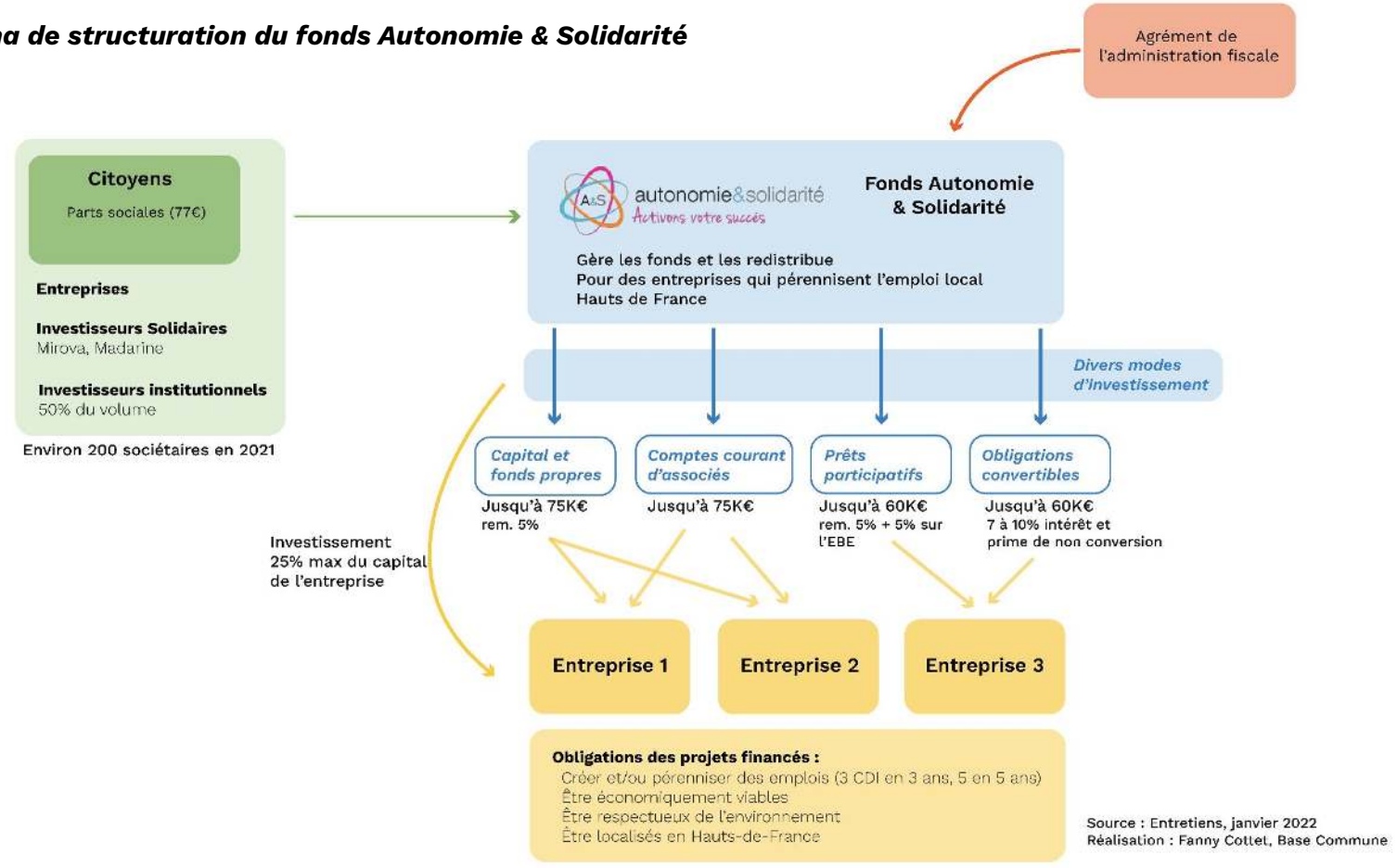
Métiers

- Levée de l'épargne
- Instruction des projet
- Fiscalité
- Investissement
- Accompagnement des porteurs de projet

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Fonds Autonomie & solidarité

Schéma de structuration du fonds Autonomie & Solidarité



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

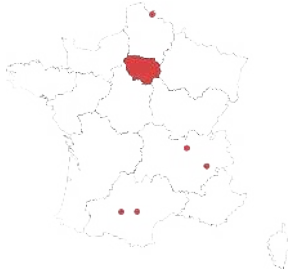
CC BY SA

5. Analyses croisées

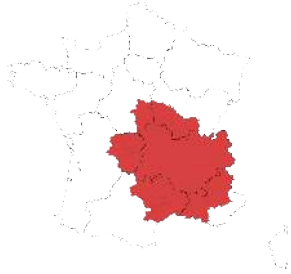
Périmètres d'intervention et projets



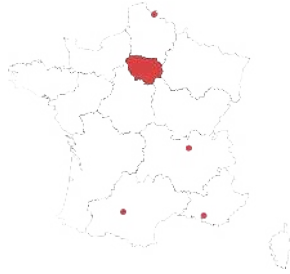
Bellevilles



ETIC



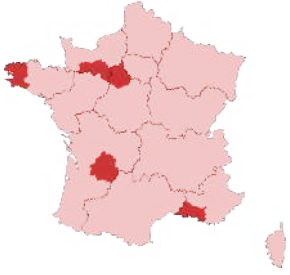
Villages Vivants



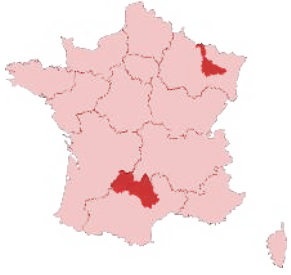
Base Commune



La Main 9-3.0



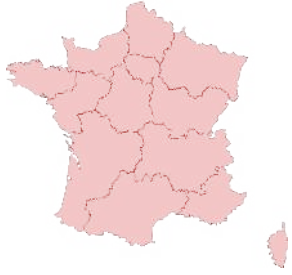
Le Clip



Antidote



Novoloco



Oasis

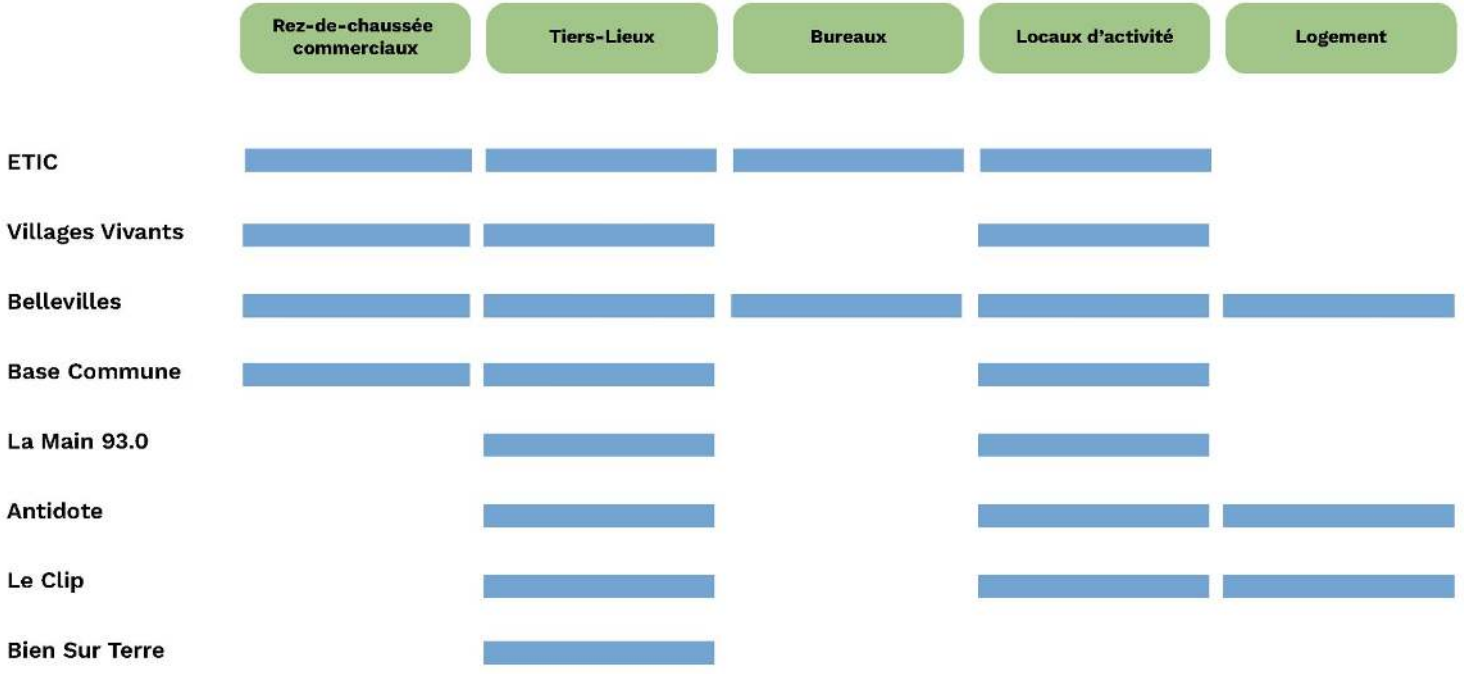


Fonds Citoyens Solidaire
Fonds Autonomie et Solidarité

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Les actifs des foncières solidaires

Une diversité d'actifs

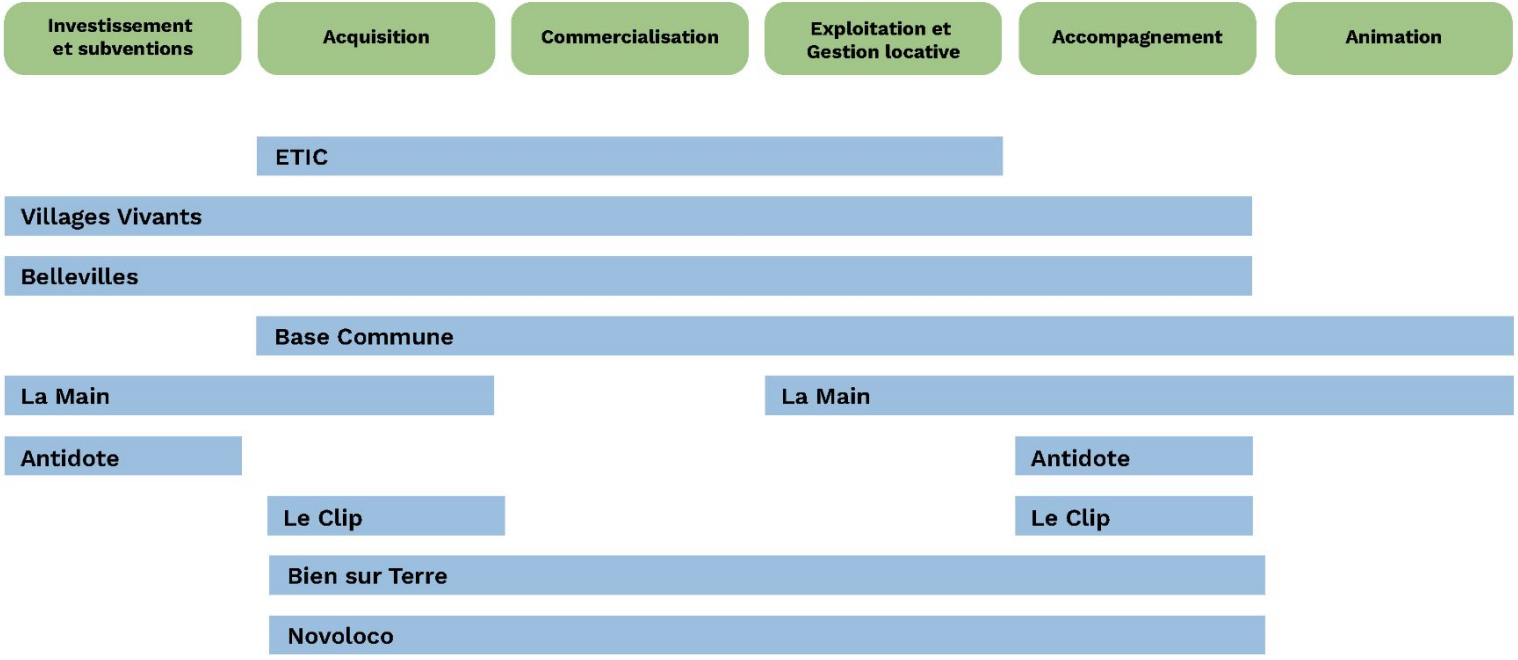


Réalisation : Fanny Cottet, 2022

CC BY SA

Les métiers des foncières

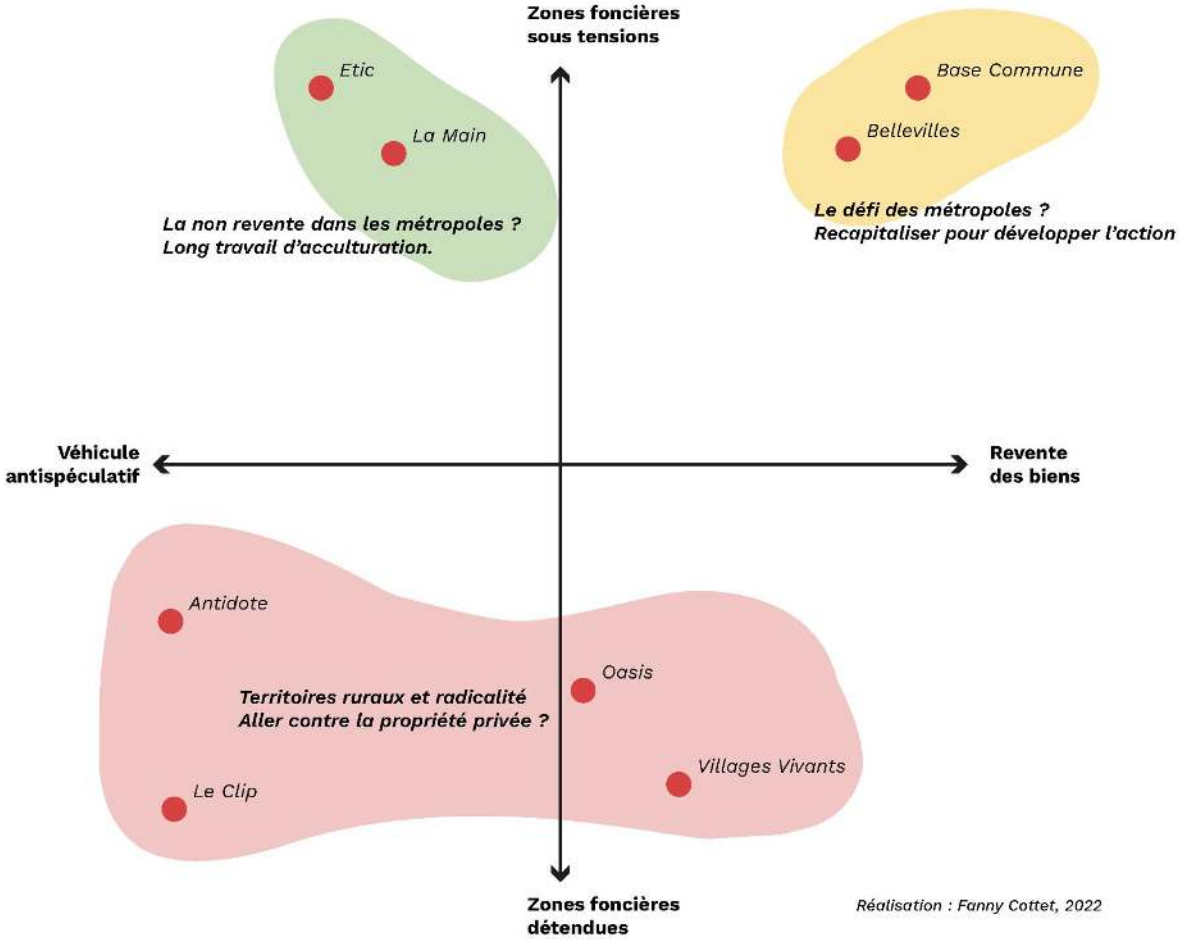
Une diversité des métiers



Réalisation : Fanny Cottet, 2022

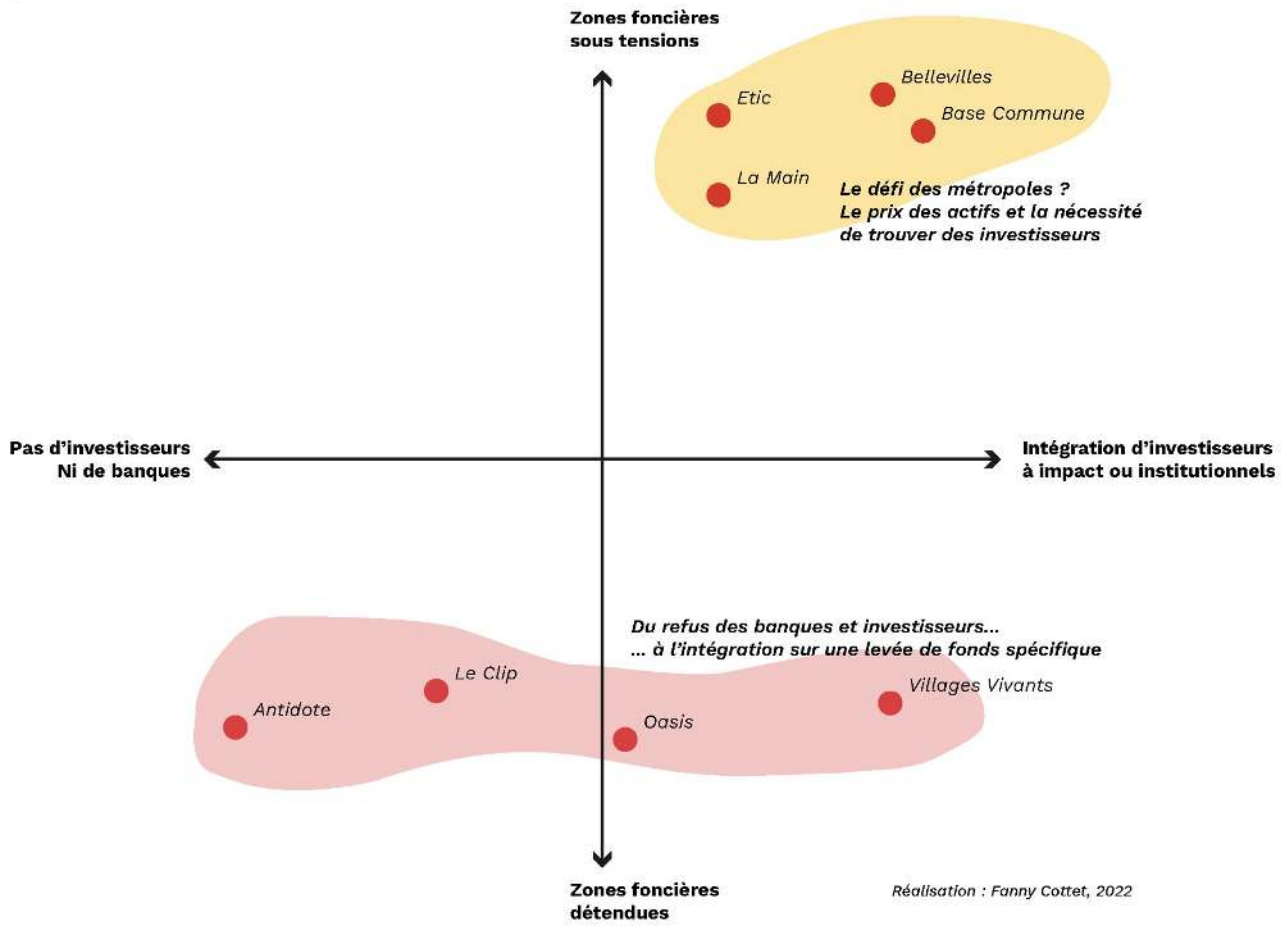
CC BY SA

Radicalité et revente



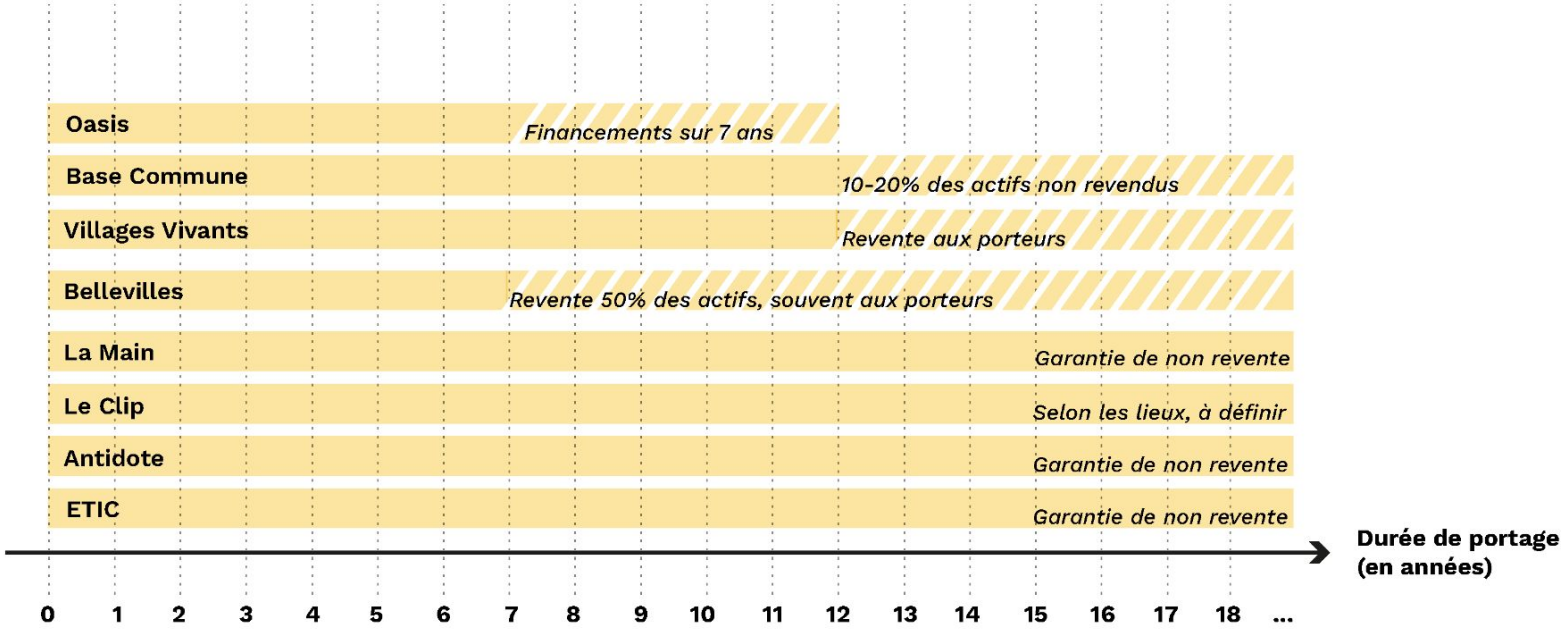
CC BY SA

Intégration des investisseurs



Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

Durée de portage



Réalisation : Fanny Cottet, 2022

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives CC BY SA

6. Sources et ressources

Sources et ressources

Sources complémentaires aux entretiens :

- Etude “Juristes Embarqués, La créativité réglementaire pour les tiers-lieux créateurs de communs”, 2021
- Groupe de travail “On met en commun”, foncières Villages Vivants, Base Commune, Bellevilles et Bien Commun.
- Groupe de travail sur le foncier de France Tiers-Lieux et le Séminaire des foncières solidaires organisé le 18 novembre 2021 à Marseille.
- Rapport “Foncières de redynamisation” de la Banque des Territoires, 2021.

Ressources supplémentaires :

- RTES, *L’accès au Foncier des acteurs de l’ESS- Enjeux et Leviers pour les collectivités locales*. 2019

→ *Lien de l’étude*

- *Les montages et projets immobiliers alternatifs à la production immobilière traditionnelle* - Atelier professionnel 2019 - . Commandé par Plateau Urbain. Master 2 Urbanisme et Aménagement, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, mené sous la direction de Juliette Maulat par les étudiant.e.s Arthur Le Moigne, Manon Le Bon Vuylsteke, Thomas Dantas, Mario Mazetto, et Lise-Adélaïde Thomas.

→ *Lien de l’étude Livrable 1 - Livrable 2 - Livrable 3*

- *Les maîtrises d’ouvrage alternatives* - Atelier professionnel 2020 - commandé par la Preuve par 7 avec Palabres et Plateau urbain à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, mené sous la direction de Sylvie Fol par les étudiant.e.s Sarah Bronsard, Annette Cochard, Hubert de Fougerolle, Leslie Grigné, et Clara Palaric du Master 2 Urbanisme et Aménagement.

→ *Lien de l’étude Livrable 1 - Livrable 2*

CC BY SA

AMO création d'une foncière de tiers-lieux au sein de la MEL, 2021.

Pour citer ce travail **: Etude réalisée dans le cadre d'un marché d'accompagnement de la Métropole européenne de Lille, 2021.**
Auteurs : Fanny Cottet (Base Commune), Raphaël Boutin-Kuhlmann (Villages Vivants), Métropole Européenne de Lille, Compagnie des Tiers-Lieux.

Groupement :
Villages Vivants (Raphaël Boutin-Kuhlmann et Sylvain Dumas)
Base Commune (Fanny Cottet et Vincent Josso)
Perspectives avocats (Julien Steinberg)

Avril 2022

CC BY SA

MEL MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Villages Vivants BASE COMMUNE Perspectives