

# Contexte et méthode

Dans le cadre du programme de développement des tiers-lieux de la Métropole du Grand Paris, cette fiche pratique synthétise les propos de la visite apprenante sur le foncier pérenne, organisée le 2 avril 2024 à Nanterre.

Neuf projets ont été présentés à cette occasion :

- Acquisition de locaux avec le soutien de la ville avec Aurélien Denaes, co-initiateur de Casaco et Marc Choukour, directeur du développement urbain de la ville de Malakoff ;
- Bail emphytéotique : opportunité, genèse et parcours avec Emmanuel Falguières de l'Abominable et Ingrid Gabarrot-Viallet, directrice générale adjointe des services de la ville d'Epinay-sur-Seine ;
- La participation des habitant·e·s aux locaux d'un lieu et le budget participatif comme levier de rassemblement avec Mathilde Rousselle du Shakirail (Paris 18<sup>e</sup>) et Antoine Bézard, consultant participation citoyenne et Expert associé à la Fondation Jean-Jaurès ;
- Pérennisation d'un foncier initialement temporaire - Quels impacts sur le projet ? avec Oliver Le Gal du Collectif Mu pour la Station - Gare des mines (Paris) et Jean-Philippe Lucas, cofondateur du Sample (Bagnolet) ;
- Rénovation et usage écologique au cœur du projet comme levier de financement : le TLM Au fail du rail et le Village du réemploi avec Cédric Mazière, consultant et coordinateur et Carole Limouzin du pôle économie circulaire et déchets de l'Ademe Île-de-France ;
- Création d'un fond d'énergie culturelle Greenkommon avec Juliette Bompont ;
- Outils d'une commune pour soutenir l'achat de locaux par une structure ESS avec Bertrand Doucet, directeur des opérations de Base commune, Marc Choukour directeur du développement urbain de Malakoff et Aurélien Denaes, co-initiateur et président du conseil coopératif de la Tréso ;
- Inscrire une perspective durable dans le cadre d'un gros projet d'aménagement avec Mayeul Beaudet et Laura Aufrère de La Main foncièrement culturelle ;
- Quelle place du foncier dans le lien avec son territoire ? Acquisition des locaux du 6B par la collectivité et accompagnement à l'investissement avec Rémy Jacquot, administrateur du 6B ;

## Fiche pratique – Tiers-lieux & collectivités

# Les enjeux du foncier

En Île-de-France, notamment dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, les structures de l'économie solidaire et sociale, dont les tiers-lieux, n'échappent pas à la pression foncière. Associée à la diminution des aides directes publiques du secteur associatif, les tiers-lieux ont un équilibre budgétaire fragile, tout en démontrant leur utilité dans un territoire. Des lieux et des communes font le même constat et tentent de trouver des solutions pérennes pour les renforcer.

Cet engagement sur le temps long interroge le territoire. La pérennisation crée de nouvelles dépenses et entraîne un ajustement du modèle économique mais pas seulement. Ces évolutions ont un impact sur les activités des tiers-lieux, sur les équipes mais aussi sur la coopération entre le lieu et ses partenaires, avec la commune notamment. Un nouvel équilibre entre les objectifs du lieu, ses activités et son modèle économique est à trouver.

### En Île-de-France



sont locataires ou occupants  
(dont 44% ont signé un contrat/  
convention de moins de 4 ans)

« Infographie des tiers-lieux d'Île-de-France, données 2023 », France Tiers-lieux et l'Observatoire des tiers-lieux.

## Entrer dans un processus de pérennisation

### Pour un territoire...

La pérennisation d'un lieu est envisagée lorsque le projet s'incarne dans la maîtrise des usages par les habitant·e·s et usager·e·s. Il est reconnu comme un espace de vie, d'encapacitation et de coopérations économiques, culturelles et sociales entre acteurs d'un territoire, ou considéré comme un espace de possibles, de développement d'activités et de projets.

Cette maîtrise de l'usage est mise aux mains d'une entité de Communs (porteurs du projet, usager·e·s, bénévoles, mairie, partenaires associatifs, entreprises et commerces locaux, etc.), qui œuvrent vers un même objectif dans une gouvernance partagée et ouverte.

### ... pour un tiers-lieu,

Au-delà de l'attrait de la nouveauté, et d'un certain effet de mode, les tiers-lieux ont fait preuve de leur impact territorial. De fonctionnements souples et ouverts, ces lieux sont souvent considérés comme étant éphémères car innovants. Paradoxalement, le temps long est un enjeu pour se faire connaître, nouer des partenariats et impliquer les acteurs locaux.

Dans les modèles économiques, cela se traduit trop souvent par la précarité financière due à l'annualité des financements ou à la systématisation des appels à projets, ainsi qu'à une dépendance aux équipes politiques en place. Ces conditions permettent difficilement de développer des projets à long terme et de répondre à certains besoins locaux.

La pérennisation nécessite des coûts plus importants et une projection économique à plus long terme. La difficulté pour le tiers-lieu est de conserver son socle de valeurs tout

# Fiche pratique – Tiers-lieux & collectivités

## Les enjeux du foncier

en se tournant vers une sécurisation des activités plus rémunératrices ou de rayonnement. Toutes ces évolutions ont un impact sur les équipes et la gestion du lieu. Le fonctionnement agile des tiers-lieux, la pratique de la gouvernance ouverte et partagée sont des atouts dans ce processus de changement.

### Et pour une collectivité...

Une ville ou une intercommunalité, souvent première sollicitée dans la recherche de foncier par les lieux, peut soutenir ces lieux de proximité. La collectivité locale contribue ainsi au projet par ce qui fait tiers-lieu : le maintien et le développement d'une programmation ouverte aux habitant·e·s, des usages et des pratiques qui ont été développées dans le lieu. Le soutien porte aussi sur une activité économique ancrée sur le territoire et non délocalisable. La puissance publique s'inscrit ainsi dans l'identité et le récit de son propre territoire.

La pérennisation d'un tiers-lieu est un défi qui nécessite un langage commun entre le lieux, les habitant·e·s, la collectivité, les partenaires et, dans les cas d'achat de locaux, avec des promoteurs immobiliers. Elle permet de fixer l'ancrage territorial et de soutenir une politique publique dans la durée.

## Accorder du temps aux coopérations

Passer du transitoire au pérenne illustre le temps long nécessaire aux coopérations locales. Le processus de pérennisation est, très souvent, le fruit d'une coopération entre une collectivité, un lieu et les acteurs d'un territoire. Chaque situation est donc spécifique et plusieurs réponses existent pour la mettre en œuvre.

De ce processus ressort aussi de la volonté de s'inscrire dans l'histoire en devenir du territoire. La ville d'Epinay-sur-Seine a acheté les anciennes usines des Laboratoires Eclair, ouvertes en 1907, qui développait les pellicules de cinéma argentique et a marqué l'histoire du cinéma français. L'aménagement de cette friche de 4,2 hectares en centre-ville est divisé en deux phases par la ville. La première accueille l'association Soukmachines pour un bail temporaire et l'association l'Abominable, laboratoire de cinéma argentique partagé entre cinéastes et artistes plasticiens. Le projet de cette friche est de créer un tiers-lieu culturel et artistique, préserver l'identité cinématographique et d'ouvrir sur la ville ce nouveau pôle d'attractivité.

Dans cette phase, l'occupation de Soukmachine, spécialisée dans l'occupation temporaire, permettra d'animer et faire découvrir aux habitant·e·s cette friche qui était un espace non-accessible jusque-là. Elle permettra également de préfigurer de futures activités sur cette partie du site. Les bâtiments loués à l'Abominable nécessitant de lourds travaux de rénovation et de mises aux normes pour accueillir le public, l'option du bail emphytéotique a été choisie.

Ces locaux s'inscrivent aussi dans l'histoire d'Epinay, du cinéma et son avenir. Pour Ingrid Gabarrot-Viallet, directrice générale adjointe des services de la ville, « *un des premiers lieux dédiés au cinéma argentique, là où s'est fait le cinéma argentique donne évidence à soutenir le projet pour la commune* ». Elle précise la genèse du projet, qui est partie d'une opportunité :

*« L'association a eu connaissance du projet de la ville, a pris contact avec nous et il a été décidé de leur mettre à disposition 1 400 m<sup>2</sup>. Les choix juridiques se sont faits ensuite au fur à mesure. Il n'y a jamais eu de craintes ou de difficultés particulières [pour la ville], sauf toutes les petites difficultés juridiques ou techniques inhérentes à un projet de cet ampleur. »*

Pour Emmanuel Falguières de l'Abominable, ce bail, avec une « *logique d'investissement contre loyer* » était une « *question de survie pour l'association. La précarité subie notamment dans nos ancrages fonciers faisait de cette coopération une porte ouverte vers un avenir possible en plus de représenter une opportunité unique pour l'association de faire exister sa vision de ce lieu dédié à l'argentique* ».

Selon l'Abominable, « *la gestion d'un bâtiment de cette ampleur pose des questions à l'association mais celles-ci sont à la mesure des enjeux auxquels nous souhaitons répondre* ».

La ville restera à leurs côtés, y compris sous forme d'accompagnement. Ce projet s'inscrit dans des temporalités différentes en tournant vers l'avenir un site qui a connu de glorieuses heures par le passé.

## S'appuyer sur le lien avec les habitant·e·s et les acteurs du territoire

Les habitant·e·s et acteur·ice·s du territoire créent ou participent aux dynamiques collectives dans le tiers-lieu. Pour le soutenir, ils peuvent s'emparer des outils assez répandus comme les budgets participatifs ou les fonds de participation des habitants pour faire connaître et financer les projets dans les tiers-lieux. Il existe toutefois des différences en fonction des dispositifs participatifs et, hormis la prise en charge des investissements, les montants restent relativement modestes.

Au Shakirail, lieu culturel et citoyen situé dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, le budget participatif écologique de la région

# Fiche pratique – Tiers-lieux & collectivités

## Les enjeux du foncier

associé au budget participatif de la ville a permis de renforcer l'accueil dans le lieu avec des espaces dédiés aux habitant·e·s et un jardin collectif. Pour mener à bien ces travaux, des chantiers participatifs ont été organisés permettant de mieux s'approprier le lieu. Le Shakirail a ouvert en 2011 et a signé des baux précaires depuis plus de 10 ans.

Autre exemple, l'Agora, équipement municipal de la ville de Nanterre qui fait tiers-lieu dans ses pratiques, a mis en place une radio locale avec les habitant·e·s. Ce projet permet de tisser des liens forts et de les faire contribuer à la maîtrise des usages du lieu.

La Station - Gare des Mines est un équipement culturel de proximité, en urbanisme transitoire à l'origine et implanté depuis 2016 à la frontière de Paris et de la ville d'Aubervilliers. Une de ses missions est de créer du lien entre les différents usages et usagers des espaces. Elle a multiplié les baux précaires, puis à durée limitée, tout en parvenant à rayonner dans le quartier et bien au-delà. Ce lieu est au cœur d'un vaste projet de renouvellement d'une friche aux différents usages (renouvellement et nouvelles habitations, activités entrepreneuriales, de plein-air et environnementales). Lorsque la question de la pérennisation a été posée, l'équipe salariée de la Station a souhaité s'engager car elle est devenue un lieu repère dans le quartier. L'évolution du projet se fera avec les habitant·e·s et les associations proches.

Pour le 6B, lieu culturel à Saint-Denis, pérenniser c'est «s'inscrire dans l'histoire et dans l'histoire en devenir» du territoire. Un lieu est à l'image d'un territoire et peut refléter son identité.

## Différentes formes de soutien et d'accompagnement

Le soutien des collectivités peut aller au-delà de la dimension financière au travers d'un accompagnement plus opérationnel par exemple. Il entre souvent dans le cadre d'une politique publique en faveur de l'économie solidaire et sociale.

### Identifier du foncier adapté et créer des leviers réglementaires locaux

Les compétences des communes et les liens qu'elles entretiennent sur le territoire leur permettent souvent d'avoir une bonne vision des emprises foncières et de leur qualité. Elles peuvent aussi faire muter leur propre foncier et le mettre au service d'un projet de l'économie solidaire et sociale notamment.

À Malakoff, la ville a souhaité préserver une mixité sociale et fonctionnelle sur son territoire. Elle a mis en place une Charte de la construction durable (voir Pour aller plus loin, p.4), document non opposable mais incitatif pour les promoteurs. En parallèle, le conseil municipal a voté des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) transcommunales et 5 OAP sectorielles. La ville s'appuie sur ces outils pour garder, le plus possible, la maîtrise de l'espace en facilitant notamment les projets de l'économie solidaire et sociale.

Un espace commercial, sur le site appelé le 14 juillet, pourra, grâce à l'intervention de la foncière solidaire Bases communes, être racheté pour être mis à disposition d'un projet de l'économie solidaire et sociale. La ville a pu soutenir par tous les leviers possibles le développement et l'implantation d'un projet.

### Mettre à profit différents leviers financiers

Les collectivités sont un soutien de taille pour les lieux dans les opérations à long terme et rassurent les interlocuteurs économiques. Elles disposent de différents biais pour ce soutien, sans débloquer directement des fonds. Ainsi, un conseil municipal peut voter des garanties d'emprunt auprès d'établissement bancaire, revendre des locaux repris d'établissement public foncier au prix le plus bas du marché, faire appel à des foncières publiques ou solidaires pour consolider un dossier financier, soutenir une location longue durée, etc.

### Soutenir, voir intervenir lors des processus d'achats

La ville de Malakoff a souhaité engager une requalification de son centre-ville où se trouvait Casaco, tiers-lieu aux activités de coworking et incubateur de projets locaux. Afin de maintenir son activité et le modèle économique, les membres de Casaco ont souhaité acquérir les locaux par crainte aussi d'un changement des conditions de location, en cas de nouveau propriétaire. L'établissement public foncier a acheté les locaux, mis à disposition de Casaco, puis la ville les a revendus aux prix les plus bas possible.

### Les différents niveaux d'intervention d'une collectivité

L'intervention des collectivités en soutien à l'accès à l'immobilier peut se traduire :

**- en apport d'ingénierie :** aide à la prospection par la veille foncière, négociation voire intermédiation avec les propriétaires privés, soutien technique pour le chiffrage et la conduite de travaux, etc.

**- en apport financier :** ne nécessite pas nécessairement une acquisition en propre, mais peut se limiter à un soutien à l'investissement, à un positionnement de caution solidaire ou à la prise de participations au sein de la structure porteuse du projet immobilier (association ou SCIC par exemple).

« Guide pratique l'accès au foncier des acteurs de l'économie sociale et solidaire », CRESS Centre Val-de-Loire, nov. 2022.

Il s'agit souvent d'un ensemble d'outils à mobiliser (voir Pour aller plus loin, p.4), qui nécessite un temps non négligeable de travail et un suivi très régulier pour l'administration d'une collectivité.

# Fiche pratique – Tiers-lieux & collectivités

## Les enjeux du foncier

### Faire comprendre ce qui se joue au-delà du lieu

L'installation d'un tiers-lieux représente une opportunité de mixité des usages qui répondent aux besoins des habitant·e·s et des usagers du territoire. Ainsi, la ville de Nanterre entre dans les dernières phases de l'aménagement d'un vaste nouveau quartier de la ville. Ce secteur proche du quartier d'affaires de la Défense porte des enjeux forts de mixité sociale et fonctionnelle. L'opération va créer 800 logements avec un groupe scolaire, des commerces de proximité, un centre médical et un îlot central où seront installés des services publics municipaux (petite enfance, jeunesse, culture et citoyenneté) et un lieu à destination culturelle. Le promoteur s'est adressé à la coopérative foncière La Main foncièrement culturelle, qui a construit et soutenu de nombreux lieux précédemment, pour mener à bien ce grand projet.

Le Twist, bâtiment d'un peu plus de 5 000 m<sup>2</sup> a été acheté en vente en l'état futur d'achèvement [VEFA] et devrait ouvrir en 2026. La vie du lieu et ses futurs usages (ateliers d'artistes, espaces de pratique amateurs, restauration, location de bureaux à des structures ESS, etc) ont déterminé la distribution au sein du bâtiment et son architecture. L'expérience de ce processus d'achat qui a impliqué le promoteur, l'architecte, la foncière solidaire Bellevilles, la Banque des territoires et la ville de Nanterre a nécessité de l'adhésion et l'adoption d'un langage commun. Selon Mayeul Beaudet, directeur de La Main foncièrement culturelle, [il faut réfléchir à] « *comment on arrive à valoriser ce qui se passe dans ces lieux, pour obtenir des conditions qui ne sont pas les mêmes que celles du marché.* » Pour Laura Aufrère, coordinatrice de La Main foncièrement culturelle, « *il y a l'enjeu qu'un promoteur très lucratif contribue à faire émerger un lieu artistique et culturelle en contribuant à son financement* ». Le second enjeu est « *d'associer la ville de Nanterre pour qu'elle réinstalle des services publics au sein de ce territoire avec un lieu artistique et culturel* ».

## Placer l'écologie au cœur du projet

L'occupation foncière pérenne ou durable a un impact encore trop négatif sur notre environnement, du point de vue écologique. Certains lieux ont cherché des alternatives et testent des solutions, qui présentent l'avantage de placer les enjeux de transition au centre du projet tout en constituant des leviers de financement.

Le tiers-lieu TLM par le Collectif Au fil du Rail, ancien quai ferroviaire de déchargement sur la Petite ceinture de Paris, a rénové le bâtiment en conservant son pôle d'expérimentations pour la mode circulaire, l'alimentation durable et la culture. À cette occasion, le Collectif a poussé le plus loin possible cette réhabilitation en utilisant l'essentiel des matériaux en réemploi. Cette démarche innovante a permis de bénéficier d'une garantie du Fonds européen d'investissement, des budgets participatifs de la région Île-de-France et de la Ville de Paris.

À Montreuil, un collectif d'associations investies de longue date dans le réemploi a travaillé avec le promoteur et la ville pour créer un Village du réemploi. Cette venelle accueillera 11 locaux à orientation commerciale acquis par le Collectif constitué en SAS Esus. Parmi ceux-ci seront installés un café culturel, un local de bureaux et un local partagé, après quelques travaux. La ville a joué un rôle important en aidant à négocier des prix d'achats en-dessous du marché.

Selon Cédric Mazière, consultant et coordinateur et vice-président de la CRESS Île-de-France, « *faire un chantier en réemploi ne coûte pas moins cher. Il est important de penser le projet et le financement en amont, ce qui dégage de la marge de manœuvre pour pousser des activités écologiques.* »

Sur le volet des énergies renouvelables, Pot kommon, consortium de lieux culturels en Seine-Saint-Denis a développé un projet de production et consommation d'énergie électrique sur un territoire bénéficiant à ces lieux, appelé Greenkommon. En parallèle, un protocole autour de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, de l'isolation et du chauffage et de la biodiversité est mis en place, créant ainsi une démarche complète. Les gains économiques attendus, par la diminution importante des factures, permettront de préserver un emploi culturel dans chaque lieu. Le projet accueillera des étudiants et se veut répliquable.

## Pour aller plus loin

🔗 Retrouvez les projets abordés dans cette fiche sur le site d'Île-de-France Tiers-lieux

- 🔗 Charte de la promotion immobilière durable (Malakoff)
- 🔗 Guide foncier des tiers-lieux par l'Association nationale des tiers-lieux et France Tiers-lieux
- 🔗 Foncières et tiers-lieux par l'Association nationale des tiers-lieux
- 🔗 Livret foncier de la CRESS
- 🔗 Restitution des journées « Foncier, les tiers-lieux investissent le territoire » par la Compagnie des Tiers-lieux
- 🔗 Actes de la rencontre nationale du foncier culturel