



BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**Faciliter l'accès au foncier pour les
tiers-lieux.**

14 février 2023



Les Rencontres du Hub

Mardi 14 février 2023
De 09h00 à 10h30

**Faciliter l'accès au foncier
pour les tiers-lieux**

Les intervenants



Audrey Charluet

*Responsable Animation
écosystèmes / Partenariats /
Tiers-lieux Pôle Ecosystème et
Développement Département de
la Transformation Numérique de
l'Établissement Public et de la
Stratégie Digitale
Banque des Territoires*



Remy Seillier

*Directeur général
Association Nationale des
Tiers-Lieux
Directeur adjoint
GIP France Tiers-Lieux*



Antoine Baudrit

*Investisseur ESS et référent
tiers-lieux
Banque des Territoires*



Mayeul Beaudet

*Directeur Général
SCIC
La Main, Foncièrement
culturelle*

Les intervenants



Laurent Courouble
Contributeur
**Compagnie des Tiers-Lieux
des Hauts de France**



Jordi Castellano
Président du directoire
Illusion & macadam



Magali Roger
Chargée de mission
Innovation sociale et
médiation numérique
**Métropole Européenne
de Lille**



Jérôme Christol
Responsable du Pôle
Immobilier d'Entreprise
SERM-SA3M



**Restitution de l'étude
de la SCET**

Hélène Terlat

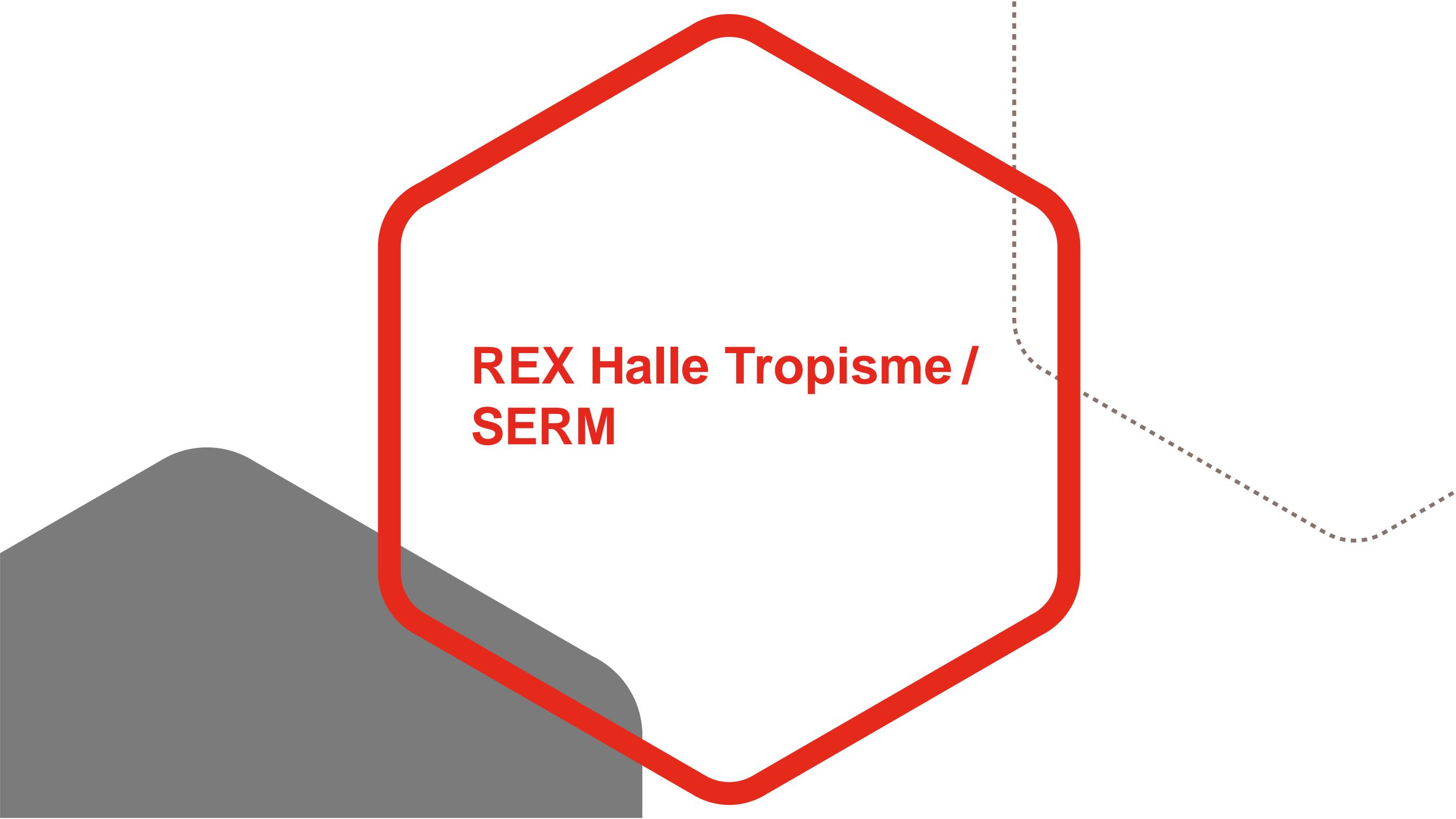
**Consultante développement
économique SCET**



Les Rencontres du Hub

Mardi 14 février 2023
De 09h00 à 10h30

**Faciliter l'accès au foncier
pour les tiers-lieux**



**REX Halle Tropisme /
SERM**



Les Rencontres du Hub

Mardi 14 février 2023
De 09h00 à 10h30

**Faciliter l'accès au foncier
pour les tiers-lieux**

Juliette Bompoint
vice-présidente de l'ANTL
co-fondatrice de la Main, foncièrement culturelle



BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

La Main, Foncièrement culturelle

14 février 2023

Sommaire

- 01** **Objectifs et origines de la foncière** **3**
Une foncière dédiée à la culture
Les briques posées et à venir
- 02** **Les champs d'action de la foncière** **5**
Sensibiliser et former
Accompagner
Rechercher et expérimenter
- 03** **Un exemple d'accès au foncier : le TWIST** **6**

Une foncière dédiée à la culture

Permettre d'acquérir 100 lieux en 10 ans !

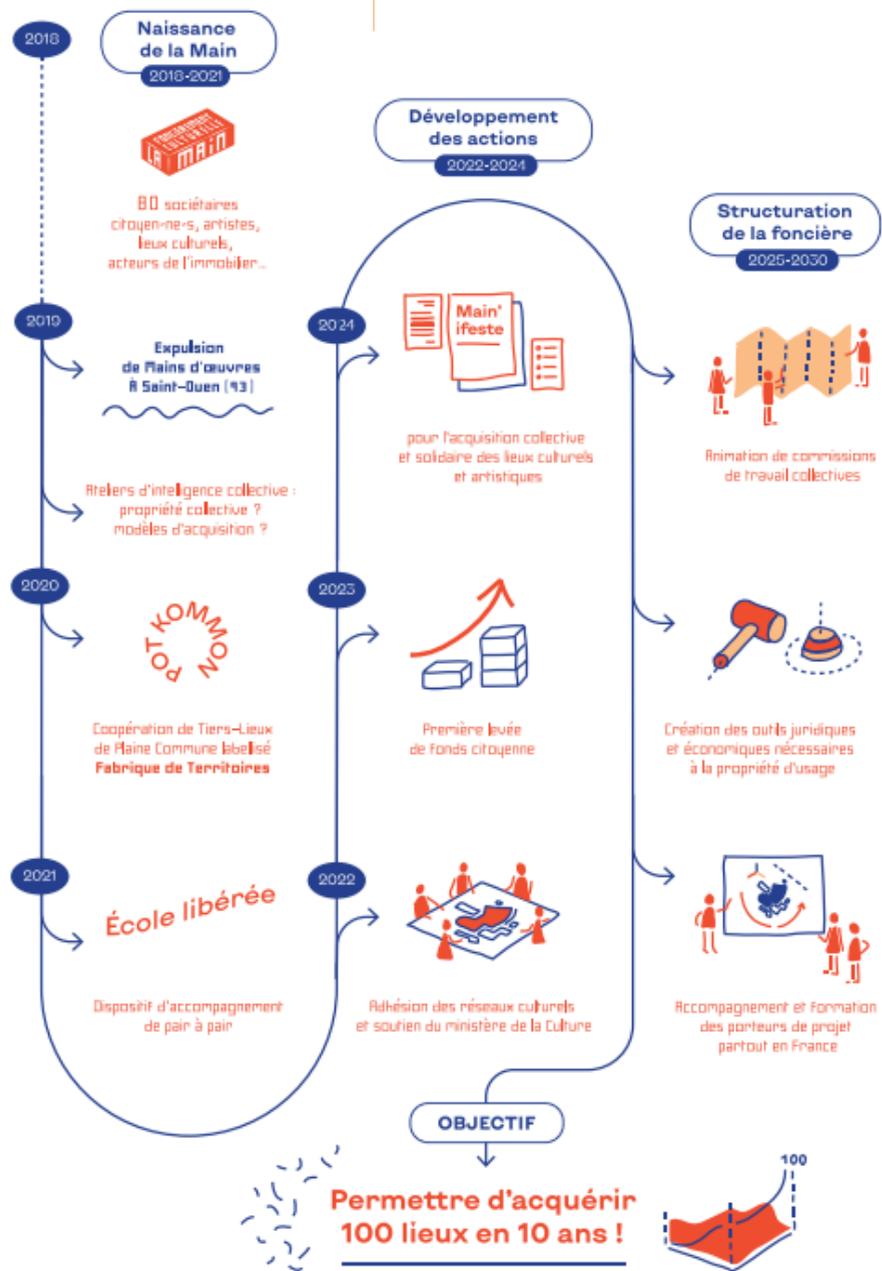
**27% des tiers-lieux
se définissent
comme des
laboratoires ou des
friches culturelles**

Ces lieux affirment l'art et la culture comme des biens communs essentiels au développement de territoires durables ...

Pour autant, l'occupation de leur bâtiment-outil reste précaire : la pression foncière fragilise leurs conditions de travail et les détourne de leur objectif d'intérêt général.

La Main, Foncièrement culturelle est née pour répondre à ces problématiques : ensemble, sortons ces lieux de la spéculation immobilière et aidons-les à se pérenniser !





Les briques posées et à venir

Origines et perspectives du projet

© Pierre Larrat

Les chantiers en construction

Les champs d'action portées par La Main

Sensibiliser et former

1. Un manuel-guide pour l'accès collectif et solidaire au foncier culturel

- Centre de ressources
- Groupes de travail foncier et séminaires nationaux

2. Un outil de coopération territoriale

- Groupement de formations
- Visites apprenantes et résidences mutualisées

Accompagner

1. La mise en commun des expériences

- Accompagnement de pairs à pairs
- Ingénierie culturelle et assistance technique

2. Un pôle de compétences mutualisées

- Le CAC, cabinet d'expertise-comptable
- GAIA avocat, cabinets dédié à l'action publique

Rechercher et expérimenter

1. Une enquête nationale sur la maîtrise foncière des tiers-lieux culturels

- Enjeux stratégiques de pérennisation et de durabilité
- Ouverture européenne avec ERASMUS+

2. Une première levée de fonds citoyenne

- Outils mutualisés de la finance solidaire (épargne, micro-dons, ...) pour l'investissement

Le TWIST

Un tiers-lieux d'innovation publique

Un lieu public ouvert aux oeuvriers.ere.s du territoire qui incarne un « service public sensible » à ce qui a besoin et envie d'exister

- 1.** Le 1% promoteur pour la culture et les imaginaires
- 2.** Une SCIC pour un bien commun dans un nouveau quartier
- 3.** Une acquisition sur 30 ans





BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

**Faciliter l'accès au foncier pour les
tiers-lieux.**

14 février 2023



BANQUE des
TERRITOIRES



Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

FONSOMEL,
Un fonds d'investissement-foncière
citoyen pour les tiers-lieux de la MEL

14 février 2023

Historique et origine

2016 – Premières réflexions

- À partir du projet « La LOCO » à Lille.
- Volonté d'associer les riverains avec un complément ETIC.
- Effet levier recherché $1 + 2 + 3 = 6$ « super CIGALES ».

2018 – Reprise du chantier

- Lancement de la Compagnie des Tiers-Lieux en novembre 2018.
- Volonté affichée de relancer le projet.

Historique et origine

2020 – La MEL intègre la dynamique

- Volonté politique de travailler sur le sujet de la précarité immobilière des tiers-lieux en complément de l'Appel à projets permanent Tiers-lieux métropolitains.
- Déblocage du dialogue avec la Banque des territoires.

2021/2022 – Validation de l'opportunité et la faisabilité

- La MEL finance une étude menée par Villages Vivants, Base Commune (Fanny Cottet) et Impact Lawyers.
- Un projet rassemblant une quinzaine de partenaires.
- Validation d'un scénario et d'une première base de fonctionnement.

Historique et origine

Automne 2022 – Lancement du fonds/foncière

- Qualification des besoins du territoire
- Élargissement des thématiques et des acteurs
- Création de l'association de préfiguration FONSOMEL

4 grands scénarii

Fonds d'investissement	Foncière TL	Foncière hybride	Foncière hybride
<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laisser de l'autonomie aux TL dans leur façon de pérenniser, permettre aux TL d'avoir une approche patrimoniale. • Permet de soutenir potentiellement plus de lieux avec des logiques co-investissement. • Un démarrage plus rapide, une taille critique plus modeste, moins de métiers. 	<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dissocier droits de propriété et droits d'usage. • Maîtrise foncière. • Concentrer les ressources (en fonds propres et en temps) des TL sur leur objet social plutôt que sur l'immobilier. • Disposer d'un bail adapté sans être confrontés à l'ensemble des problématiques de la propriété. 	<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Droit au choix ! • Offrir un apport pour les collectifs et TL qui souhaitent se pérenniser de manière autonome par des outils financiers. • Accompagner les TL et acteurs qui ne souhaitent pas nécessairement être confrontés à la propriété par l'acquisition. 	<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Droit au choix ! • Offrir un apport pour les collectifs et TL qui souhaitent se pérenniser de manière autonome par des outils financiers. • Accompagner les TL et acteurs qui ne souhaitent pas nécessairement être confrontés à la propriété par l'acquisition.
<p style="text-align: center;">Contraintes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implique une compétence immobilière au niveau des TL et du temps passé. • Peu/pas de péréquation possible entre les lieux. 	<p style="text-align: center;">Contraintes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concentrer l'investissement public dans le foncier et l'immo. • Moins de projets accompagnés. 	<p style="text-align: center;">Contraintes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une structuration plus conséquente et chronophage. • Une offre moins lisible ? 	<p style="text-align: center;">Contraintes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trouver le partenaire. • Garder une autonomie. • Flexibilité moins grande et pilotage plus chronophage.

Les perspectives

Élargir le champ d'action de ce véhicule hybride financier

- À l'occupation temporaire et à l'habitat inclusif.
- Évaluer et articuler avec les projets de foncières commerciales municipales.

Garder l'effet levier

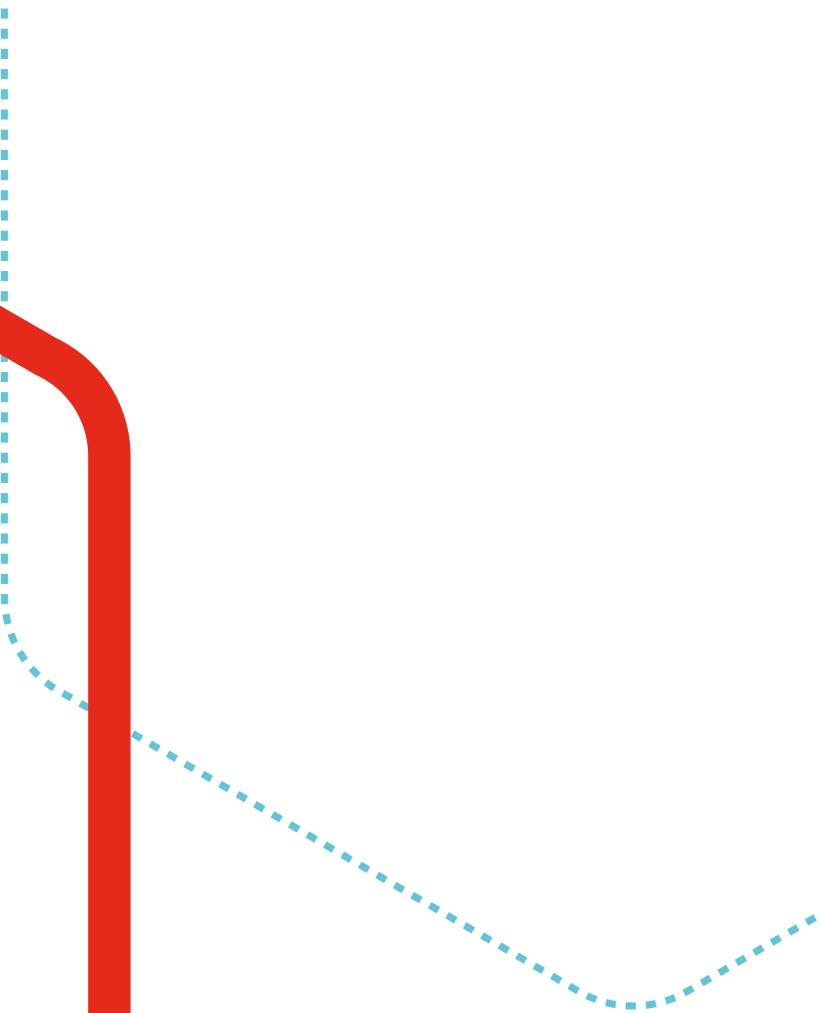
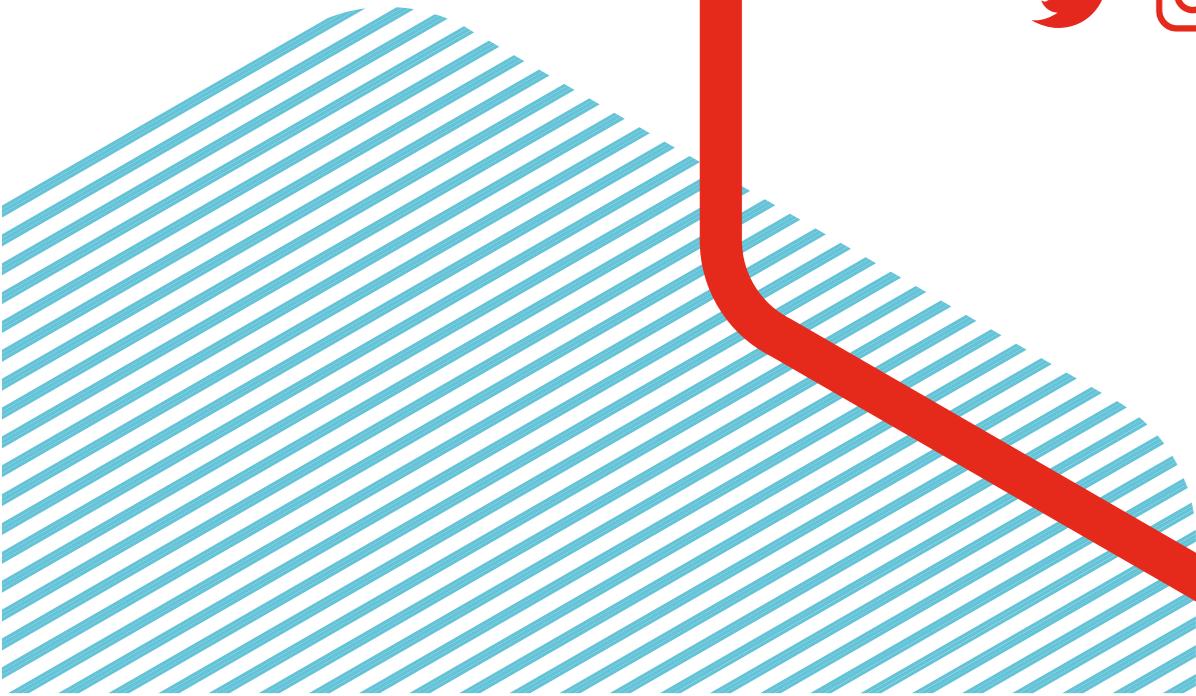
- Agréger des partenaires financiers.
- Expérimenter la participation citoyenne.

Fédérer

- S'appuyer sur l'ingénierie locale (Grandes Vacances).
- Tout en s'articulant avec les ressources nationales (France Tiers-lieux, Plateau Urbain, etc.)

Lancer le développement de FONSOMEL

- Obtenir le soutien de la MEL.
- Identifier d'autres acteurs en capacité de participer à l'impulsion.



banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr

