



Titre : Sécuriser son foncier
Nom de l'intervenant.e n° 1 : Beudet Mayeul - Structure : La Main, Foncièrement culturelle

Introduction :

Pour la plupart des tiers-lieux, le bâtiment constitue une ressource centrale pour développer et pérenniser leurs actions. Pour autant, la pression immobilière, la complexité des accès aux financements, les logiques de marchandisation et de financiarisation et les variations politiques locales les exposent à une instabilité économique et une pression financière constante. Les tiers-lieux peuvent alors s'éloigner de leur objet et de leurs missions d'intérêt général.

La sécurisation foncière des tiers-lieux doit, en ce sens, permettre de garantir la maîtrise d'usage aux communautés qui les animent en tant qu'espaces de créativité, de professionnalisation et de cohésion sociale.

Message clé #1 : Trouver un modèle de propriété partagée ou de location long-terme pour assurer une maîtrise foncière par la communauté d'usage du tiers-lieu

La maîtrise foncière d'un tiers-lieu sur le long terme doit permettre de rapprocher sa communauté, qui fait le lieu et ses usages au quotidien, de la gestion de son bâtiment et de sa propriété. En effet, la personne physique ou morale qui possède le lieu détient à la fois une grande responsabilité et un grand pouvoir sur le futur du projet.

À l'image des tiers-lieux, plusieurs modèles non-lucratifs et non-spéculatifs peuvent favoriser ce rapprochement entre l'usage et la propriété :

- Le bail emphytéotique : d'une durée de 18 à 99 ans, il confère des droits quasi réels de propriétaires au preneur à qui il en cède l'usage.
- L'association ou la société coopérative d'intérêt collectif : leur statut encadre le rapport entre le pouvoir démocratique et l'apport financier, et limite la lucrativité possible pour en privilégier l'usage.

Message clé #2 : Mobiliser les bons acteurs publics ou privés à associer à la sécurisation de son foncier

Lorsque l'on se lance dans l'acquisition ou la location très long-terme de son foncier, on peut être perdu face à la diversité des acteurs à associer (collectivités territoriales, banques et investisseurs, foncières solidaires, notaires et avocats), des compétences à solliciter (architectes, juridiques, financières, urbanistes) et de leurs implications pour son tiers-lieu.

Il est alors important de repartir de son objet social et de son fonctionnement pour déterminer les bonnes options : Qui est propriétaire de mon bâti ? Est-ce que je souhaite ouvrir la gouvernance de mon tiers-lieu, notamment à des acteurs locaux tels que ma

collectivité territoriale ? Quelle est ma capacité d'apport en fonds propres ? Est-ce que mon modèle économique me permet de rembourser un prêt ?

Une multitude de scénarii est possible et il est nécessaire de prendre le temps de les approfondir pour éviter des choix qui pressuriseraient trop le modèle économique et contraindraient l'objet social du tiers-lieu.

Message clé #3 : Comprendre les implications sociales et financières de mes choix de maîtrise foncière

Le taux d'effort - prêt à rembourser à une banque en cas d'achat ou loyer à payer à un propriétaire par exemple - revêt une dimension politique forte dans le processus de sécurisation foncière de son tiers-lieu. Il peut apporter une légitimité à occuper le bâtiment et représenter une liberté dans son usage au long-terme mais plusieurs enjeux se posent quant à ses bénéficiaires.

Dans le cadre d'une location long-terme, via un bail emphytéotique par exemple, la redevance est faible et les travaux incombent au porteur de projet. Il est ainsi nécessaire d'anticiper la fin du bail dès sa signature et notamment de bien valoriser la valeur créée par l'installation du tiers-lieu pour limiter l'unique enrichissement du propriétaire. L'inscription d'une clause de droit de préférence, qui permet au locataire d'être prioritaire en cas de vente du bien et d'en fixer le prix, constitue un premier élément de réponse.

Dans le cas d'une acquisition, il est souvent nécessaire de mobiliser des grosses sommes d'argent et donc d'avoir recours au prêt ou à l'investissement. Le collectif porteur du projet doit donc ensuite assurer le remboursement d'un prêt bancaire ou la rémunération d'investisseurs privés qui peuvent encourager les logiques de financiarisation et de spéculation du tiers-lieu. Il faut alors décortiquer les structures et leur objet social qui participent au tour de table financier et les mettre en perspective de celui du tiers-lieu pour assurer une adéquation entre la mission sociale du projet et ses parties prenantes.

Message clé #4 : S'appropriier les enjeux de ma sécurisation foncière : s'outiller sans se faire déposséder !

Face à la singularité de chaque situation et bien souvent au manque de compétences internes des tiers-lieux, il est indispensable de se faire accompagner par les structures appropriées au regard de ses problématiques : renégocier et écrire un bail, construire un plan de financement, identifier des partenaires financiers, s'appropriier les outils d'une collectivité, etc.

Pour autant, il reste crucial de monter en compétences et de se former aux enjeux et outils de la maîtrise foncière de son tiers-lieu. Au même titre que les collectifs construisent et pilotent les aspects stratégiques de leur lieu (modèle économique, structuration juridique, gouvernance, activités et programmation), il doit en être de même pour sa sécurisation foncière afin de ne pas simplement accompagner le processus mais au contraire in fine d'en rapprocher l'usage à sa propriété

En ce sens, les formations introductives à la maîtrise foncière proposées par les réseaux régionaux et les foncières solidaires sont des bons premiers espaces d'appropriation collective du sujet. L'accompagnement en ingénierie dans le cadre de programmes tels que Manufactures de proximité ou « Accompagner les tiers-lieux » peut également permettre aux acteurs de monter en compétences à ce sujet.

Message clé#5 : Construire des outils communs pour une sécurisation foncière soutenable et non-spéculative des tiers-lieux.

Dans ce contexte, il peut être éreintant pour chaque tiers-lieu d'assurer seul sa maîtrise foncière et des outils communs peuvent être construits pour faciliter leur sécurisation dans une logique collective propre qui caractérise les tiers-lieux et plus largement l'Économie Sociale et Solidaire. De cette manière, un accès solidaire au foncier est possible en équilibrant la négociation avec les partenaires bancaires, investisseurs ou collectivités territoriales.

Il est alors possible d'imaginer plusieurs outils, dont les foncières solidaires déjà créées et installées sur l'ensemble du territoire font partie :

- Fonds de garantie mutualisé : avec les partenaires financiers proches des tiers-lieux, le fonds de garantie permettrait aux tiers-lieux d'accéder à un prêt bancaire avec un complément de la collectivité territoriale de référence.
- Levée de fonds citoyenne mutualisée : avec les réseaux régionaux et la communauté existante, la levée de fonds peut abonder au fonds de garantie ou intervenir directement auprès des lieux avec des taux d'intérêt nul ou équivalents.

Liens vers 1 à 3 ressources indispensables sur le sujet :

Ressource n°1 : Guide du Foncier culturel - La Main, Foncièrement culturelle

Ressource n°2 : Guide Foncier des tiers-lieux – France Tiers-Lieux

Ressource n°3 : Guide pratique, l'accès au foncier des acteurs de l'ESS – Cress Centre Val de Loire

Ressource n°3 : Formation « les bases d'une opération immobilière » - Réseaux régionaux de tiers-lieux