



HAL
open science

Construire un modèle foncier et immobilier solidaire pour les tiers-lieux, une réponse à l'institutionnalisation ?

Fanny Cottet

► **To cite this version:**

Fanny Cottet. Construire un modèle foncier et immobilier solidaire pour les tiers-lieux, une réponse à l'institutionnalisation ?. 58e colloque de l'ASRDLF, Session "Tiers-lieux solidaires et territoires : l'innovation sociale peut-elle se passer de la puissance publique?", Jun 2022, Rennes, France. hal-03814136

HAL Id: hal-03814136

<https://hal.science/hal-03814136>

Submitted on 13 Oct 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Construire un modèle foncier et immobilier solidaire pour les tiers-lieux. Une réponse à l'institutionnalisation ?

COMMUNE

Fanny COTTET

*Doctorante, équipe CRIA, UMR Géographie-Cités
Thèse Cifre à Plateau Urbain*

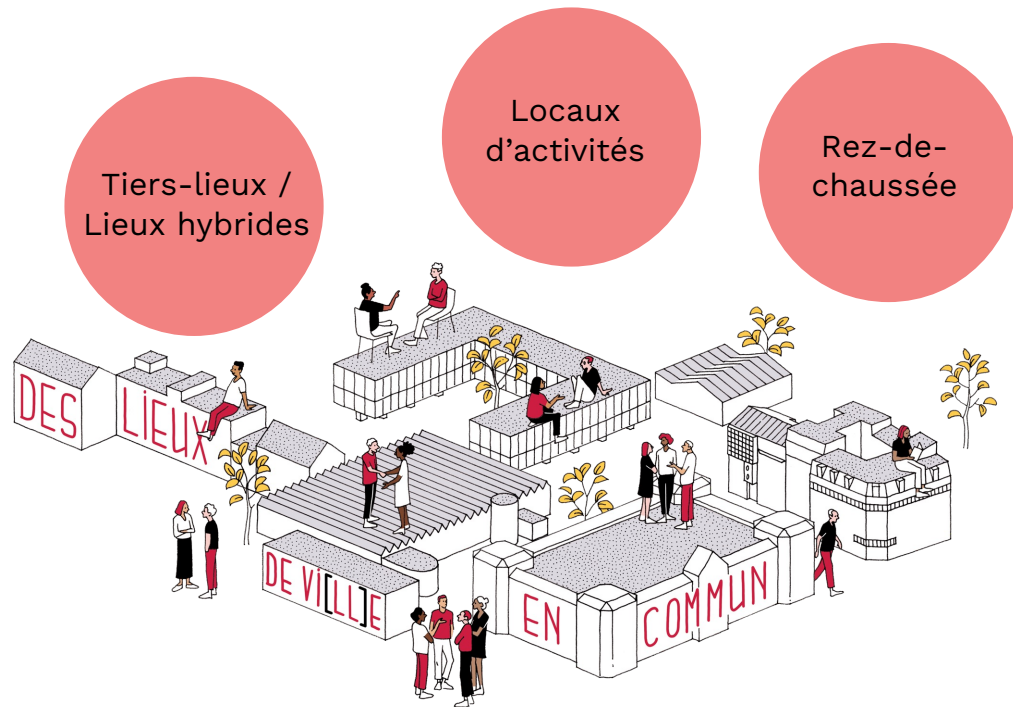


1

Introduction

1/ Introduction - définitions

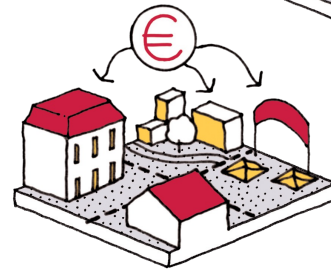
Objet d'étude



Gouvernance collective



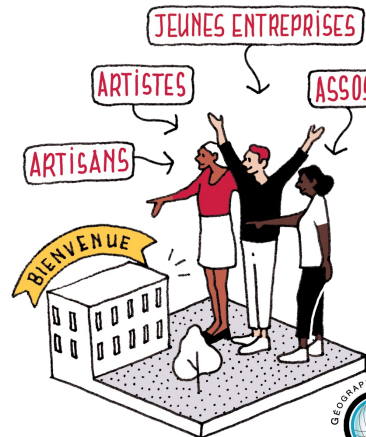
« prix solidaires »
Acteurs de l'ESS



Se soustraire à une économie de marché



Valeur d'usage vs valeur d'échange



1/ Introduction - définitions

Une recherche au croisement de différents champs et disciplines

**Urbanisme
et aménagement**

*Projets urbains
Production urbaine
Immobilier*

**Géographie
critique**

*Privatisation
Néolibéralisation*

**Economie
politique**

*Institutionnalisation
Politiques publiques
New Public
Management*

**Recherche
action**

*Participation
Observante*

**Une théorie
transversale à
toutes les autres :
L'approche par les
communs**

1/ Introduction - définitions

Institutionnalisation

L'institutionnalisation peut être définie comme un processus interne et externe aux tiers-lieux qui questionne les pratiques, les normes, les règles, et les acteurs entrant en jeu dans ce processus.

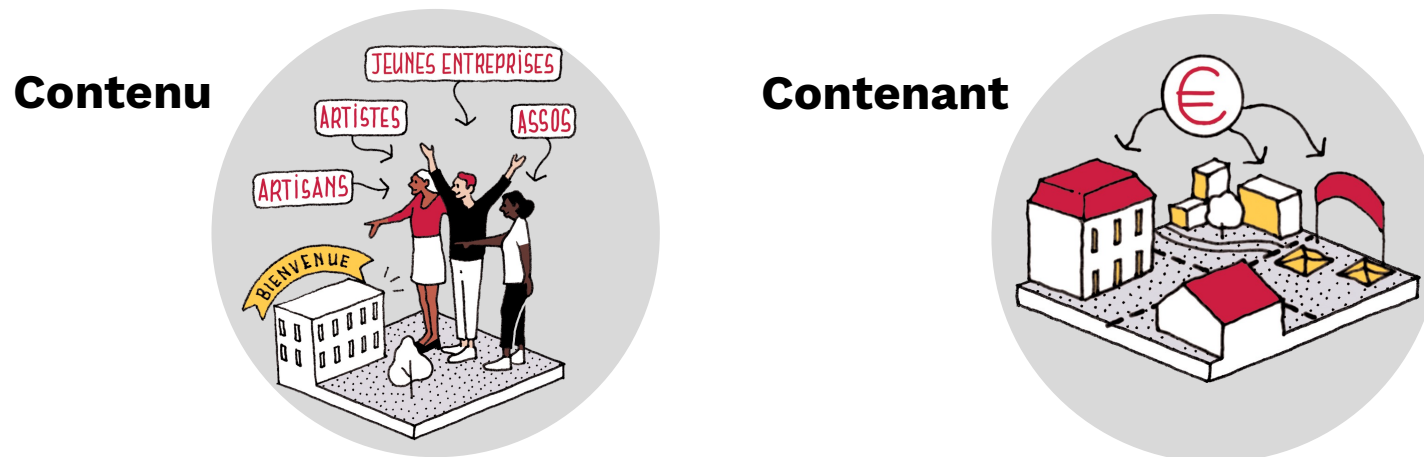
- Les **dynamiques d'institutionnalisation internes** correspondent à la stabilisation et la diffusion des pratiques parmi les tiers-lieux et tendent vers une professionnalisation de leurs acteurs (Tournay, 2011).
- **Les dynamiques externes d'institutionnalisation** correspondent au rôle des institutions publiques telles que l'État et les collectivités dans l'établissement de normes, de règles et de critères de définition afin de faire advenir une politique publique. C'est d'ailleurs en intégrant les tiers-lieux et leurs acteurs aux prises de décision que l'institutionnalisation se fait, mais s'accompagne nécessairement de tensions entre les parties prenantes (Gatta, 2014; Neveu, 2019).

1/ Introduction - définitions

Dialectique contenu – contenant

« plusieurs unités isolées et distinctes, réunies par et autour d'un récit commun et qui sont enveloppées dans les limites d'un contenant ordonné, situé et sensible.

[...] [Cette définition] n'offre pas d'indication sur la forme prise par le lieu en tant que limites d'un contenant, ni sur la manière dont celui-ci est ordonné ou sur comment il enveloppe lesdites unités isolées et distinctes. » (Burret, 2017, p.32)



1/ Introduction

Problématique et hypothèses

Dans quelle mesure la création d'un cadre immobilier et foncier permissif et économiquement accessible peut-il constituer une réponse à cette forme d'institutionnalisation afin de conserver une liberté d'agir dans les tiers-lieux ?

1/ Mise à l'agenda du sujet « tiers-lieu » et de ses problématiques à l'échelle nationale.

2/ Action croissante des acteurs publics (solutions immobilières et foncières à destination des tiers-lieux).

3/ Intervention de plus en plus fréquente des acteurs privés et financiers. Quels besoins de régulation dans la mise en place d'un cadre immobilier en faveur des tiers-lieux ?

2

Protocole d'enquête et Matériaux

2/ Protocole d'enquête et matériaux

Protocole

Echelle Nationale

- Analyse des processus de mise à l'agenda
- Analyse des foncières solidaires

Métropoles d'études : Paris, Lyon et Lille

- Comprendre les mécanismes spécifiques de ces montages en zones tendues.
- Comparaison de trois terrains et trajectoires métropolitaines

Etudes de cas

Comprendre les acteurs, outils, méthodes et tensions dans l'élaborations des modèles immobiliers alternatifs aux logiques de marché.

**BASE
COMMUNE**



**Foncière
MEL**

Matériaux

- Intégration et observation d'une quinzaine de réunions avec : Réseaux régionaux de TL, ANCT et France TL.
- Intégration du réseau des foncières solidaires
- 14 entretiens avec les foncières

- 37 entretiens sur 3 villes avec : bailleurs, aménageurs, métropoles et tiers-lieux
- Recensement des lieux dans chacune de ces métropoles
- Observation de réunions

- 3 années de participation à la foncière solidaire Base Commune.

3

Résultats

3/ Résultats

Résultats généraux de la thèse

Un mouvement « top down » sur le foncier accessible

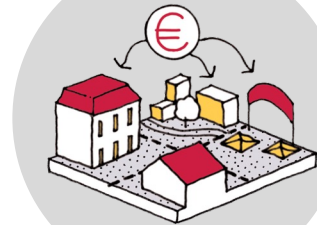
Un mouvement « bottom up » sur le foncier solidaire

11

Les foncières publiques

Les acteurs de la production urbaine

- Métropoles
- Aménageurs
- Bailleurs
- Promoteurs
- Investisseurs



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



Comment aider des lieux à accéder à la propriété ?



Comment acheter collectivement un lieu ?

3/ Résultats

Résultats présentés



1

Mise à l'agenda des problématiques foncières et immobilières

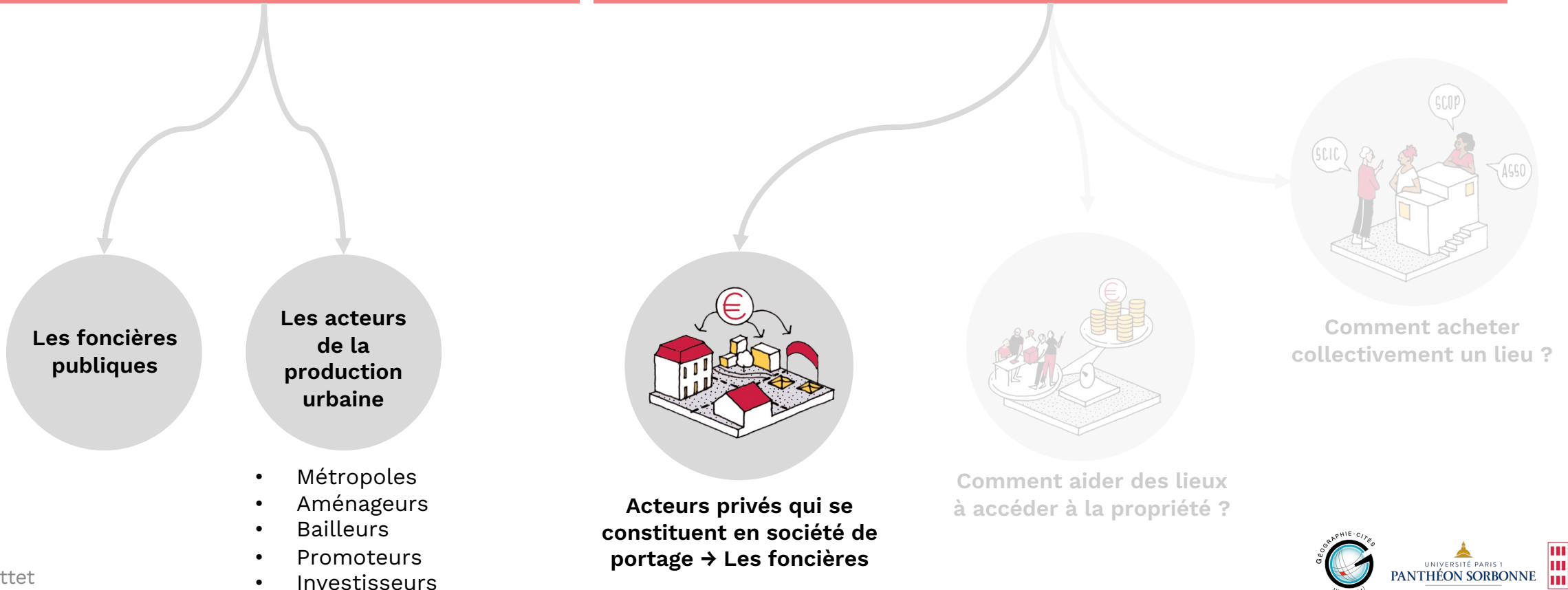
2

Un mouvement « top down »
sur le foncier accessible

3

Un mouvement
« bottom up » sur le foncier solidaire

12





De la mise à l'agenda à l'institutionnalisation des tiers-lieux.

Institutionnalisation des tiers-lieux : concepts et contenus d'un objet.

Dynamiques d'institutionnalisation internes aux tiers-lieux :

13

- Espaces de discussion, d'échanges de pratiques : réseaux régionaux en cours de structuration.
- **Professionalisation** des acteurs
- Espaces de **formation** et d'échange entre pairs : DU Espaces Communs, Campus des Tiers-Lieux, Master « Tiers-Lieux et Dynamiques territoriales ».



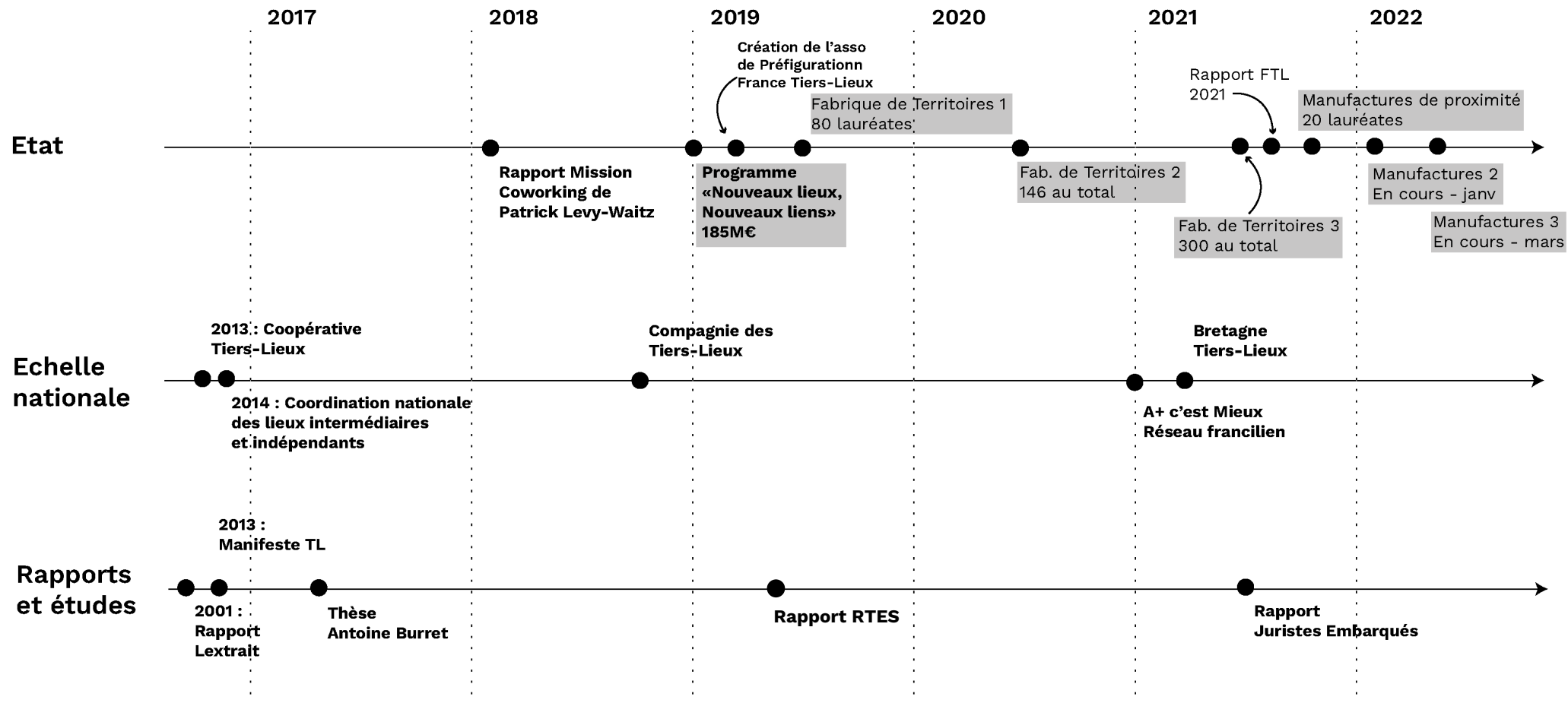
De la mise à l'agenda à l'institutionnalisation des tiers-lieux.

Institutionnalisation des tiers-lieux : concepts et contenus d'un objet.

Dynamiques d'institutionnalisation externes aux tiers-lieux :

Programmes de la politique Publique
NLNL de l'ANCT

14





De la mise à l'agenda à l'institutionnalisation des tiers-lieux.

La mise à l'agenda des problématiques foncières et immobilières des tiers-lieux

Le foncier et l'immobilier des tiers-lieux, sujet central :

- Apparition de plus en plus fréquente de ce sujet dans les groupes de travail des réseaux de tiers-lieux
- Apparition de modules de formation dédiés au sujet
- Une problématique désormais identifiée par les institutions : groupes de travail au sein de France Tiers-Lieux et de l'ANCT.

15

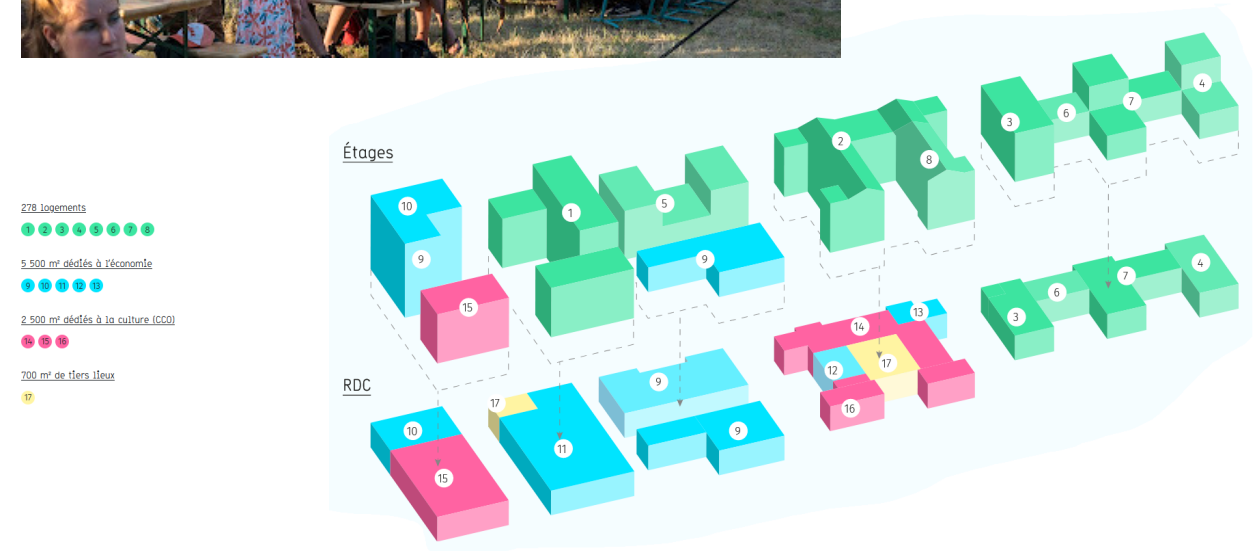
« Mon travail ce n'est pas l'ESS en réalité c'est l'immobilier pour ces acteurs, on ne sait pas comment faire. » Un responsable de l'ESS à la Métropole du Grand Lyon, Avril 2022

Émergence d'une politique publique d'immobilier solidaire à destination des tiers-lieux

Une institutionnalisation par la commande publique et ses acteurs ?

Bailleurs sociaux et aménageurs : Le Carré de Soie et le tiers-lieu

- Porté par le GIE La Ville Autrement et le CCO à Villeurbanne dans le secteur du carré de soie.
- surface de **23 500 m²**.
- **2% de chaque bâtiment est dédié à l'accueil d'activités ESS à loyer décoté**, dont une partie permet de loger le lieu du CCO l'Autre Soie
- Le loyer des locaux d'activité permet de financer les activités d'animation du CCO l'Autre Soie

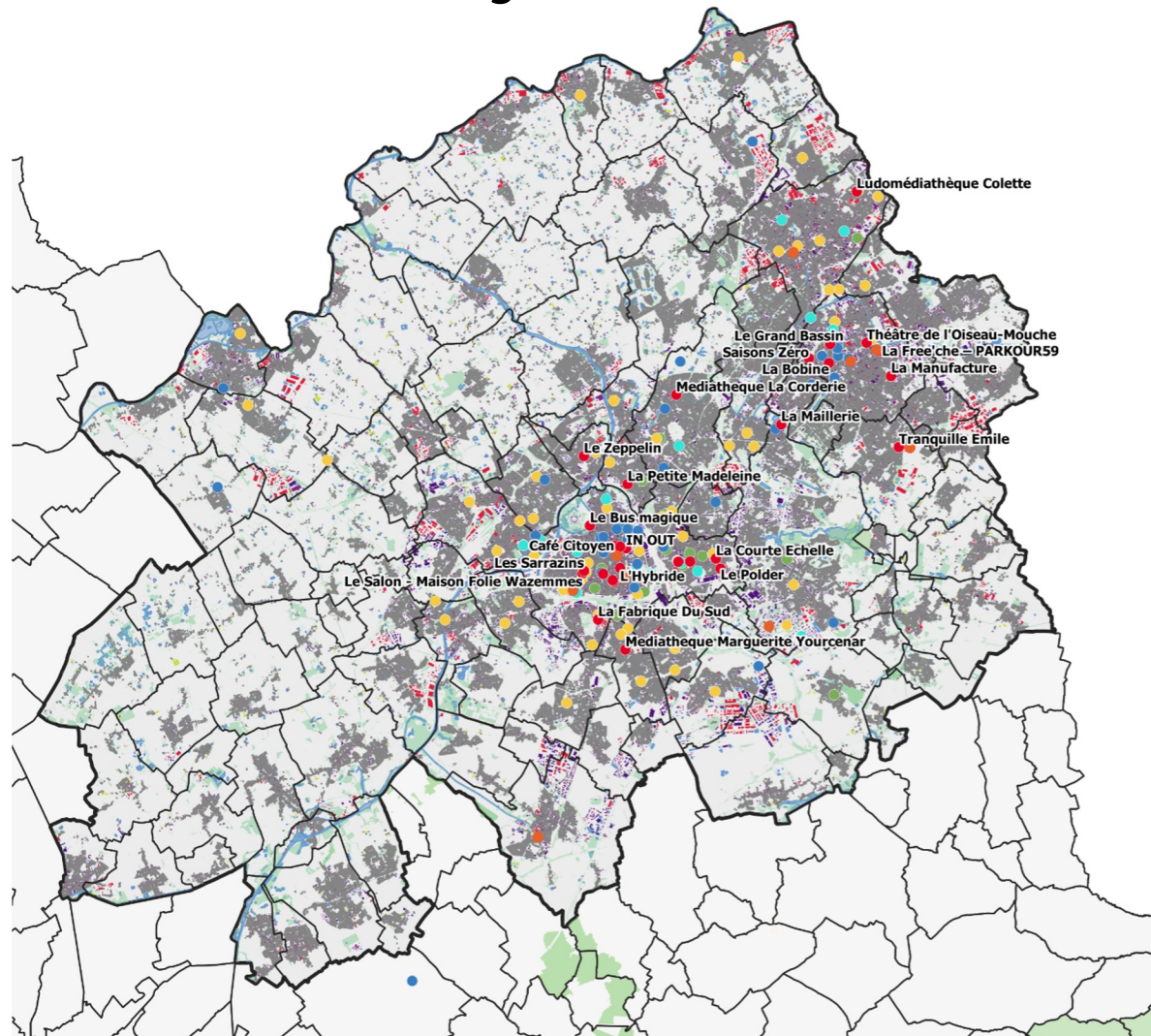


Source : GIE La ville Autrement et CCO

Émergence d'une politique publique d'immobilier solidaire à destination des tiers-lieux

Une institutionnalisation par la commande publique et ses acteurs ?

Foncière citoyenne de tiers-lieux ?



- Initiative de la Métropole Européenne de Lille, Compagnie des Tiers-lieux.
- Autre initiative entre l'acteur métropolitain et les réseaux locaux ESS, ou tiers-lieux : La foncière solidaire Nouvelle Aquitaine.

Source : Fanny Cottet, AMO Foncière MEL, 2022.
Villages Vivants, Base Commune, Perspectives

Fanny Cottet, 2022
Source : IGN, Cie des TL

Émergence d'une politique publique d'immobilier solidaire à destination des tiers-lieux

Des propriétaires bienveillants ? Le cas des foncières solidaires



Foncière

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

Source : Fanny Cottet, AMO Foncière MEL, 2022.
Villages Vivants, Base Commune, Perspectives

Émergence d'une politique publique d'immobilier solidaire à destination des tiers-lieux

Des propriétaires bienveillants ? Le cas des foncières solidaires



Comment acheter collectivement un lieu ?

Comment aider des lieux à accéder à la propriété ?

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

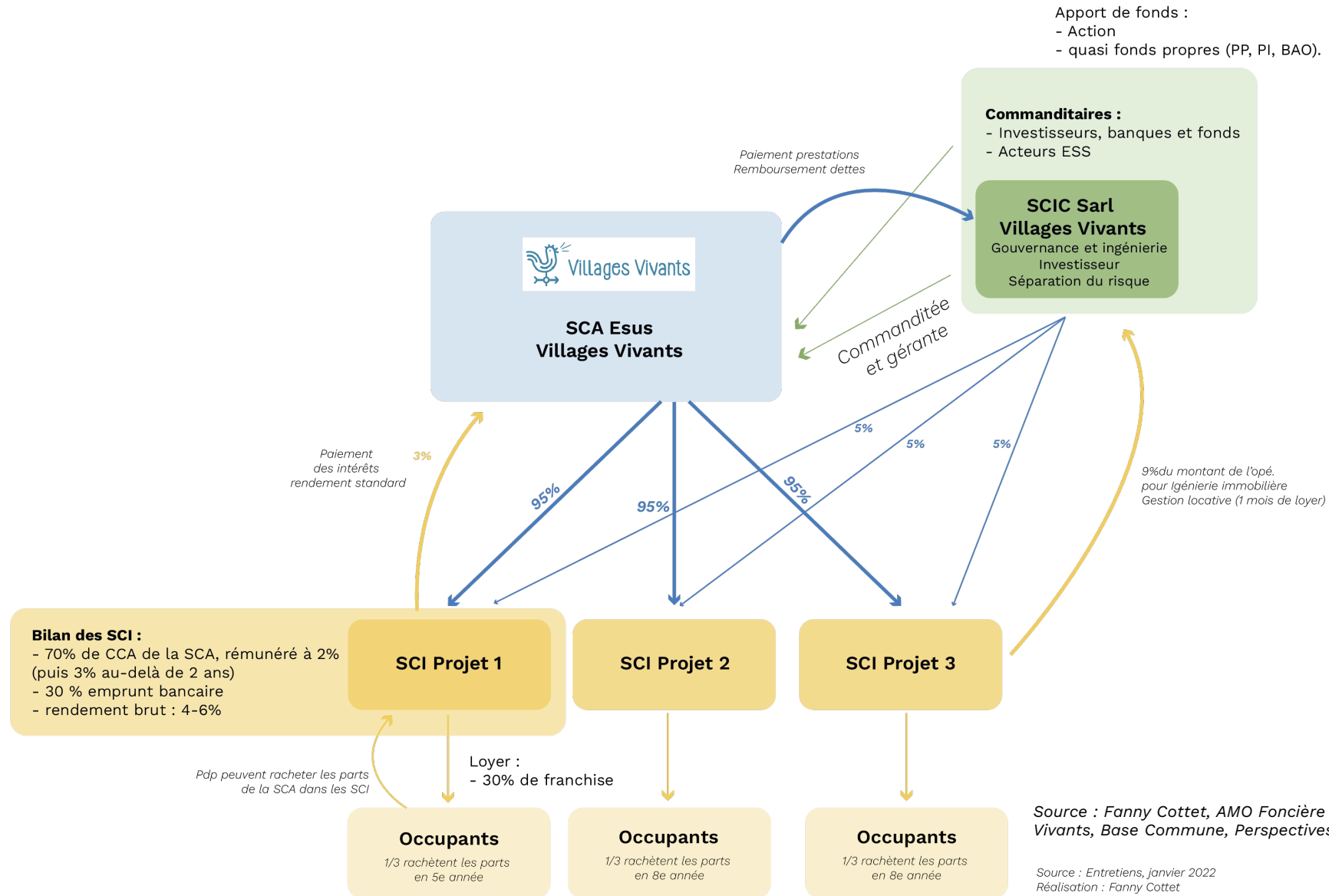
19



Source : Fanny Cottet, AMO Foncière MEL, 2022. Villages Vivants, Base Commune, Perspectives

Émergence d'une politique publique d'immobilier solidaire à destination des tiers-lieux

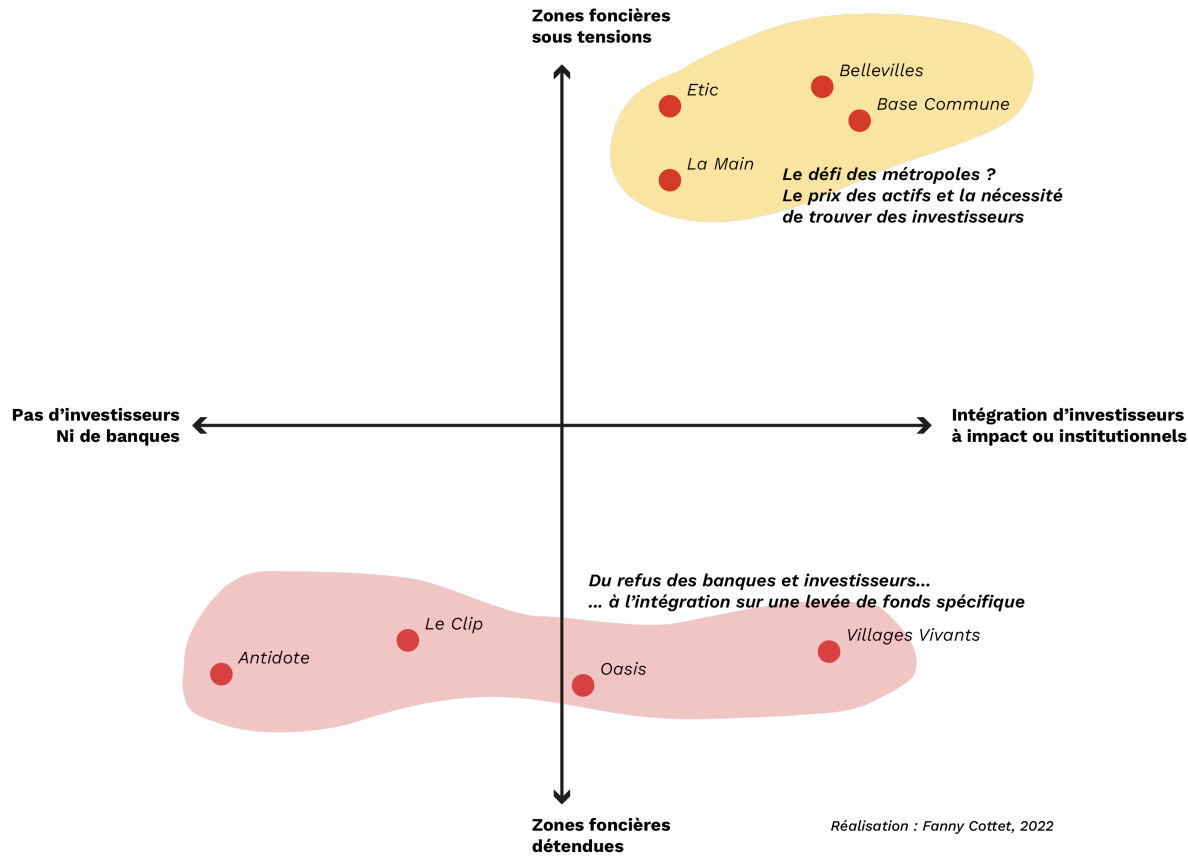
Des propriétaires bienveillants ? Le cas des foncières solidaires



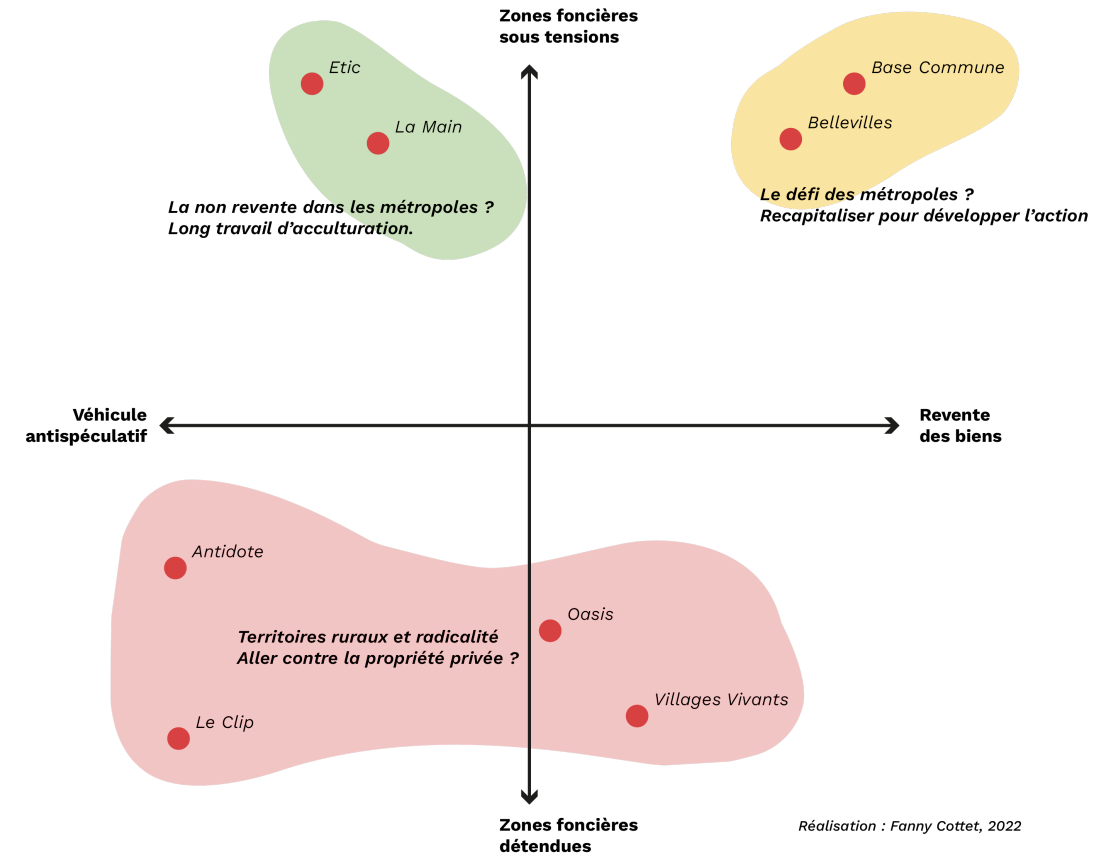
3/ Résultats

Le défi des métropoles, l'inévitable recours aux acteurs privés ?

Intégration des investisseurs



Radicalité et revente



Source : Fanny Cottet, AMO Foncière MEL, 2022. Villages Vivants, Base Commune, Perspectives

Source : Fanny Cottet, AMO Foncière MEL, 2022. Villages Vivants, Base Commune, Perspectives

Merci de votre attention !

COMMUNE

Fanny COTTET – fanny.cottet@parisgeo.cnrs.fr
Doctorante, équipe CRIA, UMR Géographie-Cités
Thèse Cifre à Plateau Urbain

