



#PENSERLAVILLE

Publié le 21.10.21

 [\(HTTPS://WWW.ENVIESDEVILLE.FR/PENSER-](https://www.enviesdeville.fr/penser-)

Découvrez les secrets d'un tiers-lieu à succès

Sans conteste, les tiers-lieux sont tendance. En 2022, la France devrait en héberger jusqu'à 3500, contre 2500 à l'heure actuelle. Mais, quelles sont les conditions indispensables pour créer un tiers-lieu à succès ? Qu'il soit ancré en métropole, en zone rurale ou dans un quartier prioritaire de la ville. Éléments de réponse.

Après l'explosion du coworking et du coliving, le tiers-lieu — où la mixité d'usages et d'activités demeure l'adage de ces espaces — connaît une croissance exponentielle dans le paysage hexagonal. Selon **le dernier rapport de France Tiers-Lieux (<https://francetierslieux.fr/wp-content/uploads/2021/07/Synthese-Rapport-2021.pdf>)**, la France devrait compter jusqu'à 3500 tiers-lieux en 2022, contre seulement 1800 quatre ans plus tôt. « *La France en compte sans nul doute plus que cela en réalité, car, ils sont dans leur très grande majorité, l'émanation de porteurs de projets locaux* », relate **Cécile Galoselva**, fondatrice d'ETIC Foncièrement Responsable, structure qui installe et opère cette typologie d'actifs, et trésorière de l'association France Tiers-Lieux. En effet, 62 % des 2500 tiers-lieux tricolores comptabilisés en 2021 demeurent sous statut associatif. Pour autant, créer un tiers-lieu à succès requiert plusieurs composantes indispensables.

[TOUS LES ARTICLES \(HTTPS://WWW.ENVIESDEVILLE.FR/\)](https://www.enviesdeville.fr/)

(/#twitter)

Créer un tiers-lieu sur-mesure

Avant tout projet immobilier, il convient d'abord de répondre aux besoins d'une population d'un quartier. « *Le premier facteur de succès revient à répondre à un besoin réel au plus près d'une communauté pour fixer la dimension du projet, sa cohérence avec le quartier, de son accès et des usages multiples à y déployer (bureaux, commerce, culture, enseignement...)* », appuie Cécile Galoselva. « *En résumé, un tiers-lieu doit être pensé pour et par ses futurs usagers, car c'est avant tout une communauté. En ce sens, une dynamique émanant de tous les acteurs doit se dégager dès les prémices d'un tel projet, au risque que dans le futur, la mayonnaise ne prenne pas* », émet-elle également.

Le temps long, meilleur allié

Avec ses équipes, Cécile Galoselva gère sept tiers-lieux en France dans des édifices écologiques – LE VINGT-DEUX à Castres, HEVEA à Lyon, LE CHATEAU à Nanterre... – sous la bannière de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS). Des adresses où le temps long reste le meilleur allié, si ce n'est le secret de fabrique, d'ETIC. « *Il ne faut pas sous-estimer le temps nécessaire pour concevoir cette typologie d'actifs.* » À Lille, dans l'ex-quartier industriel de Fives Cail, le groupe planche depuis plusieurs années à l'éclosion du tiers-lieu LA LOCO dans un bâtiment à énergie positive de 2600 m². « *Pour réussir à co-construire ce projet, nous avons dû faire preuve de patience et nous plier aux contraintes des acteurs déjà présents sur place.* » Avec les mêmes leitmotivs, d'autres tiers-lieux emmenés par ETIC sortiront de terre dans le quartier du Miraille à Toulouse avec LE MIL et dans WIKIVILLAGE à Paris 20^e d'ici 2023. En parallèle, la structure de Cécile Galoselva accompagne et conseille des collectivités publiques et des associations pour créer leurs propres tiers-lieux.

Trouver le loyer et les charges justes

Troisième clé pour la réussite d'un tiers-lieu : maîtriser le montant du loyer et des charges. « *En tant qu'acteurs de l'ESS, nous nous devons d'être irréprochables de ce point de vue-là. Si les futurs utilisateurs ne peuvent pas dégager le loyer, même modéré, nécessaire à assurer un modèle économique durable, cela tend à dénaturer le projet initial.* » Pour éviter cette déconvenue, elle estime nécessaire de pousser d'« un cran » la concertation en zone rurale et dans les quartiers prioritaire de la ville (QPV) pour éviter les déconvenues post-livraison d'un tiers-lieu. « *Si ce processus est respecté, l'immeuble affiche complet avec les bons utilisateurs.* » À Castres, où ETIC opère un centre, Cécile Galoselva admet avoir rencontré des difficultés malgré un début en fanfare. « *Entre autres, nous avions surestimé le nombre d'acteurs qui avaient besoin de ce lieu.* »

Décloisonner les mondes et réduire L'impact environnemental

(/#linkedin)

Pour mesurer le succès d'un tiers lieu, Cécile Galoselva égrène plusieurs points : *« d'abord, le taux de remplissage »* ; *« ensuite, les actions créées à l'intérieur (événements à impact sociétal, appel à projets...) pour décloisonner les mondes associatif, privé et public. »* À ce titre, quel meilleur exemple que la cofondation de l'association le Centsept avec la métropole de Lyon, le MIF, Véolia et ETIC au cœur d'Hévéa à Lyon 7^e. *« Grâce à ce collectif et la présence d'acteurs voisins de ce tiers-lieu, Le Centsept est devenue un véritable accélérateur de projets en innovation sociale »*, se félicite-t-elle.

Le dernier ingrédient — et non des moindres — à mesurer pour connaître la réussite d'un tiers-lieu ? *« Son impact environnemental »*. *« Si des tiers-lieux poussent rapidement sous le prisme de l'occupation temporaire, chez ETIC, nous prenons l'engagement d'être présents sur le long terme pour des raisons écologiques. »* Tous les ans, le groupe mesure l'impact carbone de ses bâtiments (lesquels font déjà appel aux matériaux recyclés) et du tri des déchets. *« D'un centre à l'autre, nous réalisons de nombreux tests in vivo pour consommer moins et mieux. »* À Paris, les équipes d'ETIC promettent de tester prochainement les toilettes à séparation d'urine. *« Cette pratique permet d'économiser deux tiers de consommation d'eau dans un bâtiment. »*

Coiffant sa casquette de trésorière de **l'association France Tiers-Lieux** (<https://francetierslieux.fr/>), Cécile Galoselva invite les pouvoirs publics à faire évoluer le droit. *« Des dispositions demeurent encore trop contraignantes »*, relate-t-elle. Selon elle, les différentes taxes appliquées sur les mètres carrés en fonction des activités exercées (bureau et commerce en première ligne) peuvent se révéler être un frein à l'essor des tiers-lieux. Et de rappeler pour conclure : *« N'oublions pas ce qui fait la spécificité première de cette typologie d'actifs à fort impact sociétaux : la mixité des usages et des activités. »*

Image : Le centre ETIC « LE VINGT-DEUX » (© D.R.)

Envies de ville : des solutions pour nos territoires

Envies de ville, plateforme de solutions pour nos territoires, propose aux collectivités et à tous les acteurs de la ville des réponses concrètes et inspirantes, à la fois durables, responsables et à l'écoute de l'ensemble des citoyens. Chaque semaine, Envies de ville donne la parole à des experts, rencontre des élus et décideurs du territoire autour des enjeux clés liés à l'aménagement et à l'avenir de la ville, afin d'offrir des solutions à tous ceux qui "font" l'espace urbain : décideurs politiques, urbanistes, étudiant, citoyens...

TOUS LES ARTICLES (HTTPS://WWW.ENVIESDEVILLE.FR/)

(/#twitter)

Pour suivre nos actualités,
inscrivez-vous à notre newsletter hebdomadaire

(/#facebook)

FILTRES

(/#linkedin)

Nom

Prénom

Adresse mail :

Je m'abonne

En validant votre inscription, vous acceptez que Envies de ville utilise votre adresse email dans le but de vous envoyer une newsletter hebdomadaire. En application de la loi Informatique et libertés du 06.01.1978, vous disposez d'un droit d'interrogation d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données vous concernant qui s'exercent par courrier électronique adressé à : informatique-libertes@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention de Nexity, 19 rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.