

Investir dans les lieux hybrides

Journée de rencontre porteurs d'initiatives - partenaires

14 novembre 2019

SYNTHÈSE DE LA JOURNÉE

- I/ **Table-ronde : acquérir, aménager un lieu à vocation économique, sociale et collective : quelles ressources et soutien financiers ?**
- II/ **Construire en commun des solutions d'investissement : analyse d'expériences locales**
- III/ **Mise en perspective des échanges de la journée : quels enjeux, quelles pistes de travail pour demain ?**

Avec le soutien de l'État, de la Caisse des Dépôts, de la Région Nouvelle Aquitaine et de la Caisse d'Allocations Familiales de la Creuse



CADRAGE DE LA JOURNÉE

1/. Une journée qui s'inscrit dans une dynamique de moyen terme

- Depuis quelques années, le nombre d'associations sollicitant le DLA pour travailler à l'émergence de lieux à vocations multiples ne cesse de croître.
- Ces sollicitations comportent des éléments convergents :
 - * un manque de références en matière de conduite de projets complexes
 - * une diversité des cadres d'action : initiatives privées, sollicitations publiques, regroupement d'habitants pour sauver un lieu
 - * une diversité des statuts juridiques, fiscaux, sociaux
- Ce contexte a plaidé pour l'ouverture d'une démarche collective d'appui en parallèle et en support des démarches individuelles
- Plusieurs temps ont déjà scandé cette démarche : repérage des besoins et attentes en novembre 2016 à Bourganeuf / apports sur le thème Statuts et fiscalité en décembre 2017 à L'Alzire à Jarnages / atelier autour des questions d'investissement et d'exploitation de projets intégrant un volet immobilier en mars 2019 à La Renouée à Gentioux
- A cette dernière occasion, la question spécifique des dispositifs de soutien a été posée, tout comme celle du rôle des collectivités dans l'appui à l'émergence de lieux hybrides. La journée du 14 novembre se veut une tentative de réponse à ces attentes.

2/. Un cadre d'appui en pleine évolution

- L'acquisition et l'aménagement d'un lieu hybride pose à la fois des questions d'investissement et de fonctionnement. C'est à l'équilibre de ces deux phases qu'il s'agit de tendre.
- Cette approche en deux temps est d'autant plus nécessaire que les cadres de financement bougent substantiellement, avec en particulier une forte recomposition des financements publics :
 1. contraction significative des lignes de financement ouvertes au fil de l'eau, au profit de logiques de type Appel à Projets, Appel à Manifestations d'Intérêt
 2. Diminution globale des financements publics
 3. Parallèlement, montée en puissance de formes de financement alternatives : fondations, fonds de dotation, ...
 4. Bouleversement des équilibre de moyen - long terme avec le glissement d'une logique de financement public du fonctionnement des structures associatives à une logique de financement public de l'investissement initial et la nécessité induite de financer ce fonctionnement sur d'autres bases ... quand bien même l'action des structures relèverait de l'intérêt général ...
- Ces évolutions interpellent et posent des questions, tant dans le registre technique, de l'outillage, que dans le registre politique.

I/. ACQUÉRIR, AMÉNAGER UN LIEU A VOCATION ÉCONOMIQUE, SOCIALE ET COLLECTIVE : QUELLES RESSOURCES ET SOUTIEN FINANCIERS - *table ronde*

1/. Quartier Rouge, rénovation de l'ancienne gare SNCF de Felletin, P. BOUCHER

- Un lieu de vie et de débat citoyen articulé autour des dimensions artistiques et culturelles (320 m² sur 3 niveaux) :
 - * un lieu de production et de diffusion culturelle (dont studio radio)
 - * un lieu d'animation / de formation / de transmission
 - * un lieu de travail partagé
 - * un lieu de convivialité
 - * un espace logistique

- Financement de l'investissement :
 - * Acquisition du lieu par l'association Quartier Rouge : 26 000 € financés par emprunt bancaire
 - * Rénovation - aménagement du lieu : budget prévisionnel de 500 000 € environ, en cours de financement par :
 - une forte implication de l'Etat et de la Région Nouvelle Aquitaine au titre essentiellement des politiques culturelles
 - En attente de réponse des financements publics Département (contrat BOOSTER, PPC) et fonds européens (FEDER)
 - En recherche de cofinancements privés (Fondations, particuliers,) et organismes sociaux (CAF)
 - un soutien via la politique régionale d'aide à l'économie sociale et solidaire (dimension développement du projet)
 - un soutien public collectivité locale marginal (2 000 €)
 - de l'investissement bénévole (réalisation de travaux, conduite d'opération)

2/. Rénovation du local technique et de la boutique de la ressourcerie Court-Circuit à Felletin, F. THOMAS

- Locaux techniques : achetés par la commune de Felletin / aménagements conjointement financés par la collectivité et l'association. La commune louera à l'association les locaux, cette location incluant une part acquisitive (logique d'acquisition progressive).
- Boutique : portage de l'immobilier par la SCIC L'ARBAN. L'acquisition du bâtiment et les travaux ont été financés par :
 - l'emprunt bancaire
 - la mobilisation du capital de la SCIC ; ce capital ayant été préalablement abondé par un appel à souscription auprès des sympathisants de la ressourcerie. Si ces sympathisants ont pu directement souscrire au capital de l'ARBAN, certains ont préféré effectuer des dons au fonds de dotation La Solidaire, qui a par la suite converti ces dons en prises de parts sociales au capital de l'ARBAN.

Une partie des travaux et l'équipement mobilier ont été financés directement par l'association, qui a mobilisé pour ce faire des aides auprès de la Région Nouvelle Aquitaine (Économie Sociale et Vie associative) et de l'Europe (dispositif Leader).

3/. Analyse, suggestions, remarques issues de la table-ronde

Difficultés identifiées

- * **l'éclatement des financements induit complexité et lourdeur** dans le montage de l'opération. Cela se traduit par un temps de travail important, qui réduit d'autant la part consacré à la mise en œuvre du projet associatif.
- * les **exigences réglementaires peuvent peser** de manière disproportionnée sur le projet
- * **appels à projet et à manifestation d'intérêt entraînent une mise en concurrence** des projets au profit des plus matures et créent des aléas : il faut tomber au bon moment des appels à projet, s'inscrire dans les priorités des fondations.
- * **la loi NOTRE a renvoyé au niveau local les aides à l'investissement immobilier. Cela pose des questions d'égalité de traitement et de péréquation** entre territoires
- * le besoin de mutualisation de certaines compétences clés est à mettre en regard de la **fin programmée des dispositifs d'aide à l'emploi** (cf. emplois associatifs) : cela **obère la capacité des associations à porter des projets lourds, structurants**

Constats partagés

- * le **portage** d'un projet immobilier **par la collectivité** permet de **mobiliser des fonds auxquels les associations ne peuvent prétendre** (DETR par exemple)
- * le recours aux financements publics nécessite de penser le projet à long terme. Tout le monde n'est pas familier de cette logique de programmation.
- * la **recomposition des financements publics** peut **conduire, opportunément, à une réappropriation des projets par le local** (mobilisation de la population, ...)
- * les **dispositifs de financement tendent à limiter les prises de risque** : c'est positif (nécessaire de bien travailler son projet) et négatif (ils manquent de souplesse)
- * la nouvelle **architecture de financement fonctionnera si** la diversité des financements est rendue **lisible** / si les basculements en cours et leurs **conséquences** sont politiquement et techniquement **assumées**
- * la **nature de l'instruction** des dossiers **témoigne d'un recul du politique** : la dimension politique des projets, leur impact local comptent moins que le respect de critères et de procédures techniques.

Pistes d'action, axes de remédiation

- * face à la complexité des modes de financement, **envisager une mutualisation de compétences**. Mais pour quelles fonction (en ingénierie financière de projet et?), à quelle échelle, portée par qui ?
- * **Instruction** des projets : **intégrer** dans les critères la **prise en compte des externalités positives** que les projets sont susceptibles de produire (revitalisation du lien social, impact environnemental, ...), voire aller jusqu'à **bonifier les aides au regard de ces externalités**
- * chercher à **dépasser les fragilités** induites par un potentiel effet de mode autour des tiers-lieux, lieux hybrides **en inscrivant ces projets dans des réflexions globales, partagées, à l'échelle des territoires de proximité** (communes et intercommunalités)

II/. CONSTRUIRE EN COMMUN DES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT

1. L'outil fonds de dotation : l'exemple de La Solidaire, A. DETOLLE

■ Définition : un outil de financement conçu et mobilisé dans une logique de participation citoyenne

■ Fonctionnement :

1. le fonds de dotation collecte des dons en nature ou en numéraire auprès de particuliers ou d'entreprises, ces dons ouvrant droit à des réductions d'impôts. Dotation minimale pour démarrer un fonds : 15 000 €.

2. Ces dons sont, en principe, investis dans des actifs financiers (actions, parts sociales, ...) dont les revenus servent ensuite à financer des activités d'intérêt général et d'utilité sociale. Ils peuvent également être directement consommés pour soutenir ce même type d'activités (cas de La Solidaire).

3. Le fonds est piloté par une association composée de citoyens et de bénéficiaires du fonds.

■ Que fait La Solidaire ?:

* des dons (peu) à des structures reconnues d'intérêt général

* des prêts à taux 0 (couverture de problème de trésorerie dans le monde associatif, soutien à des personnes momentanément en difficulté, ...)

* des prises de parts sociales dans des entreprises / structures menant à bien des projets d'utilité sociale (cf. acquisition de bâtiments par la SCIC L'ARBAN dans le cadre du montage de projets de lieux hybrides : La Renouée à Gentioux par exemple).

2 Le rapport au financement bancaire

2.1/ L'exemple de l'association Bocal et Phacélie, La Souterraine, C. ORANGE

■ Initiative privée, associative, visant à faire émerger un lieu articulante :

* un espace de travail pour des thérapeutes œuvrant dans le domaine de la santé/bien-être (ostéopathe, ...)

* un espace multi-activités permettant notamment d'offrir des solutions de travail partagé

* un espace de convivialité et d'échange (café, petite restauration)

* un jardin collaboratif.

■ A l'origine, projet d'acquisition du lieu + portage des travaux par une SCI (Société Civile Immobilière), avec un financement bancaire.

La SCI aurait ensuite loué le bien à l'association, à charge pour cette dernière de gérer et d'animer le lieu.

Refus bancaire, analysé de la manière suivante :

- * une SCI est un outil de gestion immobilière censé, classiquement, dégager une rente. Dans le cas présent, celle-ci n'existait pas ou était minime, l'objectif étant simplement de permettre le déploiement du projet associatif. Cette logique n'a pas été comprise par les interlocuteurs bancaires : pas d'habitude de ce type de projet, **divergence sur la notion de rentabilité, définie par la banque uniquement sous l'angle financier** (pas de prise en compte de l'utilité sociale produite) ;
- * **peur d'un projet collectif**, sans responsable unique et clairement identifié.

2.2/ L'exemple de l'association Les Granges de Lachaud, N. RUIZ

■ Une dynamique existant depuis plusieurs années sur le village de Lachaud (commune de Gentioux-Pigerolles), à la croisée des activités portées par :

- * le GAEC de la Fève : exploitation ovine
- * l'association Le Champ des Possibles, recherche en biologie et accueil de thésards
- * l'association Atouts Bois : accompagnement de particuliers dans le travail et la mise en œuvre du bois dans la construction
- * l'association La Pommerie proposant diverses activités dans le domaine de l'art contemporain (expositions, conférences, résidences d'artistes)
- * une maison d'édition proposant des ouvrages articulant philosophie et questions environnementales.

■ Cette dynamique cherche aujourd'hui à s'incarner dans un espace commun, au travers de l'acquisition de plusieurs bâtiments actuellement propriété de la communauté de communes Creuse Grand Sud. Le projet global d'acquisition-rénovation est estimé à plus de 300 000 €, l'acquisition comptant pour 70 000 €. Le collectif présent sur le site apporte au stade de l'acquisition 25 000 € (soit plus du 1/3 du montant d'acquisition), les 45 000 € restant devant être couverts par emprunt bancaire.

■ Le partenaire bancaire pressenti s'avère extrêmement frileux et multiplie les précautions, demandant notamment à la collectivité locale de garantir 50 % du montant du prêt. Le collectif analyse cette situation de la façon suivante :

- * la **solidité des structures est évaluée à l'aune de leurs seuls chiffres d'affaires et bénéfiques** (faibles). Elles sont donc considérées comme fragiles et peu sûres (alors qu'elles ont quasiment toutes de 10 à 20 ans d'existence ...)
- * la **plus value apportée sur le territoire** par le projet (contribuer localement à la réflexion sur les questions environnementales et climatiques, favoriser le lien chercheurs - artistes - populations, favoriser l'autonomie des personnes dans le domaine du travail du bois, ...), **c'est-à-dire sa capacité à forger du bien commun n'entre pas ou insuffisamment en ligne de compte** dans l'analyse des financeurs.

2.3/ L'analyse d'un partenaire financier des acteurs de l'ESS : Limousin Active, K. GOUDARD

Constats

- * dans le rapport aux banques, **l'interlocuteur associatif et l'interlocuteur bancaire ne parlent souvent pas la même langue**
- * compte tenu des taux **actuellement** très bas, **les banques n'ont pas d'intérêt à faire du prêt**
- * **peu de banques** et de conseillers bancaires **sont capables d'appréhender les projets complexes**, hybrides

Incidences pour les porteurs de projet

- * face à un client "atypique", **elles ne prennent aucun risque** et s'entourent de garanties exorbitantes
- * **l'acquisition n'est financée que si le plan de financement des travaux ultérieurs est acquis** (être sûr que le projet "aille au bout")

Stratégie et axes de remédiation

- * **donner des gages de sérieux**, travailler les arguments de fonds et les arguments financiers pour attester de la solidité du projet
- * **être capable de rassurer sur le temps long** (au-delà de la phase d'investissement)
- * **être capable de rassurer sur la qualité des partenariats**
- * **mettre en exergue la mobilisation des habitants et acteurs locaux**
- * pallier les carences bancaires par le **recours à des modes de financement alternatif : apports avec droit de reprise, compte courant d'associé, ...**

III/. IDENTIFIER LES SUJETS, ENJEUX DONT IL CONVIENT DRAIT DE SE SAISIR COLLECTIVEMENT

➤ Faire évoluer les processus et critères d'instruction des projets

* **Penser le temps de l'instruction comme un temps de dialogue sur le fond des projets** (leur dimension "politique") plus que comme un moment de vérification du respect de critères techniques ;

* **Faire porter le dialogue sur la mise en exergue des externalités positives** engendrées par les projets de lieux hybrides (lien social, ...)

* **Comment s'y prendre ?** : envisager **un groupe de travail ad hoc au sein de la CRESS Nouvelle Aquitaine**, permettant de mieux définir ces externalités et la manière de les apprécier / relayer les conclusions de ce groupe de travail auprès des élus, régionaux notamment, mais également des réseaux bancaires.

➤ Approfondir la notion de mutualisation de compétences

En s'appuyant sur le DLA, mieux définir ce que l'on entend par mutualisation :

- quelle-s fonction-s mutualiser ?

- à quelle-s échelle-s mutualiser ?

- qui porte les fonctions mutualisées (les collectivités ? des réseaux d'appui ? des structures ad hoc ? des groupements d'employeurs ? ...)

Compléter cela par la mise en ligne et en partage de cas concrets (fiches expériences) de financement de projets de lieux hybrides.

➤ Travailler la question de l'intervention des collectivités de proximité (communes et intercommunalités) dans l'immobilier

En s'appuyant sur le DLA, mettre en débat cette question :

- quel intérêt ?

- Selon quelle-s modalité-s ?

- Avec quels outils : financement des porteurs de projet / portage en direct par la collectivité / transmission progressive du bien à l'utilisateur / ... ?