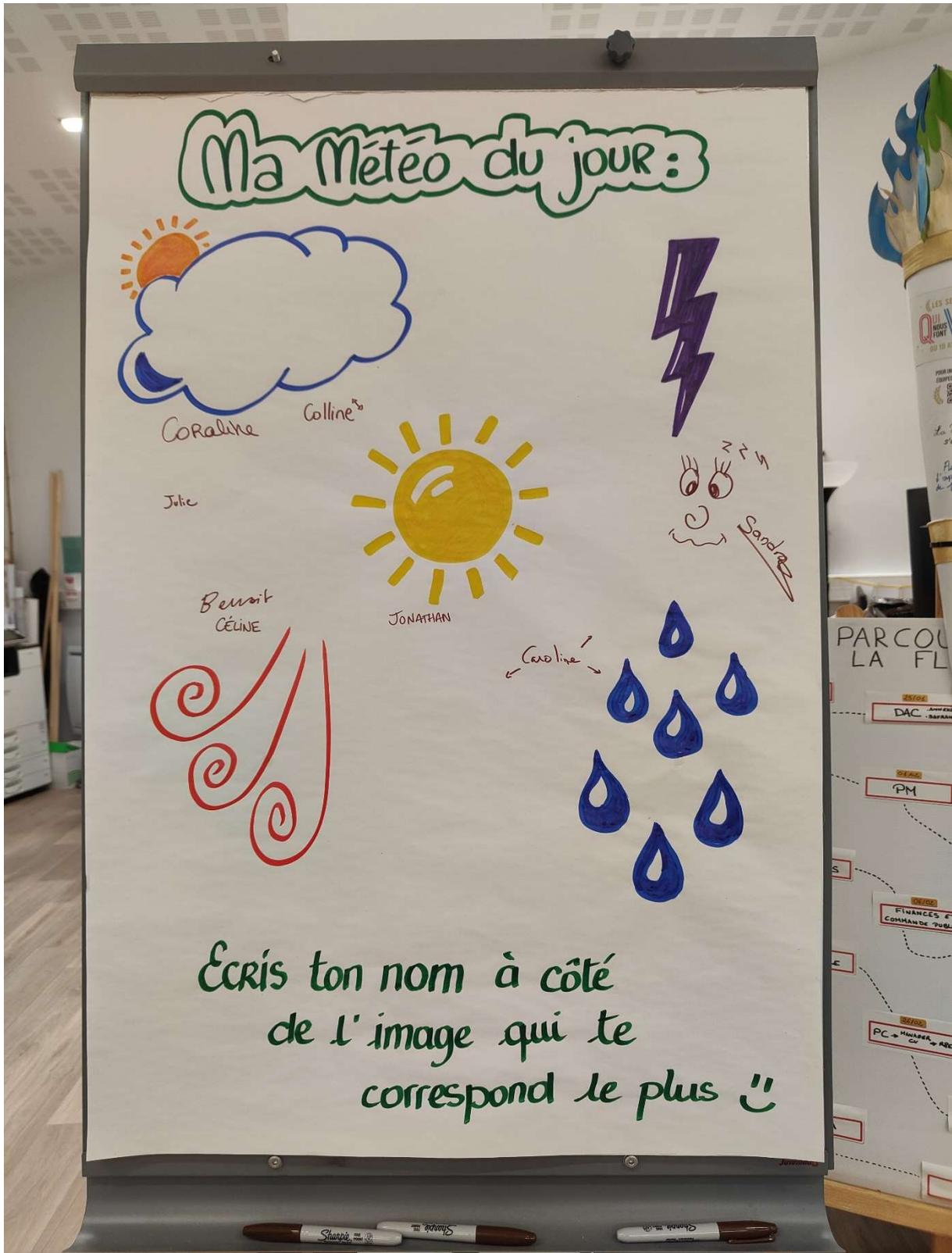


Compte-rendu ATELIER du 25 mars 2024

Tiers-Lieu de Brie-Comte-Robert



PROCHAIN RDV COLLECTIF : ?? avril

PROCHAIN RDV COLLECTIF + COMMUNE : 23 avril

AUTRICE DU CR : Pauline Le Hars (Relais d'Entreprises)

ODJ :

- Point sur le projet foncier
- Retour sur les visites des tiers-lieux
- Identification des espaces qui font sens pour le projet de tiers-lieu envisagés par le groupe.

PARTICIPANTS :

Point organisation du groupe :

- Accueil d'un **nouveau membre** :
 - o **Jonathan**, 29 ans jeune papa, habite sur Brie depuis 3 ans, intéressé pour rejoindre le projet, chef boucher.
 - o **Motivations de départ** : a des idées notamment du fait de son métier, intéressé pour développer des projets autour des métiers manuels, métiers en tension, agriculture, qui pourraient intéresser les plus jeunes, réfléchir à des partenariats avec écoles-collèges...
- Suite au **mail de Franck indiquant son retrait**, ses **missions sont confiées au binôme Jonathan-Coraline**.
- Les rôles pourront être redistribués ultérieurement

Point sur le bâti et son financement :

- Les premières estimations pour **les travaux du lieu sont autour d'1M€**
- La **SEM** (société d'économie mixte qui finance beaucoup de projets notamment des projets de développement économique) serait le **financeur principal du projet** mais souhaite un **retour sur l'investissement** qu'ils feraient sur le lieu en question.
- **Les subventions de la région espérées n'étant pas maintenues**, d'autres subventions ont été identifiées pour les investissements travaux. Néanmoins, les porteurs d'aides ont été rencontrés et les **conclusions sont que les subventions proposées ne permettent pas d'envisager un portage ville, d'où l'orientation vers la SEM, qui ne peut pas bénéficier de subventions** et qui conditionne un projet capable de générer assez de revenus pour supporter un loyer élevé.
 - ⇒ **Problématique d'un loyer élevé au regard du montant des investissements.**
 - o **Quid du coût de la démolition simple** = construction type yourte / coût de rénovation minimale (structure / rénovation énergétique), sachant que le projet est sur un site classé et nécessitera un traitement architectural contraint.
 - ⇒ **Le projet pour l'heure dans ce bâtiment est donc conditionné à un niveau de revenus élevé** ou alors **le projet prend une autre forme pour sortir du giron de la SEM.**
 - ⇒ **Cela change la donne par rapport au type de projet et valeurs autour desquelles le collectif s'est constitué et a envie d'avancer.**
 - ⇒ **Le foncier peut être remis en question à défaut du collectif et du projet.**
- Recherches des financements privés ? **c'est au collectif de voir s'il souhaite se lancer dans la recherche de financements privés, en s'appuyant sur des financeurs qui souhaiteraient**

investir dans le développement de projets type ESS, ce qui peut entraîner également un impératif de rentabilité ou faire appel aux dons qui peuvent être défiscalisés pour les donateurs.

- **Rappel du principe établi à la base : le foncier est municipal et le fonctionnement est assumé par la structure.** Les donations/investissements sont conditionnés au projet développé. Or c'est la collectivité qui porte le foncier, de fait, faire appel à des financements privés impacte le projet développé au sein du bâti mis à disposition par la collectivité. Les financements privés pourraient être envisageables mais or spectre du bâti.

⇒ **Pas de financements privés sur réhabilitation municipale**

Point sur les visites :

- 2 tiers-lieux ont été visités :

- **Ebullition :**

- Cf CR de Sandra
- 130m² utilisés, pour une surface totale de 190m².
- Finalité du lieu : créer du lien social, œuvrer pour la transition écologique.
- Un panel d'activités diversifiées : boutique d'occasion, puzzle-thèque, outils-thèque, exposition (en lien notamment avec le lycée techno), évènement, guinguette, bar/café (en création), location de salle de réunion et espaces de travail

⇒ **Ce qui génère le plus de CA : la guinguette, la boutique d'occasion et la location de salle.**

⇒ **Les espaces de travail en open space ne trouvent pas leur public.**

- Location de salles de réunion :
 - ❖ Louées à des associations, entreprises, particuliers. Exemple d'une association qui louait la salle 200€/mois pour y faire des ateliers.
 - ❖ Principe de modèle win-win concernant la location de salles : le tiers-lieu met à disposition les salles à un tarif faible en contrepartie d'un temps alloué à la vie, animation du lieu.
- Café associatif (aujourd'hui guinguette ouverte une partie de l'année) :
 - ❖ Géré par des bénévoles, ouvert de mai à septembre environs
 - ❖ Préparations maisons : gâteaux, etc...
- Une personne est salariée, rémunérée à 70% du smic, pour 70h semaine.
- De l'argent personnel a été mis par la gestionnaire mais n'est pas sûre de le récupérer.
- 3K€ de charges salariales
- La **recherche de subvention est vitale pour l'équilibre économique** et est **extrêmement chronophage.**
- **Précarité du projet due aux rivalités politiques** : le lieu est mis à disposition gracieusement par la municipalité pour la durée du mandat néanmoins cet arrangement est menacé par les prochaines élections Municipales : une autre équipe en bonne voie d'être élue mais qui n'est pas sur la même ligne concernant ce projet, menaçant ainsi la continuité de cette mise à disposition du bâti.

⇒ **Bien s'assurer de pérennité de la mise à disposition du bâtiment dans les modalités de contractualisation.**

▪ **Une difficulté à toucher ou fidéliser les publics les plus vulnérables.**

- ❖ Tellement noyée par le volet administratif, la gestionnaire ne trouve pas de temps pour développer des activités qui permettraient de les toucher davantage.
- ❖ Manque de bénévoles constaté pour développer les activités et le lieu
- ❖ Contexte général d'inflation qui n'aide pas

○ **Place D :**

- « moins le kiffe » du groupe car a davantage un côté « entreprise », ambiance tournée travail, sans âme
- 11K€ de charges par mois : fluides plus salaires, le sien + 2 services civiques.
- Un prêt de 135K€ à rembourser
- A commencé avec le café associatif mais qui n'était pas rentable.
- Sous-location d'une partie du bâtiment pour un restaurant, pas de logique tiers-lieu et d'accessibilité tarifaire, logique de rentabilité classique, ne touche plus la même clientèle.
- Ne faisait pas beaucoup payer les intervenants artistiques dans le lieu
- Les bénévoles difficiles à recruter et à mobiliser pour qu'ils s'investissent dans la concrétisation de leurs projets pour et dans le lieu.
- Le projet n'est pas à équilibre aujourd'hui, obligée de puiser dans sa trésorerie.
- Pas de soutien des collectivités.
- Espaces bien-être en location

Problèmes constatés dans les deux lieux visités :

- Les gestionnaires et **personnel des tiers-lieux en situation de précarité, surcharge de travail**
- L'accès aux **financements** sont justement la **principale difficulté** rencontrée par les gestionnaires de tiers-lieux visités malgré des réseaux de partenaires très divers et conséquent.
- ⇒ **Ces projets qui ne sont pas contraints par un loyer ou alors qui ont de très faibles charges liées au foncier, ont du mal à être à l'équilibre. Au regard de ce retour d'expérience et des ambitions du collectif, le projet avec le bâti proposé par la municipalité de BCR et le loyer qu'il incombe est difficilement envisageable économiquement.**
- **Tâches administratives** dont les recherches de subventions sont très **chronophages**
- **Partenariats** qui peuvent **mettre du temps à se créer et se développer**, peuvent être **source de revenus**
- ⇒ **Partenariats à anticiper bien en amont**
- **Difficulté à recruter des bénévoles ou les mobiliser pour « travailler » lorsqu'ils sont là**
- ⇒ **L'animation, l'accueil, la gouvernance, la communication entre bénévoles seront importants à ne pas négliger pour entretenir une bonne dynamique de groupe et un entrain pour le projet. Bien séquencer les temps de travail autour du projet de ceux plus conviviaux entre bénévoles**

Debrief général :

- Apprécie l'ambiance « squat », côté transitoire
- Ne serait-il pas envisageable pour le **collectif de s'appuyer sur la collectivité, créer une forme de partenariat** pour :
 - o Recherches de subventions
 - o Aider au fonctionnement : subventions, mise à disposition de personnel, matériel, etc...
- Le but du projet n'est pas de créer des emplois précaires
- Aujourd'hui **personne ne se sent de professionnaliser la démarche** (devenir salarié)
- Le groupe aujourd'hui reste assez fragile du fait de sa création récente
- Un **temps long à supporter pour la rénovation** du bâti proposé par BCR
 - o Conseil donné lors des visites : accompagnement à la salarisation d'un membre « leader » avant l'ouverture pour porter toute la charge administrative ainsi que la gestion du projet sur un temps rémunéré.

Rappel de la genèse du projet côté commune :

- D'une part, bâtiment vacant appartenant à la mairie, d'autre part dispositif Petite Ville de Demain (PVD) dont Valériane s'occupe. Ce dispositif entraîne la rédaction d'un projet de territoire visant à redynamiser le centre-ville et permet à la collectivité de bénéficier plus facilement de subventions pour mener à bien les projets.
- Fusion des deux opportunités : le bâtiment se prêtant bien à une action de revitalisation du centre et le projet de tiers-lieu ayant été identifié en amont par la mairie, le dispositif a permis d'acter le projet de tiers-lieu dans ce bâtiment-là.
- **Quel avenir du projet ?**
 - o **Dans tous les cas le bâtiment doit trouver une vocation** car si on n'en fait rien, il va s'effondrer.
 - o Le projet de territoire construit autour du dispositif PVD, validé par l'Etat inscrivait bien que ce foncier-là, est celui qui accueillerait le projet de tiers-lieu or les financements identifiés pour voir le projet aboutir n'ont pas été maintenus, ce qui de fait, remet en question la faisabilité économique du projet.
 - o Le **projet de tiers-lieu reste un projet pour la commune** et il est envisageable qu'il **puisse aboutir dans une autre forme.**
 - o **La collectivité a conscience de l'énergie et de la motivation développée par le groupe** autour de projet ce qui motive à ne pas laisser tomber le projet de tiers-lieu et appréhender d'autres options sur le plan foncier.

Pour la suite concernant le projet de Brie-Comte-Robert :

Céline et Valériane réfléchissent à d'autres options, sans s'avancer pour autant sur leur faisabilité à ce stade.

Constat d'un groupe motivé depuis plusieurs mois, mais des réalités économiques qui ne permettent pas un projet viable sans un investissement conséquent en temps, une activité économique viable etc.

Il faut ainsi éventuellement s'ouvrir sur la recherche d'autres espaces disponibles sur la commune qui permettrait de réduire le calendrier et le cout du projet (et les loyers).

Si café se crée dans le lieu, concurrence directe avec les Apoth's, néanmoins on n'est pas sur la même clientèle, on serait sur un lieu autour d'une ressourcerie.

Option partenariat avec un commerçant difficilement soutenable pour plusieurs raisons :

- Prix plus chères, clientèle sélectionnée de fait
 - Quid du locataire prêt à partager son local avec une association
 - **Associations des commerçants** sollicitées mais pas réponses, pas d'intérêts marqués pour le projet, mais d'après la mangeuse de commerce, ils foisonnent d'idées.
- ⇒ **Il pourrait être opportun de les mobiliser à nouveau**

Autres possibilités, PLANS B, C... :

- Idée d'un tiers-lieu à côté de la ressourcerie,
- Idée d'un tiers-lieu mobile :
 - Tel les librairies mobiles
 - Points de chute dans des espaces déjà existants sous occupés => nécessiterait un gros travail de communication.
- D'autres espaces identifiés dans la commune par le groupe qui peuvent être intéressants pour le projet de tiers-lieu :
 - Rue Milliard, pas loin de la gendarmerie, ancienne grange Deroubaix : espace de stockage communal aujourd'hui.
 - Parc François Mitterrand, là où il y avait les boulistes, préfabriqué mais projet à long terme d'une pénétrante dans le but de désencombrer et réduire les émissions de GES.
 - Local de la ressourcerie : projet de petite enfance sur le terrain où se trouve actuellement la ressourcerie à long terme
 - La maison de garde barrière : même problèmes et même coût de travaux à prévoir que le foncier rue du château.

Mise à plat des bases du projet de tiers-lieu pour le groupe :

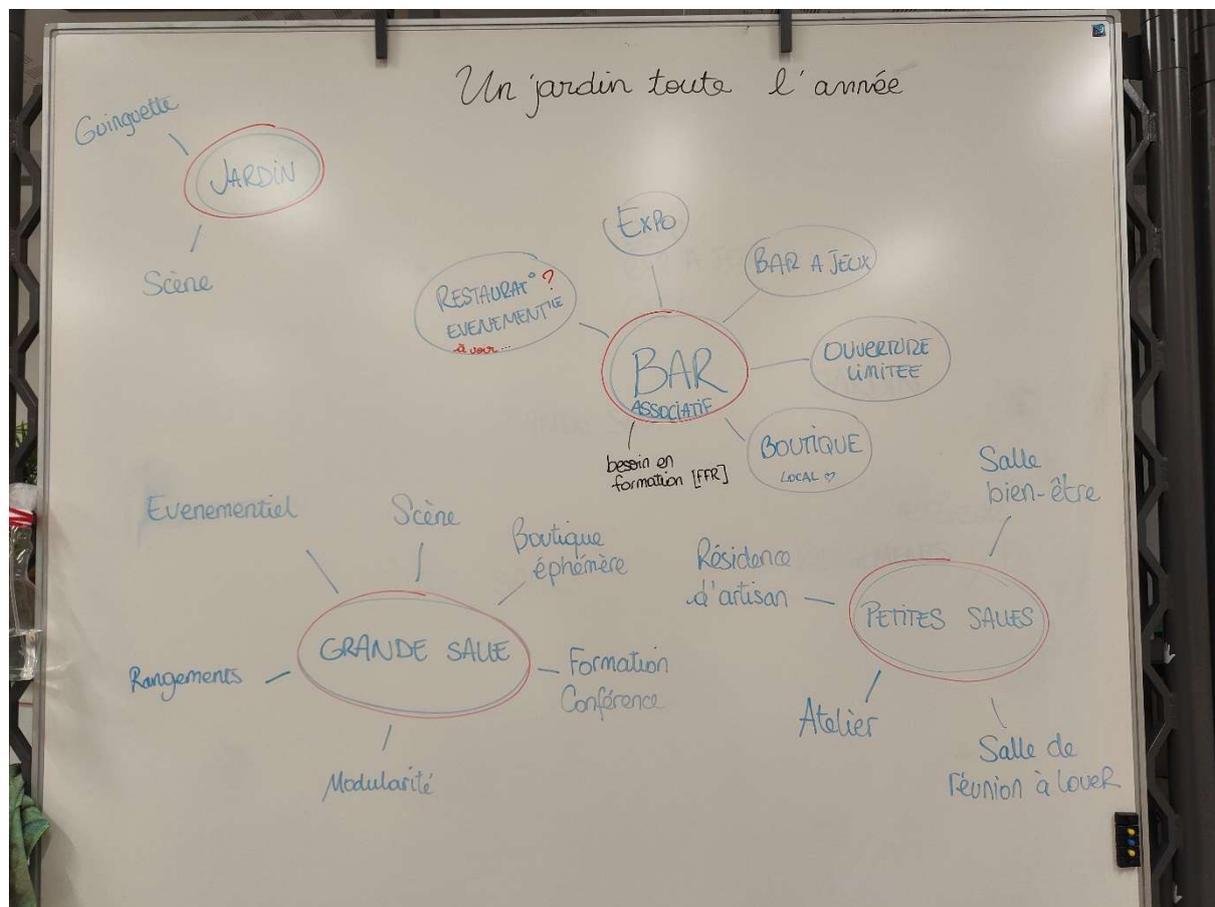
- Questions posées au groupe sur la dernière heure : quelle sont les priorités pour le projet selon le groupe ?
- Les ambitions du groupe pour le projet ne sont pas en adéquation avec l'impératif de rentabilité, projet du groupe sans activités marchandes.
- Ne peuvent pas tenir un projet sans bénévolat ni une personne salariée.
- Avoir des sources de revenu est importante pour pouvoir faire vivre l'association, dans tous les cas il faut trouver de l'argent pour alimenter la trésorerie qui permettra d'avancer des frais, payer de potentielles charges, organiser des choses.
- Faire rentrer de l'argent assure l'indépendance de la structure car dépendra moins de financement externe.

Proposition d'autres lieux à visiter :

- Café culturel C'est déjà ça à Mouroux :
 - <https://www.ville-mouroux.fr/annuaire/cafe-culturel-cest-deja-ca//>
- La Mine à Cachan : <https://ressourcerie-la-mine.com/> Eric est en contact avec eux

Temps de travail : Qu'est-ce que le groupe projette quand il parle du projet tiers-lieu ? Quelle base, quelles priorités en matière d'espaces et d'activités ? Comment serait l'endroit ?

En plénière, le groupe a échangé des idées et s'est mis d'accord sur les bases en matière d'espace et d'activités :



Jardin + Bar + Grande salle polyvalente + Petites salles à louer :

- Semblent être le noyau dur du projet
- « On fait tout au bar », le bar est central dans le projet
- Bar associatif : un bar ouvert sur des créneaux tenus par des bénévoles
 - o Formation au à la tenue du bar : formation délivrée par la fédération des foyers ruraux
- Quid restauration :
 - o Associatif : chacun ramène quelque chose
 - o Distributeur fermier, producteurs locaux
 - o Food truck
 - o Attention aux normes HACCP
 - o Pas de grosse restauration, quelques petites choses à picorer
 - o Pas de cuisine type labo mais un espace cuisine ménagère (four, plonge, plaques) permet de se faire à cuisiner à midi.
 - o Restauration événementielle
 - o Question encore en suspend

Quid de mettre en location une partie du foncier rue du château à un commerçant/activité commerciale qui serait en capacité de payer le loyer demandé tout en laissant une partie du bâtiment aux activités du tiers-lieux :

- Entrées indépendantes des deux activités ?
- Quid de surfaces suffisante pour l'activité commerciale

Boutique :

- Pourrait être un espace au sein d'un plus grand espace où des artisans exposent notamment ceux de la médiévale, un petit panel d'article seconde main pour faire la promo de la Ressource Brie.

Focus autour du public jeune :

- Les activités développées devront bien penser au public jeune, comment trouver les bonnes activités et comment les intéresser au projet ?
- Idée d'espace numérique, fablab, compétition de jeux vidéo, podcast, streaming (Twitch) etc... Planète sciences / PIJ pourrait être un bon levier
- ⇒ **Pourquoi pas les convier à des réunions de co-construction du projet pour développer des activités qui leur plairaient ?**
- ⇒ **Cf : documents joints, espace fablab miniature.**

En conclusion en fin d'atelier :

- Vote à l'unanimité pour ne pas poursuivre le montage du projet avec les conditions et contraintes économiques telles que présentées en séance.
- Le groupe est plus à l'aise dans l'idée de partir sur un projet plus petit, et moins contraignant économiquement.
- Besoin d'une meilleure connaissance des partenaires potentiel et de l'écosystème d'acteurs locaux.