

## Résumés des intervenants

### Webinaire 3 : Les modèles économiques et juridiques de tiers-lieux nourriciers

Mardi 02 novembre 2021 de 16h à 18h

#### **Emilie DALANT - Responsable Implantation projets ESS, Villages Vivants**

"Villages Vivants est une entreprise coopérative (SCIC) dont la mission est de remettre de la vie et de l'activité dans les campagnes, villages et petites villes. Par le biais de sa foncière rurale et solidaire, elle achète des locaux, les rénove et installe des activités à fort impact social, des lieux qui permettent aux habitants de retrouver des services de proximité et du lien social.

Installation, déménagement, besoin de s'agrandir... Villages Vivants intervient en cas de blocage immobilier (prêt refusé, travaux trop lourds, prix d'achat trop élevé...) dans le grand quart sud-est de la France.

Dans cet atelier, Villages Vivants vous partage son expérience d'accompagnement de collectifs et collectivités qui souhaitent rouvrir un lieu. Alors que les premières questions portent souvent sur le montage juridique, la méthode d'intervention de Villages Vivants consiste à proposer des scénarios juridiques et économiques à partir de trois notions fondamentales que le travail collectif permet d'appréhender :

1. Les enjeux : pourquoi ce projet, quels besoins, quel ancrage, quel projet de territoire...
2. Les usages : ateliers partagés, habitats, tiers-lieu, programme de travaux, charte des usages, place des résidents, nuisances, hybridation des activités...
3. La gouvernance : qui porte le projet, quels contours, place des usagers, place des tiers et des financeurs, qui engage les nouveaux travaux...

C'est sur la base de ces fondamentaux que le modèle économique doit être construit et va orienter vers le choix d'une structuration juridique.

L'approche ne doit toutefois pas être linéaire. Les contraintes du modèle économique peuvent par exemple influencer sur les usages, la structuration juridique sur la gouvernance ou le modèle éco...

Pour en savoir plus sur Villages Vivants et notre accompagnement : <https://villagesvivants.com/>

#### **Linda REBOUX - Responsable du Pôle Transition Écologique et Sociale des Territoires, Banque des Territoires**

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales

et les 37 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.

La Banque des Territoires accompagne les collectivités et les porteurs de projets qui souhaitent créer des tiers-lieux d'innovation sociale pour contribuer au développement économique de leur territoire. Pour cela, elle propose à la fois une offre de conseil et d'accompagnement amont auprès des collectivités, mais aussi des investissements en fonds propres et/ou quasi-fonds propres, selon certaines conditions (utilité sociale des projets, liquidité de l'investissement, taille de ticket minimum d'investissement, etc.).

Dans cet atelier, la Banque des Territoires partage son expérience autour de l'accompagnement et du financement de projets de tiers-lieux d'innovation sociale, en décrivant les enjeux liés aux grandes étapes de développement d'un tiers-lieu, en détaillant son offre d'accompagnement et de financement ainsi que les critères de sélection utilisés, et enfin en présentant quelques exemples de projets accompagnés.

Pour en savoir plus et contacter la Banque des Territoires :

<https://www.banquedesterritoires.fr/developper-les-tiers-lieux-dinnovation-sociale>

#### **Jacques DE BUCY - SCIC Solidarités Entreprises Nord-Sud**

L'Hermitage est un tiers-lieu rural d'expérimentation sur les thématiques d'agroécologie, de rénovation énergétique des bâtiments, du vivre ensemble et du hacking citoyen. Il comporte un foncier de 30 ha dont 20 de forêt et 2 à vocation agricole ainsi que 3000 m<sup>2</sup> de bâti. Le foncier est porté par une SCI qui a vocation à devenir une SCIC. L'exploitation du site est répartie entre 3 types d'usages : une offre d'accueil/séjour inspirants (hôtellerie et ateliers/conférences), la location de bureaux/locaux/terres à des entrepreneurs ou projets implantés sur le site, des activités d'intérêt général créatrices de lien et d'éducation populaire sur le territoire. Les activités commerciales du tiers-lieu sont opérées par une SAS (activité d'accueil/séjour notamment) tandis que les activités d'intérêt général sont menées par une association loi 1901.

La dimension nourricière du tiers-lieu réside dans le développement d'une micro-ferme de maraîchage bio diversifié implantée sur les 2 ha à vocation agricole du site. Pour mener cette activité, une SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole) a été créée en 2020 avec 3 associés fondateurs au capital : l'exploitante agricole, Edwige Lavogez, la SAS Hermitage et la SCIC SENS (société d'accompagnement et de financement de projets d'alimentation durable sur le territoire de l'Oise) et porteuse de la thématique « agroécologie » sur le tiers-lieu de l'Hermitage.

La SCEA « Les Jardins de l'Hermitage » est lié à la SCI par un bail de fermage. Elle vise un chiffre d'affaires de plus de 130 000 €/an sur la vente de légumes et fruits bio en circuits courts sur le territoire et mobilise près de 200 000 € d'investissements cofinancés par l'Hermitage et la SCIC SENS et dont le remboursement se fera sur un temps long (15-20 ans). Outre l'accès au foncier, la ferme bénéficie d'externalités positives liées au tiers-lieu avec notamment des prestations d'accueil de groupe pour des visites et ateliers à la ferme pour consolider son modèle économique.

#### **Rémy LEGER - SCOP La Ferme des Volonteurs**

Pour nous le modèle économique a toujours été important. Nous nous sommes développés comme une entreprise "traditionnelle". La forme de la structure nous a aidés à trouver l'équilibre économique. En effet, le fait d'être un hybride entre SCOP et CAE nous a obligés à avoir une comptabilité analytique et à

développer une pérennité économique par atelier de la ferme. Avec le temps, ça nous a permis d'ajuster les loyers, les besoins, les charges de chaque activité et également d'affiner les règles d'entrée et de sortie des activités et des associés. En plus, le choix de la maîtrise de la commercialisation a été un objectif premier qui nous a fait développer des outils commerciaux forts, capables de soutenir l'ensemble de la ferme et de financer des projets d'avenir et de sécurisation de la ferme. Aujourd'hui nous fonctionnons avec quasiment zéro subvention publique. Les seules subventions publiques sont des subventions d'investissement pour co-financer des projets de la ferme : bâtiment, serre, énergie, développement lieux d'accueil, développement jardin partagé.