



DLA COLLECTIF BGE DE PICARDIE

## LE PROJET DE LA BROSSIÈRE

### NOTE D'ÉTAPE N°1

La compréhension du projet et éléments de réflexion

(décembre 2015)

*Une première rencontre s'est tenue le 16 décembre 2015 avec les initiateurs du projet, la BGE de Picardie et notre cabinet. Cette première rencontre avait pour objectifs :*

- *Prendre connaissance du projet et de son contexte,*
- *Faire connaissance avec ses promoteurs,*
- *Préciser les attentes et les objectifs de la démarche d'accompagnement et définir ensemble la méthodologie et le calendrier de travail.*

#### **Étaient présents :**

- Association AMBO : Jack SON, Serge SON, Nicole PREVOT.
- Association Tracy Environnement : Victor VALENTE, Laurianne NOTTEAU.
- Association Traces & Compagnie : Alfredo FIALE, Margaux FIALE
- SCI de la Brossière : Yves BRYGO, Jack SON, Serge SON, Nicole PREVOT.
- BGE Picardie : Sonia BENAMAR
- 7 Lieux conseil : Luc ARNOLD, Alexandre ARNAUD, Myriam MASSON (Cabinet Fibre Canopée), Christophe SIMONE (CS Consultance).

**7 Lieux** : 12, rue d'Artois - 59000 LILLE - 09.72.46.49.16 - [bureau@7lieux.org](mailto:bureau@7lieux.org)

**Consultez notre site : 7-lieux.fr**

N°SIRET : 799 067 053 00014 - N° TVA intracommunautaire: FR13799067053

Licences Entrepreneur du Spectacle N°1076640 – 1076641

Label Prestataire Spectacle Vivant N°784

# I - RAPPEL DES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

## La genèse du projet

L'opportunité de la vente du site industriel des anciennes brosseries de l'Oise situé sur la commune de Tracy-le-Mont constitue le point de démarrage du projet.

8 habitants de la communes, membres actifs de la vie associative locale, ont décidé de s'associer au sein d'une Société Civile Immobilière (SCI) afin d'acquérir le site pour en faire un lieu d'accueil et d'initiatives dans une dynamique d'Économie Sociale et Solidaire en privilégiant notamment l'intégration d'associations locales. Les statuts de la SCI ont été déposés chez le Notaire le 11 décembre 2015. La SCI a pour dénomination « La Brossière ». 3 associations locales sont d'ores et déjà impliquées dans cette démarche. Elles sont à l'initiative de la présente démarche de DLA collectif. Il s'agit des associations : AMBO (Association du Musée de la Brosserie de l'Oise), Tracy Environnement et Traces & CIE. Plusieurs associés de la SCI La Brossière sont membres des associations AMBO ou Tracy Environnement.

## Le site

Sur une surface d'environ un hectare, le site se situe à proximité d'une petite zone d'activité artisanale et commerciale. Il est composé de 17 bâtiments (dont 1700 m<sup>2</sup> couverts). Il bénéficie d'un patrimoine remarquable notamment 2 séchoirs et une ancienne centrale électrique. Celui-ci est encore « dans son jus » et nécessitera des travaux de réfection et d'aménagement pour pouvoir accueillir des nouvelles activités.

Le site héberge actuellement 7 entreprises locataires (baux commerciaux) ainsi que l'association Traces & CIE.

## Les associations partenaires

L'AMBO existe depuis 1982. Elle compte environ une dizaine d'administrateurs et une cinquantaine d'adhérents. Le musée est situé dans un ancien appartement. Il fonctionne selon le principe de « mini musée ». Il est ouvert ponctuellement au public pour une capacité d'accueil d'environ 20 personnes. L'association emploie un salarié à temps plein au poste d'intervenant culturel (Serge SON), il bénéficie de la mesure « Emploi Solidaire » financé par la Région jusqu'en juin 2017. Outre l'activité du musée proprement dite, l'AMBO développe diverses activités liées à son objet telles que : Travaux de recherche historique et collecte de témoignages, participation aux journées du patrimoine, animations et expositions, musée ambulant.

**7 Lieux** : 12, rue d'Artois - 59000 LILLE - 09.72.46.49.16 - [bureau@7lieux.org](mailto:bureau@7lieux.org)

**Consultez notre site : 7-lieux.fr**

N°SIRET : 799 067 053 00014 - N° TVA intracommunautaire: FR13799067053

Licences Entrepreneur du Spectacle N°1076640 – 1076641

Label Prestataire Spectacle Vivant N°784

Tracy Environnement compte une centaine de membres. Créée au départ autour de la problématique de la gestion des déchets, Tracy Environnement développe aujourd'hui de nombreuses actions de sensibilisation des habitants et d'initiatives sur différents thèmes environnementaux tels que l'habitat écologique ou l'économie d'énergie.

Traces & Cie est association culturelle créée en 1995. Elle développe une activité de création, de diffusion, de formation/sensibilisation aux différentes disciplines artistiques et culturelles notamment dans les domaines de la musique, du théâtre et des arts plastiques.

L'association est localisée sur le site de la Brossière où elle a aménagé un bureau et une salle de spectacle d'une capacité d'accueil d'environ 100 personnes et dotée d'un espace bar (Licence 3). L'association propose une programmation étoffée et largement reconnue par les institutions pour une audience d'intérêt régionale, ponctuellement au-delà. Enfin, l'association emploie une salariée permanente et environ une centaine d'intermittents par an dans le cadre des différents spectacles programmés et actions développées.

## **Le territoire**

La commune de Tracy-le-Mont compte 1750 habitants, elle se situe dans l'est du département de l'Oise au nord-est de Compiègne. Tracy-le-Mont fait partie de la Communauté de Communes des Lisières de l'Oise qui regroupe les 20 communes du canton d'Attichy, sa population est de 17 000 habitants. Elle est accessible à 30 minutes de l'A1 (10/15 min – proximité Compiègne). La commune a un potentiel touristique aujourd'hui peu développé ; elle accueille notamment le centre de soin Léopold BELLAN, qui est un centre important qui draine un public régulier.

## **II - LES INTENTIONS ET LE POSITIONNEMENT DU PROJET**

### **Concernant la gouvernance**

Les membres de la SCI La Brossière ont précisé qu'ils entendent garder la maîtrise du projet notamment sur les aspects économiques et qu'ils ne souhaitent pas, en l'état, ouvrir la gouvernance à d'autres partenaires:

- Les entreprises locataires actuelles n'ont pas été consultées par les futurs propriétaires (SCI La Brossière) concernant le projet à l'étude.
- Les membres de la SCI estiment que certaines des entreprises présentes engendrent des nuisances peu valorisantes pour le projet de développement ; il s'agit en

**7 Lieux** : 12, rue d'Artois - 59000 LILLE - 09.72.46.49.16 - [bureau@7lieux.org](mailto:bureau@7lieux.org)

**Consultez notre site : 7-lieux.fr**

N°SIRET : 799 067 053 00014 - N° TVA intracommunautaire: FR13799067053

Licences Entrepreneur du Spectacle N°1076640 – 1076641

Label Prestataire Spectacle Vivant N°784

particulier du volailler et des entreprises de bâtiment (stockage de matériaux). A l'inverse, d'autres entreprises pourraient éventuellement contribuer, sous certaines conditions, à la mise valeur et à la vie du site : caviste, restauration, ferronnerie, informatique...

- L'association Traces & CIE, membre de la présente démarche collective, est présente sur le site depuis 20 ans, elle n'est a priori pas intégrée dans la gouvernance du projet.
- Si la commune de Tracy et la Communauté de Communes semblent prêtes à soutenir le projet (y compris financièrement), les membres de la SCI ne souhaitent pas a priori les intégrer à la gouvernance.

### **Remarques et réflexion à mener :**

*Le choix du statut de la structure de gestion est déterminé par le positionnement de départ des 8 investisseurs associés dans la SCI La Brossière. Une gouvernance « verrouillée » par la SCI peut apparaître quelque peu contradictoire avec la finalité du projet. En effet, cette modalité de gouvernance s'apparente plutôt à une démarche d'entreprise privée, lucrative ; or, le projet, d'utilité sociale forte et d'intérêt collectif, s'inscrit dans une démarche d'Économie Sociale et Solidaire et ainsi, présuppose des modalités de gouvernance partagée.*

*Cette option exclurait a priori les formes statutaires de type coopérative et en particulier la SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) qui, dans son principe, repose sur la diversité et la mixité quant à la composition de ses membres (Collectivités Territoriales, associations, entreprises privées, etc.).*

*Sur la base de ce constat, il s'agira d'étudier plusieurs hypothèses. Parmi ces hypothèses et sous réserve de l'état d'avancement du projet, nous pourrions imaginer un scénario articulé autour de 2 entités :*

- *La SCI de la Brossière pour la gestion locative et du bâti*
- *Une structure de gestion du projet (à créer) regroupant, de façon volontaire, des entreprises et associations partenaires, usagères et/ou locataires du site.*

*Cette réflexion fera l'objet de notre prochaine rencontre.*

## **Concernant le financement du projet (acquisition des biens et travaux de réfection et d'aménagement)**

Le budget dépenses est aujourd'hui estimé à 385 K€, il comprend :

- L'achat du bien qui s'élève à 315K€,
- Les frais de notaire pour 25K€,
- Une première tranche travaux de réfection et d'aménagement pour 45K€ (frais d'architecte et de maîtrise d'œuvre inclus).

**7 Lieux** : 12, rue d'Artois - 59000 LILLE - 09.72.46.49.16 - [bureau@7lieux.org](mailto:bureau@7lieux.org)

**Consultez notre site : 7-lieux.fr**

N°SIRET : 799 067 053 00014 - N° TVA intracommunautaire: FR13799067053

Licences Entrepreneur du Spectacle N°1076640 – 1076641

Label Prestataire Spectacle Vivant N°784

Le financement est structuré comme tel :

- L'apport des 8 investisseurs est 92K€,
- Un emprunt bancaire pour les 293K€ restant.

Notons enfin que l'association AMBO pourrait financer les travaux d'aménagement du musée à hauteur de 25K€ (apport sous forme de don).

### **Remarques et réflexion à mener**

*Le plan de financement reste à ce jour très sommaire et demande à être précisé (nous ne disposons pas à ce jour de tous les éléments nécessaires : coût d'acquisition exacte, modalités du prêt bancaire...). Le montant des travaux estimé semble faible au regard des besoins ; néanmoins, les travaux de réfection et d'aménagement peuvent difficilement être précisés en l'état actuel du projet. Ils dépendent du nombre de structures accueillies, de la nature de leurs activités et des espaces et bâtiments qu'elles occuperont, mais aussi des éventuelles vacances (départ de certaines entreprises ...). Il s'agira, dans le cadre du DLA, de définir un plan et des principes d'occupation, pour pouvoir ensuite réaliser une étude technique plus complète : solidité et sécurité des bâtiments, état des réseaux, programme d'aménagement, etc.*

*Quid du rôle de l'AMBO dans la gouvernance si celle-ci apporte au capital ?*

### **Concernant le modèle économique**

Le projet n'est pas suffisamment avancé pour entrevoir son modèle économique. La préoccupation première des investisseurs (leur positionnement) consiste à équilibrer les investissements et à être en capacité de rembourser l'emprunt ; ce socle doit permettre d'attirer des partenaires en capacité de mobiliser des fonds.

### **Remarques et réflexion à mener**

*Nous pouvons résumer l'état d'avancement de la réflexion sur les aspects économiques comme suit :*

*Le projet, tel que nous est présenté, ne consiste pas à réaliser une opération immobilière visant un simple profit. En effet, les 8 investisseurs ont davantage saisi l'opportunité de la vente du site pour y intégrer une dimension citoyenne et une dynamique locale privilégiant les initiatives habitants et l'accueil d'associations sans y exclure pour autant la mixité des activités hébergées sur le site (entreprises en capacité d'apporter une certaine valeur ajoutée et une capacité économique) ...*

*Toutefois, la condition des investisseurs pour mener à bien ce projet, consiste à atteindre, au minimum, l'équilibre des investissements consentis. Les seules ressources envisagées pour l'instant sont les loyers perçus pour un montant estimés à 40 000€ / an.*

**7 Lieux** : 12, rue d'Artois - 59000 LILLE - 09.72.46.49.16 - [bureau@7lieux.org](mailto:bureau@7lieux.org)

**Consultez notre site : 7-lieux.fr**

N°SIRET : 799 067 053 00014 - N° TVA intracommunautaire: FR13799067053

Licences Entrepreneur du Spectacle N°1076640 – 1076641

Label Prestataire Spectacle Vivant N°784

*De notre point de vue, il est nécessaire d'étoffer et de consolider des partenariats autour du projet pour ne pas risquer de rester dans la simple opération immobilière. Le DLA engagera ce travail avec les membres mobilisés.*

## **Les activités et partenaires pressentis**

Comme l'avons précisé ci-avant, il y a actuellement 9 locataires (les 8 entreprises et l'association Traces & CIE). Sachant que certaines entreprises devraient ou devront quitter les lieux.

Les associations AMBO et Tracy Environnement souhaitent intégrer le site. A noter que cette opportunité constitue pour ces associations un atout important pour le développement de leurs activités.

Enfin, 2 autres activités sont pressenties, une activité de restauration (à définir) et une sculptrice.

## **Remarques et réflexion à mener**

*Concernant ce dernier point, il s'agira de prendre en compte les aspects suivants :*

- *Combien faudra-t-il de locataires pour rentabiliser les investissements ? Sachant que, selon les activités développées, celles-ci nécessiteront des besoins différents en matière d'occupation de l'espace et d'aménagement ...*
- *Y-a-t-il des activités à privilégier et selon quels critères ? : Capacité économique, plus-value apportée (attractivité économique, image, mise en valeur et identité du site, ...), initiative locale, besoin du territoire, complémentarité avec la zone artisanale située à proximité, etc.*
- *Quelle niveau de participation à la gouvernance du projet / quel niveau de partenariat ?*

*Nous avons notamment évoqué le fait qu'une activité de restauration peut constituer une opportunité intéressante. Elle représente en effet un fort potentiel d'attractivité. Toutefois celle-ci présente également des contraintes d'aménagement et d'équipement importantes (pour quelle capacité ? Travaux de mise aux normes, etc.).*

*Suite à une démarche prospective (prévue notamment en deuxième phase), il s'agira d'établir un scénario (stratégie) reprenant l'ensemble des aspects étudiés : Rapports entre l'identité du lieu, son utilité sociale et ses opportunités/contraintes – les activités à développer – l'équilibre économique (seuil de rentabilité). Ce dernier sera décliné en plan d'action à l'issue de la démarche DLA.*

**7 Lieux** : 12, rue d'Artois - 59000 LILLE - 09.72.46.49.16 - [bureau@7lieux.org](mailto:bureau@7lieux.org)

**Consultez notre site : 7-lieux.fr**

N°SIRET : 799 067 053 00014 - N° TVA intracommunautaire: FR13799067053

Licences Entrepreneur du Spectacle N°1076640 – 1076641

Label Prestataire Spectacle Vivant N°784