



LEVEL est un projet de création d'un **tiers-lieu de l'économie sociale et solidaire** à Laval, Mayenne



Sommaire



1. Présentation du projet LEVEL	3 - 4
2. Le Collectif	5 - 6
3. Localisation & Marché	7 - 8
4. Impact	9
5. Levée de fonds	10 - 12
6. Analyse financière	13 - 15
7. Contact	16

1. Présentation du projet LEVEL

Le contexte

LEVEL est un projet de création d'un tiers-lieu de l'économie sociale et solidaire à Laval (Mayenne) à l'initiative de 3 acteurs du territoire : la SCOP COODEM, la SCOP Titi Floris et l'APSS 53.

En travaillant sur un projet de regroupement et avec l'expérience de coopération que chacun d'entre eux expérimentent dans leurs activités quotidiennes, il est vite apparu qu'au-delà d'un simple hébergement locatif, le projet LEVEL devenait **un projet polarisateur pour son territoire**, à travers un lieu créateur de richesses et d'innovations, qu'elles soient financières : création de projets économiques et d'emplois, accompagnement de l'entrepreneuriat ; sociales : lieu de vie, espaces de rencontres, partages d'expérience ; ou liées à la transition écologique.



Un projet coopératif

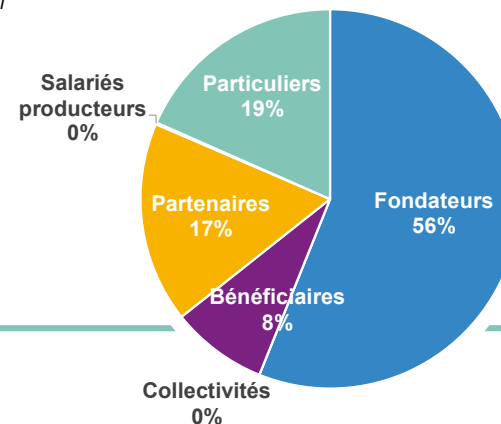
La volonté du collectif initiateur est de fédérer sur un même lieu des activités complémentaires, favoriser des dynamiques économiques et de coopération, optimiser des ressources, des espaces communs et maîtriser un outil de travail adapté. C'est donc naturellement **que le projet a été créé sous statut SCIC – Société Coopérative d'Intérêt Collectif**.

De forme privée et d'intérêt collectif, ce statut juridique permet de **rassembler un grand nombre d'acteurs autour d'un projet commun** alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale.

La SCIC permet aux collectivités, citoyens, entreprises et bénéficiaires d'être parties prenantes de la gouvernance partagée.

Répartition du capital de la SCIC

au 26 novembre 2021



1. Présentation du projet LEVEL

Ce tiers-lieu est imaginé autour de plusieurs pôles d'activités : espace tertiaire (bureaux, coworking, salles de réunion), ateliers et artisanat, stockage et logistique, bar et restauration, espace loisirs et sport, espace événementiel et salle de conférence, espace bien-être...

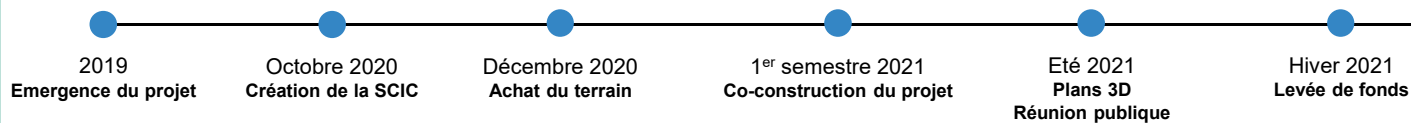
Le projet a été labellisé **Fabrique de Territoire** en septembre 2021, dans le cadre de l'engagement de l'état pour les tiers-lieux, et **Pôle Territorial de Coopération Economique** en décembre 2021, soutien de l'Etat pour valoriser les initiatives de l'ESS.

Ouverture* envisagée au **printemps 2023**.

“

Un tiers-lieu est **un espace ouvert et hybride** qui a pour principale vocation de **faciliter la rencontre** entre des acteurs hétérogènes.
Les tiers-lieux répondent directement aux problématiques des collectivités locales en créant de **nouvelles dynamiques économiques et sociales sur les territoires.**

”



* Ouverture de la première phase uniquement, c'est-à-dire, l'espace tertiaire de la première halle et le clos couvert de la seconde halle.



2. Le Collectif



COODEM est une **Coopérative d'Activité et d'Emploi sous statut SCOP**, c'est-à-dire une coopérative d'entrepreneurs autonomes.

Implantée depuis 2003 sur le département de la Mayenne, elle s'adresse à toutes celles et ceux qui ont un projet d'activité économique ou le désir de créer leur propre emploi à partir de leur savoir-faire. Elle offre ainsi une alternative à la création d'entreprise classique : rejoindre une entreprise partagée. COODEM est également un espace d'innovation sociale par le développement de plusieurs projets, notamment tournés vers les publics éloignés de l'entrepreneuriat, les jeunes souhaitant s'initier à l'entrepreneuriat coopératif, les porteurs de projets atypiques et collectifs...



Titi Floris est une **SCOP spécialisée dans le transport et l'accompagnement de personnes en situation de handicap**.

15 ans après sa création, les Titis interviennent dans tout le Grand Ouest et développent plusieurs projets d'innovation sociale et de mixité des usages : restauration solidaire, maisons partagées seniors, tiers-lieux ESS, autopartage coopératif, gîtes adaptés...



L'AP ESS 53 (Association pour la Promotion de l'ESS) est le **réseau départemental de l'Economie Sociale et Solidaire en Mayenne**.

Elle a pour mission de contribuer à la reconnaissance et au développement des entreprises de l'économie sociale et solidaire, en partenariat étroit avec la CRESS des Pays de la Loire. Elle anime plusieurs dispositifs d'accompagnement des projets d'innovation sociale et d'ESS mayennais, portés en coopération avec d'autres acteurs de la création, donc COODEM.

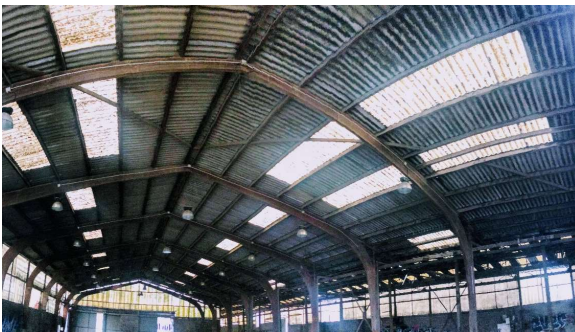
2. Le Collectif

Le projet LEVEL a été conçu dès son origine dans une logique d'ouverture très large des partenariats, afin de **renforcer les synergies** et de **favoriser les innovations** au sein du projet. De nombreux acteurs se sont associés aux réflexions et poursuivent leurs engagements dès les phases de co-construction du projet.

La liste des structures ci-dessous souhaitant participer au projet et intégrer à terme les locaux du tiers-lieu, soit de manière permanente ou ponctuelle, n'est pour le moment qu'indicative. Plusieurs de ces structures se sont déjà très largement impliquées dans les espaces de concertation et dans la prise de parts sociales de la SCIC.



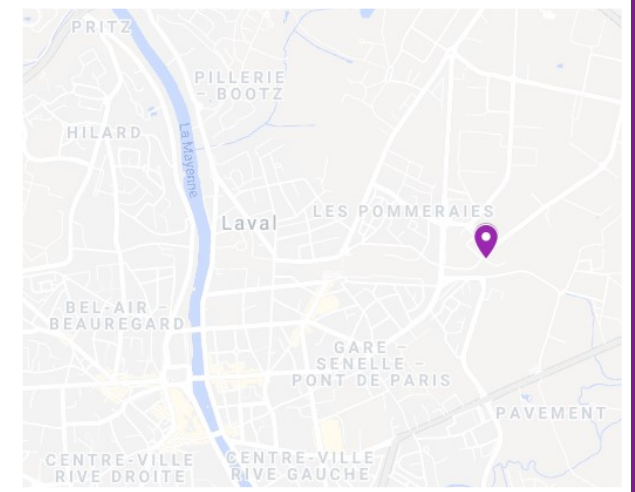
3. Localisation & Marché



Localisation

Le site de l'ancienne usine Bonna Sabla, acquis en décembre 2020, accueillera le projet LEVEL. La position géographique du lieu est idéale : proche de la rocade et à 10 minutes à pied de la gare TGV.

Au carrefour d'une zone industrielle en renouvellement et d'un quartier résidentiel, LEVEL s'inscrit dans la dynamique de développement urbain. Le terrain constitue un emplacement stratégique à l'entrée de la zone d'activités des Touches et à proximité des habitations.



Environnement concurrentiel

Pas de tiers-lieu à Laval ni de projet de tiers-lieu concurrent mais des projets immobiliers tertiaires à prendre en compte : la ZAC LGV (40 000 à 50 000 m² en programmation) et le projet de maison de l'entrepreneuriat de la région.

3. Localisation & Marché

Proposition de valeur

LEVEL est un **projet porté en coopérative** par des acteurs majeurs du territoire.

Les membres fondateurs de la SCIC ont fédéré une communauté d'acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire autour du projet.

Par ailleurs, les acteurs de l'ESS en Mayenne sont très rarement propriétaires de leurs locaux. Le projet LEVEL, porté sous statut coopératif, permet d'être **propriétaire d'un patrimoine immobilier commun**.

LEVEL est un **projet participatif**.

Les futurs usagers et partenaires sont associés dès la phase de réflexion, avant les travaux, afin de les **engager** dans le projet (ateliers de co-construction, espaces de concertation, sociétariat).

LEVEL est un **projet évolutif**.

Projet ambitieux, il va être réalisé en plusieurs phases. Cela permet de **s'adapter à la demande** des usagers **et à l'évolution** des activités de chacun.



4. Impact



Impact **environnemental**

Co-construction d'un lieu en phase avec la transition écologique : écoconception et écoconstruction, économie circulaire

- Participation au renouvellement urbain : revitalisation d'une friche industrielle
- Projet à faible empreinte carbone et faible consommation énergétique
- Installation d'ombrières de parking photovoltaïques
- Utilisation de chaudières bois pour chauffer le site
- Système de pompes à chaleur récupérant les calories de l'air extérieur pour rafraîchir les espaces
- Réemploi des matériaux



Impact **sur la société**

Participation à l'attractivité du territoire

- Fabrique de Territoire
- Pôle Territorial de Coopération Economique
- Création d'emplois
- Lien avec le quartier et les acteurs du territoire
- Lieu de passage et de rencontres
- Lieu d'accueil, mixité sociale
- Patrimoine collectif
- Outil de travail pérenne
- Projet non cessible



Gouvernance **démocratique**

Projet porté en Société Coopérative d'Intérêt Collectif

- Gouvernance partagée. Collèges de la SCIC : fondateurs, salariés, usagers, entreprises et associations (partenaires), citoyens, collectivités
- Création d'un comité de pilotage qui permet de rester connectés avec des acteurs institutionnels
- Ouverture du Conseil d'Administration de la SCIC aux acteurs parties prenantes du projet (futurs usagers, collectivités)

5. Levée de fonds

Contexte

La levée de fonds va permettre de **financer la première phase des travaux** de construction et d'aménagement du lieu avant son ouverture en 2023.

Le montant global des investissements est de 6 M€ (achat du terrain inclus), financés à 29% par des apports en capital (objectif de 1 100 K€) et subventions (objectif de 780 K€) et à 71% par l'emprunt bancaire (sur 20 ans, au taux de 1,20%).

La **1^{ère} phase des travaux** correspond à la réalisation de l'espace tertiaire dans la halle 1 et 2 et le clos couvert du bâtiment 2B.



Bât. 1A :
Bureaux 858 m²
Salles de réunion 174 m²

Bât. 1B :
Espace événementiel 500 m²

Bât. 2A :
Bureaux 795 m²
Salles de réunion 174 m²
Ateliers 290 m²

[Lien Projection vidéo 3D](#)



5. Levée de fonds

Besoin de financement

280 K€	Acquisition terrain
6 369 K€	Rénovation et aménagement de la phase 1

Le Conseil d'Administration de la SCIC émet 2 000 **titres participatifs** de valeur nominale de 100 € avec une date d'effet au 1^{er} décembre 2021 et une fermeture de l'émission de titres au 31 mars 2022.

La souscription de **parts sociales** dans la SCIC est possible toute l'année.



5. Levée de fonds



Titres participatifs

« Le titre participatif est une valeur mobilière qui n'octroie ni droit de vote ni part dans le capital. »

Le statut de société coopérative d'intérêt collectif permet de proposer ce placement à toute personne intéressée : salarié, entreprise, association, particulier... C'est **un placement solidaire** dans une entreprise du territoire qui permet de contribuer au développement du projet **sans rôle dans la gouvernance** coopérative.

L'épargne est placée pendant **minimum 7 ans** et rémunérée à **un taux supérieur à celui du marché**.

*Souscrire des titres participatifs permet de bénéficier d'une réduction de 25 % d'impôts sur le revenu**

Parts sociales

« Une part sociale est un titre de propriété sur le capital d'une entreprise comportant plusieurs associés. »

Devenir sociétaire de la SCIC, c'est **prendre pleinement part au projet** de tiers-lieu ESS, soutenir LEVEL sur le **long terme** et avoir la possibilité de **participer à la gouvernance partagée**.

Les sociétaires de la coopérative perçoivent des **dividendes**.

*Souscrire des parts sociales permet de bénéficier d'une réduction de 25 % d'impôts sur le revenu**

Souscription en ligne : level.coop/levee-fonds

* suivant la loi de finances en vigueur



6. Analyse financière : la SAS



Montage juridique du projet

La **SAS IMMO LEVEL** détenue à 96 % par la SCIC LEVEL (4 % par les SCOP Titi Floris et COODEM) **est propriétaire du foncier**.
Capital fermé de 48 700 €.

La **SCIC LEVEL** est locataire des bâtiments.

Compte de résultat SAS IMMO LEVEL – Février 2022

Compte de résultat	2021-20 22	%	2023	%	2024	%	2025	%	2026	%
Prestations vendues			300 000	100 %	317 900	100 %	380 000	100 %	415 300	100 %
Chiffre d'affaires			300 000	100 %	317 900	100 %	380 000	100 %	415 300	100 %
Total des produits d'exploitation			300 000	100 %	317 900	100 %	380 000	100 %	415 300	100 %
Services extérieurs	7 200		10 412	3%	10 412	3%	10 412	3%	10 412	3%
Charges externes	7 200		10 412	3%	10 412	3%	10 412	3%	10 412	3%
Impôts et taxes	5 500		10 500	4%	25 500	8%	30 500	8%	30 500	7%
Dotations aux amortissements	8 059		254 770	85%	254 770	80%	319 344	84%	340 870	82%
Total des charges d'exploitation	20 759		275 682	92%	290 682	91%	360 256	95%	381 782	92%
Résultat d'exploitation	-20 759		24 318	8%	27 218	9%	19 744	5%	33 518	8%
Charges financières	2 389		54 643	18%	52 219	16%	64 037	17%	65 560	16%
Résultat financier	-2 389		-54 643	-18%	-52 219	-16%	-64 037	-17%	-65 560	-16%
Résultat courant	-23 148		-30 325	-10 %	-25 001	-8%	-44 293	-12 %	-32 042	-8%
Produits exceptionnels	5 400		31 200	10%	31 200	10%	31 200	8%	31 200	8%
Résultat exceptionnel	5 400		31 200	10%	31 200	10%	31 200	8%	31 200	8%
Résultat de l'exercice	-17 748		875	0%	6 199	2%	-13 093	-3%	-842	0%

Revenus

en année pleine

Location d'espaces aménageables à la SCIC :
290 K€ en phase 1 puis 385 K€ en phase 2

Refacturation de la taxe foncière à la SCIC :
25 K€

Charges

en année pleine

Dotations aux amortissements : 255 K€ puis
341 K€

Charges financières : 55 K€ puis 65 K€

Taxe foncière : 25 K€

6. Analyse financière : la SCIC



Compte de résultat SCIC LEVEL – Février 2022

Compte de résultat	2021-20 22	%	2023	%	2024	%	2025	%	2026	%
Prestations vendues			420 200	100 %	440 630	100 %	567 590	100 %	611 366	100 %
Chiffre d'affaires			420 200	100 %	440 630	100 %	567 590	100 %	611 366	100 %
Subventions d'exploitation	70 000		100 000	24%	80 000	18%	50 000	9%	50 000	8%
Total des produits d'exploitation	70 000		520 200	124 %	520 630	118 %	617 590	109 %	661 366	108 %
Fournitures consommables	5 800		31 763	8%	39 500	9%	39 855	7%	40 183	7%
Services extérieurs	28 546		356 151	85%	384 463	87%	447 680	79%	484 014	79%
Charges externes	34 346		387 914	92%	423 963	96%	487 535	86%	524 197	86%
Impôts et taxes	630		997	0%	1 032	0%	1 322	0%	1 325	0%
Salaires bruts (Salariés)	10 600		40 400	10%	43 200	10%	46 500	8%	46 800	8%
Charges sociales (Salariés)	3 710		14 140	3%	15 120	3%	16 275	3%	16 380	3%
Charges de personnel	14 310		54 540	13%	58 320	13%	62 775	11%	63 180	10%
Dotations aux amortissements	1 072		4 286	1%	4 286	1%	4 286	1%	4 286	1%
Total des charges d'exploitation	50 358		447 737	107 %	487 601	111 %	555 918	98%	592 988	97%
Résultat d'exploitation	19 642		72 463	17%	33 029	8%	61 672	11%	68 378	11%
Charges financières	19 225		24 924	6%	24 886	6%	31 972	6%	32 305	5%
Résultat financier	-19 225		-24 924	-6%	-24 886	-6%	-31 972	-6%	-32 305	-5%
Résultat courant	417		47 539	11%	8 143	2%	29 700	5%	36 073	6%
Résultat de l'exercice	417		47 539	11%	8 143	2%	29 700	5%	36 073	6%

Revenus

en année pleine

Location d'espaces (bureaux, ateliers, stockage, salles de réunion) : 364 K€ puis 533 K€

Charges de copropriété refacturées : 59 K€

Charges foncières refacturées : 15 K€

Subventions d'exploitation : 350 K€ lissés sur 5 ans

Charges

en année pleine

Refacturation loyer de la SAS MMO LEVEL : 290 K€ puis 385 K€

Frais généraux : 46 K€

Embauche d'un-e chargé-e de développement projet début 2022

6. Analyse financière : la SCIC

Détail des produits d'exploitation

Prestations vendues

Le chiffres d'affaires est composé :

- des locations aux différents locataires. Par prudence, il a été retenu une vacance du lieu de 7 %.

PHASE 1

tarif 2023	Total	Total Bureaux 3/6/9	Total Bureaux convention de services	Total Ateliers 2A - 11 box 41 m²	Total atelier / lavage	Total salle de réunion	Espace salle evenementielle	Total stockage (rack possible)
Surface en m²	2 839	810	810	284	264	170	499	-
Px moyen au m²/an HT		140	185	125	50	170	100	50
loyer / an HT		113 434	149 894	35 550	13 200	28 973	49 949	-
Total		391 000						
Total avec vacances 7%		363 630						

PHASE 2

tarif 2023	Total	Total Bureaux 3/6/9	Total Bureaux convention de services	Total Ateliers 2A - 11 box 41 m²	Total atelier / lavage	Total salle de réunion	Espace salle evenementielle	Total stockage (rack possible)
Surface en m²	3 943	1 165	1 165	284	264	566	499	-
px au m²/an HT		140	185	125	50	170	100	50
loyer / an HT		163 034	215 438	35 550	13 200	96 241	49 949	-
Total		573 412						
Total avec vacances 7%		533 273						

- des charges de copropriété refacturées aux locataires - Bureaux en bail commercial
- de la taxe foncière refacturée aux locataires - Bureaux en bail commercial

Subventions d'exploitation

Des subventions d'exploitation sont envisagées sur le projet :

- AMI Fabrique de Territoires : 150K €
- PTCE Etat : 100K €
- AMI Manufacture des territoires : 50K €
- Autres subventions : 50K €



Contacts



Marie LANCELIN
Directrice générale
06 49 70 87 76



Boris COUILLEAU
Directeur général délégué
06 18 79 22 01



Anne LOURDAIS
Responsable financière
06 25 92 32 29



tierslieu@level.coop
www.level.coop