



**RAPPORT
D'ACTIVITÉ & FINANCIER
2022**

Sommaire

- 1 Le projet LEVEL**
- 3 Les étapes immobilières 2022**
- 4 Projet architectural et impact environnemental**
- 5 Mise en œuvre financière**
- 5 Animation et mise en réseau**
- 6 Pilotage du projet**
- 7 Sociétariat**
- 8 Rapport financier**
- 10 Perspectives immobilières**
- 11 Perspectives financières**

Le projet LEVEL

LEVEL est un projet de création d'un tiers-lieu de l'économie sociale et solidaire à Laval (Mayenne) à l'initiative de 4 acteurs du territoire en 2019 : la SCOP CODEM, la SCOP Titi Floris, l'APF France Handicap 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**. Sous le dénominateur commun de l'Economie Sociale et Solidaire, les champs d'activités des futurs hébergés sont variés : le handicap, l'entrepreneuriat, l'artisanat, le bien-être, la culture, les loisirs et le sport, la formation, l'agriculture...



Ce tiers-lieu est imaginé autour de **3 principaux usages** :

- espace tertiaire : bureaux, coworking, salles de réunion, espaces de convivialité,
- ateliers : fab-lab, artisanat, stockage et logistique agricole,
- espace événementiel et salle de conférence.

Il se veut ouvert pour accueillir des activités complémentaires, tels que des espaces loisirs et sports, des espaces bien-être...

Le site de l'ancienne usine Bonna Sabla, acquis en décembre 2020, accueillera notre projet. La position géographique du lieu est idéale : proche de la rocade et à 15 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 projet LEVEL

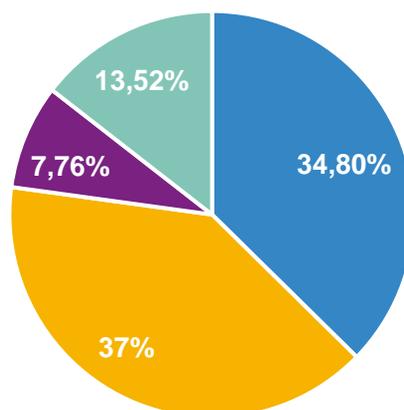
Un projet coopératif

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 coopérative :
213 900 € au 31/12/2022



- Bénéficiaires
- Fondateurs
- Partenaires
- Particuliers

Salariés producteurs : 0,06%



« Dès l'origine du projet LEVEL, les choix ont été politiques, plus que pratiques : il aurait été plus facile, plus économique, plus rapide d'acheter un terrain et d'y construire nos futurs locaux. Mais le souhait de ne pas recréer une emprise foncière, de participer à la déperméabilisation, à la revégétalisation, à la dépollution d'un site posant problème sur une zone d'activité vieillissante ; l'envie de travailler avec l'existant et avec des ressources locales ; l'enjeu actuel de densifier nos espaces urbains ; nous a amenés collectivement à faire le choix du rachat de cette friche et de la rénover.

C'est pourquoi ce projet, porté depuis 2019 par des entreprises privées de l'Economie Sociale et Solidaire, porte en lui une mission d'utilité sociale qui servira tant les usagers du futur tiers-lieu, que les habitants des quartiers alentours, les collectivités locales, les associations, les entreprises de la zone des Touches, et tout acteur du territoire mayennais. » - Marie Lancelin, Directrice Générale

Les étapes immobilières 2022

AOUT : Dépôt du permis de construire par la SAS Level IMMO

OCT : Atelier de répartition des espaces avec les futurs locataires



DEC : Obtention du permis de construire par la SAS Level IMMO

JANV à MARS 2023 : Réception et révision de l'Avant Projet Définitif



Depuis 2021, la maîtrise d'ouvrage est assurée par la SAS Level IMMO qui est propriétaire du terrain à bâtir faisant l'objet des travaux.

Depuis 2022, la maîtrise d'œuvre est confiée à une équipe pilotée par le cabinet d'architecture « Atelier Belenfant Daubas », il a été choisi par le maître d'ouvrage pour la conduite opérationnelle des travaux en matière de coûts, de délais et de choix techniques, le tout conformément à un contrat et un cahier des charges

Laval Mayenne Aménagement (LMA) est mandataire de la SAS Level IMMO (mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec pouvoir de signature auprès des prestataires). LMA a pour mission d'aider le maître d'ouvrage à définir, piloter et exploiter le projet. Il a un rôle de conseil et, ou d'assistance, et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage.

Projet architectural et impact environnemental

L'objectif a toujours été de faire de cette ancienne friche industrielle, sur-consommatrice en énergie à l'époque, **un projet à faible empreinte carbone et à faible consommation énergétique.**

La filière bois étant fortement présente dans le département de la Mayenne, il était évident que nous nous tournions vers cette solution en matière de modèle constructif. La forte inertie de l'isolation bois, nous permet d'approcher l'inertie d'un procédé de construction en béton.

Les énergies renouvelables sont au centre du projet depuis le début. En 2022 nous avons envisagé la possibilité d'équiper le site de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, dans un premier temps sur les toitures des bâtiments rénovés ou construits, dans un second temps des ombrières pourraient être installés sur le parking.

Plusieurs professionnels ont été consultés (Territoires Energies Mayenne, AMISUN...) pour nous aider à identifier les solutions adaptées à nos ambitions et nos besoins.



Ce bâtiment construit sur la parcelle servira principalement d'espace de stockage et d'atelier de réparation de matériel pour la CUMA d'Étude, de Promotion et de Valorisation des Initiatives Locales (CEPVIL). Des panneaux photovoltaïques seront vraisemblablement installés sur la toiture.

Autoconsommation et/ ou revente ?
Les résultats des études détermineront nos choix.



« Depuis le début de l'aventure LEVEL, nous mobilisons les acteurs du territoire pour créer un projet collectif dans le but d'améliorer nos conditions de travail, un projet d'initiatives partagées pour améliorer la gestion de la vie courante, un projet ESS d'expression démocratique, un projet environnemental... bref, un tiers-lieu de l'économie sociale et solidaire ouvert au plus grand nombre et qui doit encore trouver des moyens pour faire émerger des espaces d'innovations et de créations ! »
- Jean-Pierre Couvreur, membre du Conseil d'Administration

Mise en œuvre financière

Au fil de l'année : révision et mise à jour des budgets prévisionnels

SEPT : Echange avec LAVAL Agglo et la Banque des Territoires

OCT : Ouverture de la levée de fonds (titres participatifs)

Obtention de la subvention Manufacture de proximité (250k€)

Animation et mise en réseau

AVRIL : réunion publique

JUIN : démarche PTCE avec la CRESS Pays de la Loire

SEPT : newsletter #1

OCT : Journée des tiers-lieux mayennais « On se la joue collectif »

Rencontres nationales des tiers-lieux « Faire Tiers-lieux »

Sessions de formation « Manufactures de proximité »

NOV : Participation à la journée EXPLORE DEMAIN de l'APESS 53

DEC : journée régionale CAP Tiers-lieux



Pilotage du projet

Les 8 membres au Conseil d'Administration se réunissent pour des points d'actualité toutes les 2 semaines environ.



Cyril COUPE
et Boris
COUILLEAU

En 2022, ils ont organisé et animé :

- 6 réunions de conseils d'administration
- 2 temps de travail ponctuels avec les futurs usagers : répartition des espaces et restauration
- des temps de travail réguliers avec LMA et plus ponctuellement avec la maîtrise d'œuvre
- Une assemblée générale le 04 mai 2022
- un comité de pilotage qui s'est réuni 2 fois, en avril 2022 puis avril 2023.
Il est composé de la Ville de Laval, Laval Agglomération, le Conseil Départemental 53, le Conseil Régional des Pays de la Loire, Laval Mayenne Aménagement, ainsi que des financeurs comme la Banque des Territoires ou France Active et a pour objectif de co construire les différentes étapes du projet

Un poste de chargé de développement a été créé en mars 2022, missions assurées par François Généau de Lamarlière jusqu'à mars 2023 et par Françoise Charles depuis mai 2023.



RECRUTE

**un·e Chargé·e de
développement de projet
Tiers-lieu ESS**

Sociétariat

Chiffres clés 31/12/22

213 900 € de parts sociales

85 300 € de titres participatifs

100 associés :

14 souscripteurs

3 fondateurs,
2 salariés producteurs,
10 bénéficiaires,
13 partenaires,
72 particuliers



Les organisations
sont membres des
collèges
des fondateurs,
des partenaires
ou
des bénéficiaires



« Le projet LEVEL a été pensé dès l'origine pour s'intégrer à des démarches partenariales. Depuis le début de l'aventure les équipes de LEVEL ont rencontré de nombreux acteurs de l'ESS, des tiers-Lieu existants ou en préfiguration, afin de présenter le projet et amorcer des discussions sur la mise en place de démarches partenariales, de complémentarités de l'offre et de création d'outils communs.

- Cyril Coupé, membre du Conseil d'Administration.

Rapport financier

Il s'agit du 2^{ème} exercice comptable de la société depuis sa création.
Par exception, le 1^{er} exercice avait une durée de 14 mois.

Comme l'an passé, la société n'a pas de chiffre d'affaires. Le chiffre d'affaires sera constaté lors de l'intégration des bâtiments suite à leur aménagement et la mise en location aux différents locataires.

COMPTE DE RESULTAT		
	12 mois 01/01/2022 - 31/12/2022	14 mois 01/11/2020 - 31/12/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Subventions d'exploitation	56 300	26 000
74000000000 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	56 300	26 000
Autres produits	1	1
75800000000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COURANTE	1	1
PRODUITS D'EXPLOITATION	56 301	26 001
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	26 963	25 007
60410000000 ACHATS D'ETUDE ET DE PRESTATIONS	0	15 000
60640000000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	86	301
61320000000 LOCATIONS IMMOBILIERES	90	0
61350000000 LOCATIONS DE MATERIEL	467	200
61610000000 ASSURANCE	510	252
62140000000 PERSONNEL DEPLACE OU PRETE	19 875	0
62260000000 HONORAIRES	3 927	5 310
62270000000 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	357	453
62310000000 ANNONCES ET INSERTIONS	190	1 720
62560000000 MISSIONS	410	770
62780000000 SERVICES BANCAIRES	572	652
62810000000 COTISATIONS DIVERSES	480	348
Impôts, taxes et versements assimilés	456	0
63120000000 TAXE D'APPRENTISSAGE	132	0
63130000000 FORMATION PROFESSIONNELLE	324	0
Salaires et traitements	20 002	133
64110000000 SALAIRES	20 002	133
Charges sociales	6 048	43
64510000000 COTISATIONS URSSAF	3 154	35
64530000000 COTISATIONS RETRAITE	1 202	8
64810000000 FRAIS DE FORMATION	1 692	0
Autres charges	0	0
CHARGES D'EXPLOITATION	53 470	25 184
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 831	817
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts et charges assimilées	2 267	748
66180000000 INTERETS TITRES PARTICIPATIFS	2 267	748
CHARGES FINANCIERES	2 267	748
RESULTAT FINANCIER	(2 267)	(748)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	564	69
Impôts sur les bénéfices	143	0
69510000000 IMPOT SUR LES SOCIETES	143	0
TOTAL DES PRODUITS	56 301	26 001
TOTAL DES CHARGES	55 880	25 932
BENEFICE OU PERTE	421	69

Fabrique de territoire

Animation de la société en phase de démarrage

Le résultat de la SCIC est ainsi proche de l'équilibre avec un résultat de 421 €.

Rapport financier

BILAN SYNTHETIQUE

Prise de participation dans la SAS IMMO LEVEL à hauteur de **396 600 €**. La SCIC LEVEL détient 99% de la SAS IMMO LEVEL.

Trésorerie largement disponible au 31 décembre 2022 suite au versement du **capital**, des **TP** et des **versements de subvention**.

Souscription de **parts sociales** au 31 décembre 2022

Souscription de **titres participatifs** au 31 décembre 2022

ACTIF	2022	2021
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	396 600	46 600
Immobilisations financières		
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	396 600	46 600
Créances	5 874	6 480
Disponibilités	196 465	140 369
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	202 339	146 848
Comptes de régularisation actif		150
TOTAL DE L'ACTIF	598 939	193 598

PASSIF	2022	2021
Capital social ou individuel	213 900	96 200
Résultat de l'exercice	421	69
Autres capitaux propres	91 169	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	305 490	96 269
Emprunts et dettes financières	2 276	748
Autres dettes	26 773	23 882
TOTAL DES DETTES	29 049	24 630
Autres fonds propres	85 300	43 700
Provisions pour risques et charges	179 100	29 000
Comptes de régularisation passif		
TOTAL DU PASSIF	598 939	193 598



Ce projet suscite le soutien et l'intérêt de nombreux citoyens, structures ou collectivités. De nombreux associés et futurs locataires nous ont rejoint, et nous en espérons encore d'autres. A l'aube des premiers travaux, cette friche industrielle, prête à se transformer, laisse présager encore de belles perspectives sur 2022-2023. » - **Céline Guais, présidente de la SCIC**

Perspectives financières

ACQUIS

ADEME : Friches polluées 180 K€
Investissement travaux – (SAS)

Conseil Départemental 53 : Soutien tiers-lieu 5 K€
Fonctionnement / études - SCIC

Fabrique de territoire 150 K€
Fonctionnement 3 x 50 K€ /an - SCIC

Action Cœur de Ville Banque des Territoires
Financement étude Hank - 25 jours

Etat : PTCE 100 K€
Fonctionnement – SCIC

Manufactures de Proximité 250 K€
Investissement et fonctionnement – Artisanat et formation

DEMANDÉS MAIS NON OBTENUS

Région : PTCE

Région/ADEME/DREAL :
Economie circulaire

ADEME : Recyclage Foncier

ADEME: AMI Innovation Sociale et Territoriale

Ministère de la culture : Soutien aux quartiers culturels créatifs

A L'ÉTUDE

Deffinov : formation dans le tiers-lieu

Conseil Régional Pays de Loire

Financement participatif : LITA

EN COURS

CCAH : 300 K€

Aménagement accessibilité, Voirie et Réseaux Divers, équipements pour les structures du secteur handicap

Renforcer les fonds propres : prise de parts sociales par Laval Agglo et la Banque des Territoires, d'autres partenaires sont à mobiliser pour atteindre 150K€ de fonds propres



« La phase de réhabilitation du site se heurte aux temps longs inhérents à l'immobilier ; malgré cela il y a toujours une belle énergie autour du projet LEVEL ! Le collectif fondateur est rejoint par des institutionnels et collectivités (LMA, Laval Agglomération, la Banque des Territoires) pour concrétiser ce tiers-lieu ambitionnant de devenir une "tête de réseau ESS" sur le territoire. »

- **Boris Couilleau, Directeur Général Délégué**



RAPPORT D'ACTIVITÉ & FINANCIER 2022

<https://level.coop>
tierslieu@level.coop

Financé par



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**SECRETARIAT D'ÉTAT
CHARGÉ DE L'ÉCONOMIE
SOCIALE, SOLIDAIRE
ET RESPONSABLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*