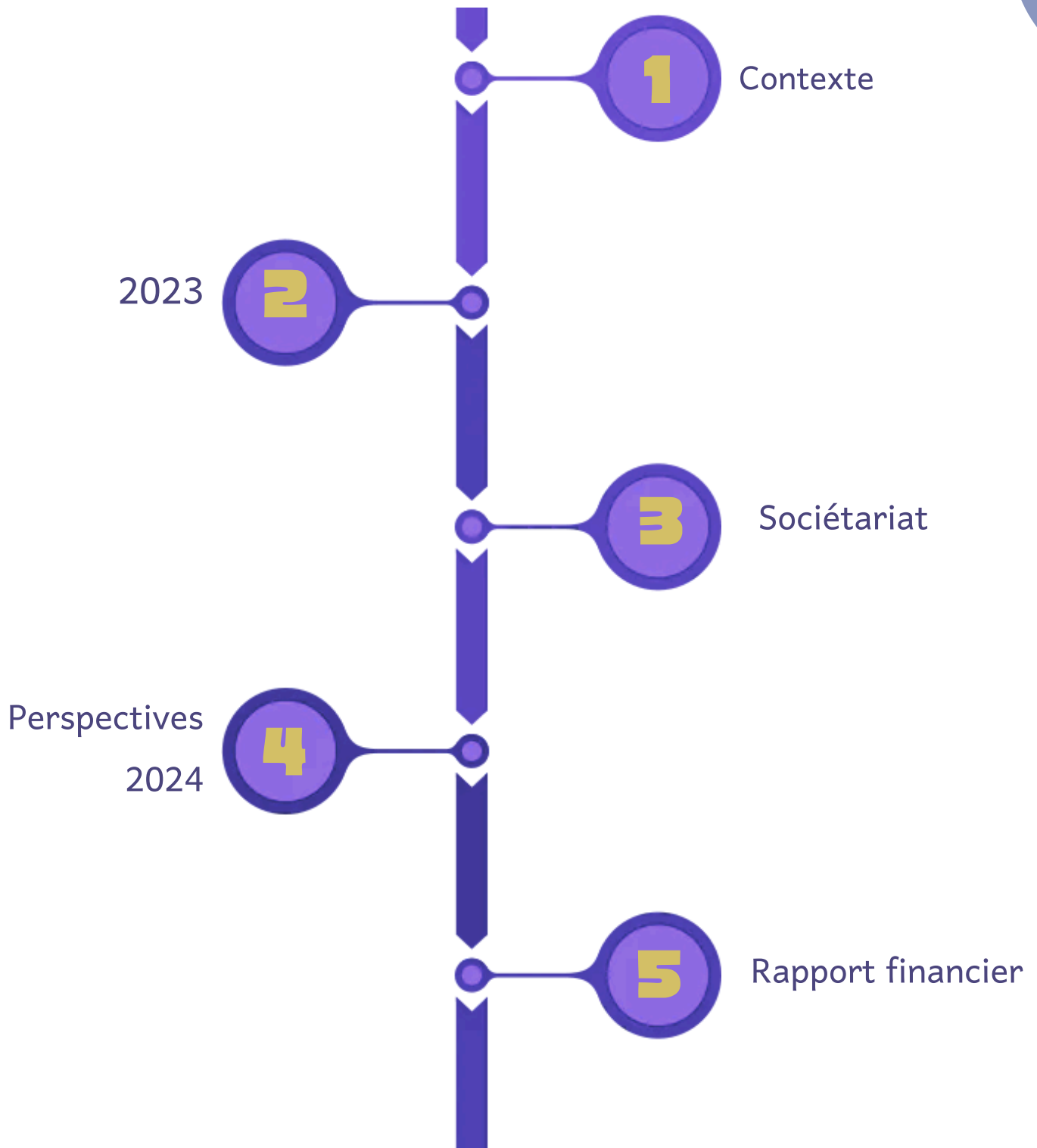




RAPPORTS  
D'ACTIVITÉ  
ET FINANCIER  
**2023**



# SOMMAIRE



# 1

## CONTEXTE

A l'initiative de 3 acteurs du territoire, la SCOP Coodem, la SCOP Titi Floris et l'APSS 53, une friche industrielle a été acquise fin 2020 à Laval pour développer un tiers-lieu dédié à l'hébergement d'entreprises de l'économie sociale et solidaire.

L'ambition est de développer un lieu vitrine de la transition sociale et écologique. Favoriser la coopération, le faire ensemble et l'innovation grâce à la proximité, aux espaces mutualisés et au partage de compétences sont les objectifs du tiers-lieu qui répond à 3 principaux enjeux :

**La résilience** : avec l'accueil d'organisations dont la mission première est de construire des réponses collectives aux nouveaux besoins sociaux, économiques et environnementaux...

**La sobriété** : avec des espaces mutualisés et un modèle d'aménagement du foncier basé sur du recyclage, de la densification verticale, des consommations d'énergies et des ressources limitées.

**La solidarité** : avec au sein du tiers-lieu une démarche inclusive auprès de publics dits fragiles et de coopération entre professionnels.

## 2 STATUTS COMPLEMENTAIRES EXISTENT POUR PORTER LE PROJET LEVEL

**SAS IMMO LEVEL**  
maîtrise d'ouvrage,  
propriétaire du foncier,  
réalisation des études  
techniques et  
architecturales, réalisation  
des travaux

La SAS IMMO LEVEL est détenue à 99% par la SCIC Level ( 1% par les SCOP Titi Floris et Coodem).  
Capital de départ 48 700€,  
Capital à date 398 700€

**SCIC LEVEL**  
animation du projet  
coopératif et exploitation  
du tiers-lieu,  
locataire de la SAS IMMO

Capital de départ 46 600€,  
Capital à date 230 200€  
106 associés répartis en 5 collèges de vote.



# 2023

## UNE ANNÉE DE TRANSITION

A la réception de l'Avant Projet Définitif début 2023, l'équipe LEVEL a découvert un chiffrage prévisionnel de l'opération globale à hauteur de 13 millions d'euros, soit 5 millions supplémentaires par rapport au chiffrage initial en phase d'Avant Projet Sommaire.

Ce delta entre les deux phases s'explique en partie par la qualité et la surface du projet immobilier, mais également par la flambée des prix des matériaux de construction. Conjuguée à la hausse des taux d'emprunts bancaires (> 4% pour le secteur professionnel), la conjoncture 2023 était incompatible avec le projet.

Dans ce contexte et malgré de multiples hypothèses (recherche d'économies, phasage des travaux, révision des loyers...) le point d'équilibre financier du projet n'a pas été atteint.

Une concertation territoriale s'est ouverte avec Laval Agglomération, Laval Economie et Laval Mayenne Aménagement pour trouver une issue positive. L'expertise d'un cabinet conseil du groupe SCET "Ville en oeuvre" a été mobilisée fin 2023 pour la réalisation d'un audit dès début 2024.

### ÉTAPES 2023

01 à 03

réception APD  
explications et  
recherche d'économies

04 à 06

optimisation des coûts et des  
phasages sans atteinte d'un  
équilibre économique

08

RDV avec Florian Bercault, Maire de Laval  
et Président de l'agglomération pour acter  
la révision du projet en concertation

10

reprise du cahier des charges et réflexion sur  
l'optimisation de la parcelle, identification de  
nouveaux montages juridiques

12

commande d'un audit auprès du cabinet "Ville en Oeuvre" pour  
confirmer les leviers programmatiques, juridiques et financiers



# 2023

## UN PROJET TOUJOURS PERTINENT

**L'engagement et la mobilisation** restent des marqueurs forts malgré le retard opérationnel du projet.

- Un Conseil d'Administration mobilisé dans la démarche collective avec des points d'échanges et d'information bi mensuels et 4 réunions de CA.
- Un capital en augmentation : 7 nouveaux associés et +16 300€/n-1.
- Des besoins de locaux partagés et qualitatifs confirmés : plusieurs futurs locataires du tiers-lieu ont subi des rattrapages de charges, notamment d'électricité, sur leur factures 2023 (locaux mal isolés, chauffage et climatisation.. ). Des déménagements ont eu lieu ou sont en cours, pour différentes raisons (manque de surfaces, vente immobilière nécessaire...). Fin 2023 la CUMA CEPVIL a emménagé dans un local à la Baconnière, le calendrier du projet LEVEL n'étant pas en phase avec l'urgence de ses besoins. La CUMA reste néanmoins sociétaire de la SCIC.

**Un environnement ESS existant et en évolution en proximité** du futur tiers-lieu, avec des complémentarités d'usages intéressantes : projet de rénovation de la salle événementielle du Centre International de Séjour de Laval (ex CREF), projet d'extension et d'espaces mutualisés à Emmaüs, étude d'implantation du 6 par 4 dans le quartier gare.

**Une implication de la SCIC LEVEL dans les instances et groupes de travail** qui contribuent à la définition des enjeux de la stratégie foncière du territoire : requalification de la zone des Touches, COPIL territoire d'industrie, groupe de réflexion stratégie foncière et eones d'activités.

**L'élaboration d'un programme de rencontres** "*en attendant LEVEL*" avec l'organisation d'un 1er événement courant décembre à destination des coopérateurs et partenaires pour présenter les membres LEVEL acteurs de l'éducation populaire : la Ligue de l'Enseignement et PEP 53. Cette matinale a rassemblé 30 participants au cinéma l'Avant-Scène à Laval.

**Un renouvellement de salarié** au printemps avec le départ de François Généau de Lamarlière et l'arrivée de Françoise Charles.



2023

## AU SERVICE DE LA COOPÉRATION TERRITORIALE

La SCIC LEVEL est labellisée par **plusieurs dispositifs nationaux** qui ont comme point commun de soutenir des initiatives de tiers-lieux impliqués dans une démarche de coopération territoriale.

**Le dispositif *Fabrique de territoire*** soutient des projets de tiers-lieux structurants, c'est à dire capables d'augmenter la capacité d'action d'autres tiers-lieux.

LEVEL est membre actif du collectif des tiers-lieux mayennais, animé par l'Apess 53, et donc co-organisateur avec les autres tiers-lieux de la journée "On se la joue collectif". La 3ème édition s'est tenue en septembre 2023 à Livré la Touche et a réuni une 40 aine de participants.

Le tiers lieu local "le Touch' @ Tout" a bénéficié de l'expertise et de l'aide de LEVEL pour sa labellisation Fabrique de territoire en 2023 avec l'obtention d'une subvention de 50K€.

LEVEL s'est également impliqué lors de la journée NEC (Numérique En Commun), co-organisée par le Conseil Départemental 53 et la Ligue de l'Enseignement-FAL 53, avec la tenue d'un stand "Tiers-lieux" en partenariat avec May Human Lab et la Bagagerie (tiers-lieu à St Denis de Gastine).

**Le dispositif *Manufacture de proximité*** vise à soutenir le développement d'espaces de travail mutualisés à destination d'une communauté professionnelle. C'est dans ce sens que LEVEL a acquis du matériel pour équiper le fab-lab May Human Lab dédié à l'autonomie, l'atelier de réparation de la CUMA CEPVIL et la Ligue de l'enseignement -FAL 53, pour un montant total d'investissement en 2023 de 90K€.

**Le dispositif *Pôle Territorial de Coopération Economique (PTCE)*** est un outil pour développer des projets coopératifs économiques, innovants et solidaires à l'échelle d'un territoire. Le tiers-lieu porté par LEVEL s'inscrit complètement dans cette démarche et engendre d'autres synergies entre acteurs.

Plusieurs réflexions ont été amorcées fin 2023 par des membres de LEVEL, elles mobilisent l'ingénierie de LEVEL : Service autonomie domicile spécialisé dans les troubles psychiques, gestion des déchets verts des professionnels, ressourcerie numérique solidaire.



# 2023

## SOUS LE SIGNE DE L'ÉCOLOGIE ET DE LA SOBRIÉTÉ

**Une étude faune-flore** a été commandée fin 2023 afin de préparer la réalisation des chantiers 2024. Elle doit permettre d'établir un diagnostic écologique afin de déterminer si des espèces protégées sont présentes sur le site et si le projet portera atteinte à celles-ci. Le premier rapport intermédiaire présente des résultats provisoires :

- une flore diversifiée, composée pour partie d'espèces indigènes et d'espèces ornementales ou invasives ; des capacités d'accueil faibles pour les mammifères (y compris chiroptères) ; la présence d'une avifaune simplifiée, comprenant néanmoins quelques espèces potentiellement nicheuses au sein des bâtiments, l'absence d'amphibiens et d'habitats favorables à leur reproduction ; la présence d'habitats favorables aux reptiles.

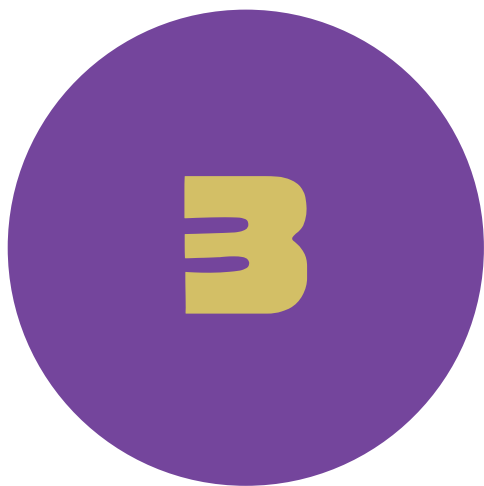
Des mesures de maintien, voire de développement de la faune sont à anticiper et à intégrer dans le projet. A titre d'exemple :

- création de zones de nidification intégrées au bâti (chiroptères, oiseaux tels que mésanges, hirondelles, moineaux, etc.) ;
- création de zones favorables aux reptiles (murets de pierre sèche, murs de gabion, paillage avec ardoises, etc.) ;
- recréation de zones végétalisées utiles à l'alimentation et à la nidification des espèces arboricoles (oiseaux notamment) et au développement d'une faune associée (invertébrés) diversifiée ;
- maintien et renforcement du talus longeant la voie ferrée au SE (zone de nidification, corridor de dispersion probable pour la faune et la flore) ;
- mise en place d'un éclairage modéré/réfléchi respectant les normes et préconisations (puissance, spectre lumineux, direction) afin de respecter la faune nocturne.

**Avec la loi Climat et résilience de 2021**, la France s'est fixé un objectif de sobriété foncière en 2050 (« zéro artificialisation nette des sols », ZAN), avec un objectif intermédiaire pour 2031 : réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En tant que fonciers disponibles, les friches constituent de réelles opportunités pour inscrire les territoires dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN. En effet, la reconversion des friches limite la consommation de nouveaux espaces et l'étalement urbain.

La réflexion menée en 2023 sur l'optimisation de la parcelle LEVEL avec une densification de celle-ci et une verticalisation des bâtiments est un écho pertinent et concret à la démarche menée par la ville de Laval qui est labellisée depuis avril 2023 "*territoire pilote de la sobriété foncière*".



# SOCIÉTARIAT

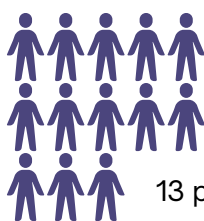
au 31/12/2023  
composition du sociétariat par collège  
et répartition du capital (en%)

PART SOCIALE = 100€

CAPITAL AU 31/12/2023 =  
230 200€



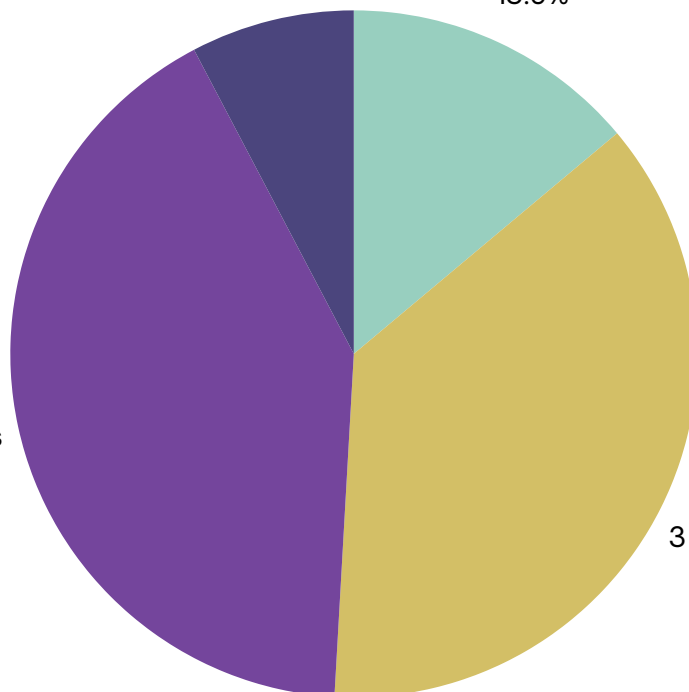
78 particuliers  
13.9%



13 partenaires  
7.7%



10 bénéficiaires  
41.4%

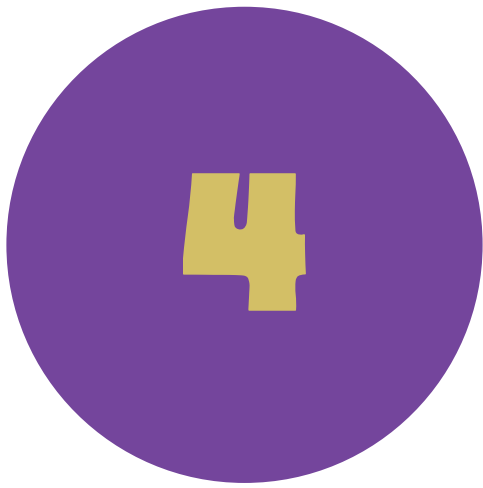


3 fondateurs  
37%



2 salariés producteurs  
0,08%





# LES PERSPECTIVES

## 2024

En concertation avec Laval Agglomération et Laval économie, un audit a été réalisé début 2024 par le cabinet de la SCET *Ville en Oeuvre*. L'analyse financière, programmatique et juridique réalisée sur la base permet d'aboutir à une révision du projet immobilier. Celle-ci est basée sur :

- **La remise en état du site** qui passe par le désamiantage, la dépollution et la déconstruction, la réhabilitation des halles est donc abandonnée. Ce choix est lié à des contraintes financières, il vient par ailleurs renforcer la démarche de sobriété foncière avec une optimisation des surfaces constructibles via la construction neuve. C'est la SAS Immo Level en tant que propriétaire qui assure cette action.
- **La division de la parcelle et revente d'une partie à Laval Agglomération**, qui entrera par ailleurs au capital de la SCIC Level à hauteur de 150K€. 400K€ de titres participatifs sont sollicités en complément auprès de la Banque des Territoires. 1,2 million d'apport en capital est à mobiliser pour réaliser le projet. Ces apports seront complétés par de l'emprunt bancaire à hauteur d'1 million.
- **La construction neuve d'un bâtiment LEVEL de 2400m<sup>2</sup>** sur 3 niveaux pour une opération globale estimée à 4,5 millions et une installation reportée à l'horizon 2026. Les nouvelles modalités sont les suivantes :

- **parcelle de 3000m<sup>2</sup>**
- **construction neuve** sur 3 niveaux
- **bâtiment de 2400m<sup>2</sup>** dont 1800m<sup>2</sup> de surface utile
- **programme prévisionnel** : 1240m<sup>2</sup> de bureaux / 60m<sup>2</sup> d'atelier / 175m<sup>2</sup> de salles d'activité / 325m<sup>2</sup> espaces collectifs polyvalents

### LES PRINCIPALES SOURCES DE REVENUS DU TIERS-LIEU

Loyers des bureaux  
privatifs + espaces  
collectifs en bail 3-6-9  
à 170€/HT/HC/m<sup>2</sup>/ an

Location des salles  
d'activités pour les  
locataires permanents  
et les locataires  
extérieurs

Offre de service  
d'ingénierie financière  
et recherche de  
financements

5

# RAPPORT FINANCIER

Il s'agit du 3ème exercice comptable de la société depuis sa création.  
Par exception, le 1er exercice avait une durée de 14 mois.

	2023	2022
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>172 760€</b>	<b>56 301€</b>
Subventions	164 694	56 301
Vente de service	973	0
Produits financiers	82	0
Produits exceptionnels	7012	0
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>172 390€</b>	<b>55 880€</b>
autres charges externes	122 393	26 963
impôt et taxes	691	456
charges de personnel	40 101	26 050
autres	9	0
intérêts des titres participatifs	2 180	2 267
charges exceptionnelles	7 012	0
impôt sur les bénéfices	4	0
<b>BENEFICE</b>	<b>370€</b>	<b>421€</b>

Fabrique de territoire 53 K€  
Manufacture de proximité 111K€

Ingénierie de projet : Coodem

Quote-part investissement  
manufacture de proximité

Charges administratives (16K€)  
refacturation SAS IMMO pour  
prestations de MOE et AMO  
(101K€)

1ETP

Quote-part investissement  
manufacture de proximité

5

# RAPPORT FINANCIER

## BILAN SYNTHETIQUE

	ACTIF	2023	2022
	immobilisations corporelles	82 494	0
	immobilisations financières	365 940	396 600
	<b>1. TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>448 434</b>	<b>396 600</b>
	créances	45 635	5 874
	disponibilités	156 009	196 465
	<b>2. TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>201 645</b>	<b>202 339</b>
	<b>TOTAL GENERAL (1+2)</b>	<b>650 079€</b>	<b>598 939€</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
souscription de parts sociales au 31/12	capital social ou individuel	230 200	213 900
	résultat de l'exercice	370	421
subventions d'investissement	autres capitaux propres	82 983	91 169
	<b>1. TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>313 553</b>	<b>305 490</b>
souscription de titres participatifs au 31/12	<b>2. AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>91 800</b>	<b>85 300</b>
	emprunts et dettes financières	2 657	2 276
	autres dettes	28 569	26 773
subventions d'exploitation	produits constatés d'avance	213 500	179 100
	<b>3. TOTAL DETTES</b>	<b>244 725</b>	<b>208 149</b>
	<b>TOTAL GENERAL (1+2+3)</b>	<b>650 079€</b>	<b>598 939€</b>



## CONTACT

tierslieu@level.coop

<https://level.coop/>

06 70 18 36 65

