

Nouveau projet immobilier (Télé-Nord), prévisions financières et réorganisation (du travail au sein de la coopérative

Remarque : ce doc a été soumis à l'approbation et validé par les coopérateurs lors de l'AGE du 18/03/2020

Projet Télé-Nord

L'Amicale des boulangers est locataire aux ateliers Dony depuis un an d'un atelier, d'un espace de stockage, du container magasin et ils parquent leur vélo cargo dans le hall. Leur loyer actuel est environ 500€ + électricité (fours = 55.000 watts). Les Ateliers Dony sont utiles pour tester leur activité, mais pas pour s'y établir définitivement.

Dans le cadre d'un appel à projet « Créa-shop » de la Ville de Liège, l'Amicale des boulangers a intégré le CRC dans la rédaction d'un projet commun afin de louer un rez-de-chaussée commercial rue Saint-Léonard 163. L'Amicale a remporté cet appel à projet et va bénéficier d'un loyer progressif (de 270€ la première année à 600€ la quatrième année, hors charges). La boulangerie ouvrira son magasin le 6 mars en utilisant la moitié de la surface disponible tandis que le CRC utilisera l'autre moitié pour son magasin « Léon » en échange d'un modeste loyer versé à l'Amicale (60 euros). Pour l'Amicale, cette surface commerciale permet de développer uniquement l'aspect magasin, la boulangerie conservant son atelier aux Ateliers Dony pendant ce temps. Ensemble, le CRC et l'Amicale vont tester de vendre du pain et des créations dans le magasin « Léon ».

A moyen terme, l'Amicale des boulangers souhaite ouvrir une boulangerie en St Léonard avec son atelier de fabrication qui jouxterait le magasin.

L'Amicale nous sollicite pour que nous investissions dans l'acquisition et la rénovation du magasin Télé-Nord qui va prochainement être mis en vente. Les propriétaires arrêtent l'activité pour la pension.

Le bien est composé d'un rez commercial d'environ 90m² totalement vitré et bien exposé, des caves saines et 2 étages à rénover sur environ 110m². Le bâtiment est sain. Le prix de vente souhaité par les propriétaires est de 220.000€.

L'Amicale est d'accord d'assumer un loyer futur de 1000€/mois hors charges, pour jouir du rez et des caves, ce qui est une augmentation conséquente de leurs charges.

L'Amicale est fortement intéressée par la friche contigüe, composée par 2 micro-maisons qui se sont écroulées (2 parcelles pour 50m² au sol au total). L'intérêt pour eux serait d'y installer dans un second temps, un four à bois, un parking pour leur vélo cargo et une zone de stockage pour les matières premières.

Le CRC quant à lui est intéressé par les 2 étages afin d'en faire des espaces mutualisés à destination des créateurs et artistes de son réseau. En effet, une série de demandes restent

insatisfaites par manque de m² disponibles. Le CRC gère déjà des espaces de ce type dans le quartier (Le Magasin – place Vivegnis et les Ateliers Dony – rue Dony) et l'expérience démontre la nécessité et la plus-value de tels projets.

Avis du CA de Dynamo sur cette opportunité

Faiblesses :

Le bâtiment est petit (200m²) et risque de peu favoriser les rencontres et synergies puisque les occupants seront relativement peu nombreux.

Menaces :

Le prix de vente du bâtiment est élevé. *Nous avons aujourd'hui un pré-accord oral avec les propriétaires pour 195.000€ (le compromis se prépare chez nos notaires respectifs).*

L'Amicale est un jeune projet qui pourrait faillir. Trouver des occupants provenant de notre public cible pour un rez commercial au milieu de St Léonard pourrait s'avérer difficile. Vendre le bâtiment dans les 5 premières années engendrerait probablement des pertes financières qui ne mettraient cependant pas Dynamo en faillite.

Nos coopérateurs et sympathisants pourraient ne pas comprendre ce projet hors cible culturelle. *Nos partenaires et l'AG ne sont pas gênés par cet élargissement de notre public cible. Nous devons préciser le périmètre de notre action avec l'aide de nos coopérateurs.*

Forces :

L'Amicale occupe déjà une infrastructure de Dynamo gérée par le CRC. Tous les interlocuteurs se connaissent et se comprennent, cela génère de la confiance et favorise la collaboration.

L'Amicale contribue au réseau CRC/Dynamo avec l'augmentation de la visibilité des Ateliers Dony grâce à la venue de la clientèle de la boulangerie, mais aussi avec le futur test de magasin partagé entre la boulangerie et les créateurs (Léon).

Nous ne devons pas chercher l'infrastructure adéquate, elle a déjà été identifiée par l'Amicale. Ce bâtiment est situé à St Léonard à 300m des Ateliers Dony, ce qui favorise la prise en main par le Comptoir (facilités de mobilité, de fonctionnalité, de territoire commun).

L'Amicale a un bon réseau de soutiens à priori prêt à soutenir leur installation en prenant des parts Dynamo ou en participant aux travaux.

L'Amicale s'engage à verser une garantie pour l'acquisition du bâtiment sous forme de parts non récupérables en cas de désistement contraint ou forcé. Le but est que le risque financier soit partagé entre Dynamo et l'Amicale pendant les premières années.

Ce projet arrive au bon moment pour Dynamo qui a finalisé les travaux prévus dans ses deux premiers projets (Ateliers Dony et KulturA).

Le plan financier de l'Amicale prévoit qu'ils assument un loyer plus élevé du type « Télé-Nord ». Le CRC soutien Dynamo et l'Amicale dans la démarche. Il est prêt à gérer les espaces comme il le fait déjà aux ateliers Dony. C'est un gestionnaire de confiance qui a les capacités d'assumer la location et la gestion du bâtiment dans le respect de la charte Dynamo (voir les évaluations 2017 et 2018).

Opportunités :

Le public du CRC s'est naturellement élargi à l'artisanat au fil des artisans occupant les ateliers Dony (atelier vélo, savonnerie, maroquinerie, serrurerie, menuiserie...). Le CA de Dynamo est en accord avec cet élargissement de son public cible par ricochet.

Ce bâtiment fournit 100m² de bureaux très lumineux pour satisfaire les nombreuses demandes en attente au CRC. Cela crée à nouveau une mixité de natures d'activité comme aux Ateliers Dony.

Si l'expérience du magasin « Léon » boulangerie/créations est positive, cela pourrait peut-être se poursuivre à Télé-Nord, pour autant que certaines conditions d'espaces disponibles soient remplies suite à l'achat de la friche.

Ce nouveau projet sera financé partiellement par une levée de fonds. Nous pourrions prévoir que les sommes récoltées au-delà de ce qui est nécessaire pour « Télé-Nord », soient réparties sur les trois projets de Dynamo qui ont tous besoin d'investissements complémentaires. Une campagne commune de levée de fonds pour les 3 projets pourrait être organisée, cela permettrait alors de toucher l'ensemble des publics et sympathisants.

L'Amicale organise déjà des ateliers pains pour les habitants du quartier et alentours. Elle propose, dans un premier temps, de mettre une vitrine de Télé-nord à disposition des créateurs, un lien d'autant plus logique que les travailleurs de l'Amicale considèrent être aussi des créateurs. Que ce soit par la fabrication artisanale de leurs produits ou via la mise en œuvre d'un processus de fonctionnement coopératif dans lequel chacun est impliqué à part égale dans le fonctionnement de la structure, avec un souci de faire appel à des partenaires qui partagent le même esprit, à commencer par les occupants des ateliers Dony.

Conclusion :

Le CA de Dynamo malgré les préventions exprimées ci-dessus considère que ce projet est porteur, et qu'il faut le mener à bien.

Le CRC gérerait le lieu, principalement les bureaux aux étages et jouerait le rôle de liant entre les boulangers et les créateurs aux étages si nécessaire, mais surtout entre les Ateliers Dony et « Télé-Nord ».

L'équilibre financier immédiat est un peu juste, mais le dossier est moins lourd/complexé que les précédents. Cela semble aussi tomber au bon moment pour relancer Dynamo.

Financements :

Dynamo imagine demander un crédit bancaire pour acheter le bâtiment et organiser une levée de fonds pour les frais d'enregistrement (environ 32.000€ à trouver pour la signature des actes), pour les travaux (73.000€), pour la campagne de communication (5.000 €) pour la friche (25.000€ non répercuté sur le loyer tant que non exploitable), soit au total environ 135.000€.

Budget		Financement	
Prix achat	195.000 €	Crédit bancaire	195.000 €
Frais achat et crédit	32.000 €	Levée de fonds part	135.000 €
Travaux Télé-Nord	73.000 €	1	
Friche Télé-Nord	25.000 €		
budget	5.000 €		
communication	95.000 €		165.000 €
1/2 Toiture Ateliers	45.000 €	Levée de fonds part	
Dony	25.000 €	2	
Terrasse et dortoir			
KulturA			
Télé-Nord			

Nous avons déjà SMart, le CRC et l'Amicale qui prendraient chacun 15.000€ de part. Si Brasero soutient ce projet, nous avons déjà 45.000€ de promesse de prise de part sur un objectif de 70.000€.

On peut raisonnablement imaginer que l'objectif des 135.000€ va être dépassé.

Les 165' de surplus potentiels seraient investit dans la rénovation partielle de la toiture à Dony et dans la finalisation de travaux au KulturA. On est alors potentiellement sur une campagne pour les 3 lieux qui touche l'ensemble de nos réseaux actuels.

Travaux :

Le budget travaux serait de 73.000€. Il faut remplacer le chauffage, l'électricité, augmenter la puissance de l'installation électrique, créer une kitchenette collective et rénover les étages. Presque tous les travaux envisagés à Télé-Nord sont gérables par nos équipes. On prévoit 6 mois de chantier avec 2 ouvriers à 3/5ème tps. Ces temps de travail sont compris dans le budget travaux.

On a une marge de sécurité de plus de 30 %, en budget temps de travail et matériaux (voir tableau travaux en annexe).

Communication :

Le temps de travail nécessaire à la rénovation de nos outils de communication et à la mise en place de la campagne de levée de fonds seraient financé par la levée de fonds et par nos fonds propres (50/50).

La stratégie serait assumée par un groupe d'administrateurs de Dynamo (Alex, Gérard, Hugo et Marc avec un représentant de l'Amicale). La production des contenus, la coordination de la campagne, mais aussi la mise en place du partage récurrent d'informations avec les coopérateurs serait une mission rémunérée (budget 6.000€).

Le Comptoir et/ou d'autres partenaires pourront assumer les publications de news sur les réseaux sociaux et/ou envois de newsletter...

Dynamo prévoit 4.000€ pour la fabrication des supports de communication, type folder, capsules vidéos... 10.000€ sont nécessaires pour remettre à jour la communication et mettre en place la campagne de levée de fonds.

Financement coordination :

Le temps de travail de coordination de ce projet serait co-financé par le CRC et SMart.

Planning provisoire :

Décembre	offre d'achat acceptée
18 février	AG des coopérateurs Dynamo
8 avril	signature du compromis de vente
Avril à juin	préparation communication
Juin	préparation du chantier
Juillet	signature des actes de propriété et début du chantier
mi sept.	début campagne de levée de fonds de 2 mois
Décembre	fin du chantier
Janvier	aménagement des espaces par les futurs occupants
Mars 2021	inauguration du projet Télé-Nord

Ce planning peut reculer pour autant que les partenaires soient mis au courant à temps.

Divers :

Les loyers Dynamo de ce projet sont calculés avec le même ratio coût du projet/temps de remboursement que sur les 2 premiers projets (1000€ pour la boulangerie et 900€ pour les bureaux).

Le CRC et l'Amicale doivent prendre à leur charge les coûts énergies, internet et le précompte immobilier.