



Table ronde des partenaires

Association Myriades

24 janvier 2024

Salle André Olivier, mairie de Langeac - 9h30-12h00

Ordre du jour

Tour de table et présentation des participants.....	2
Liste des personnes présentes.....	2
Rappel du projet.....	3
La SCIC : un format issu de l'ESS	3
Le fonctionnement d'une SCIC	3
Une gestion démocratique.....	3
Les foncières : des modèles qui fonctionnent.....	3
Villages Vivants.....	3
L'Arban.....	4
Une initiative au service du territoire.....	4
Besoins du territoire.....	4
Logement local : quel « état des lieux » ?.....	4
Centre-bourgs vétustes et dépeuplés.....	4
Vivre dans les centre-bourgs.....	4
Le point de vue d'une entreprise locale.....	5
La vision des architectes.....	5
CCRHA.....	5
URSCOP.....	5
Non-concurrentiel par essence.....	5
Un projet porteur de valeurs.....	6
Vers un avenir résilient construit collectivement.....	6
Défendre une éthique.....	6
Des savoir-faire à mobiliser sur le territoire.....	6
Territoire rural : stop préjugés !.....	6
Financement : « Le nerf de la guerre ».....	7
Des revenus variés pour un modèle économique viable.....	7
Rentabilité : changer de regard.....	7
Revenir à une logique non-spéculative.....	7
Des dispositifs mobilisables.....	8
Où en sommes-nous ?.....	8
Des étapes identifiées.....	8
Plusieurs bâtiments à l'étude.....	8
Présence publique : faire connaître l'initiative.....	8
Aujourd'hui : quel objectif pour cette réunion ?.....	8
Être associé dès à présent aux projets de territoire.....	8
Activer l' « effet boule de neige ».....	8
Impliquer les collectivités.....	9
Conclusion.....	9

Pièce jointe au présent compte-rendu : dossier de présentation et d'infographies (Myriades©).

Tour de table et présentation des participants

Liste des personnes présentes

- Gérard MONTEL, représentant des Cigales¹ du Haut-Allier
- Claudine POTIN, élue aux affaires sociales à la mairie de Langeac
- Pascal LAFONT, directeur des Ateliers de la Bruyère
- Marion HUYGHE & Élodie TATON, architectes au cabinet Camaléon (Brioude)
- Auguste BRAY, bénévole de Myriades, diplômé d'un Master Aménagement du Territoire
- Romane MARCHAUD, association d'ASA² pôle bâtiment, membre du CA de Myriades
- Juliette TILLIARD-BLONDEL, membre du CA de Myriades
- Thomas SIMONNET, France Active Auvergne
- Fabien LIANZON, Villages Vivants antenne Auvergne
- Aurore JARRI, SMAT du Haut-Allier
- Laura HERNANDEZ, chargée de mission Petites Villes de Demain (CCRHA³)
- Joseph LAURENT, chargé de mission Mon Centre-Bourg a un Incroyable Commerce (CCRHA³)
- Philippe MOLLERAT, maire de MAZEYRAT-D'ALLIER et élu à l'économie (CCRHA³)
- Chloé ZEGANADIN, maçonne, membre du CA de Myriades
- Jean-Philippe NICOLAUX, référent URSCOP⁴
- Cyriane MOUNIER, conseillère en réhabilitation du bâti ancien, présidente de Myriades

Excusé·e·s

- *Jeanne HAUTE-POTTIER, chargée de mission départementale Petite Villes de Demain*
- *Fabrice NIQUE, directeur de l'agence Crédit Coopératif Le Puy*
- *Léo PEREZ, Cocoshaker (incubateur projets ESS)*
- *Christophe BEDROSIAN, Télé Regain BRIOUDE*
- *Cinzia PANIN, Action Logement 43*

1 CIGALES : Club d'Investissement pour une Gestion Alternative et Locale de l'Épargne Solidaire

2 DASA : Développement Animation Sud Auvergne (association brivadoise)

3 CCRHA : Communauté de Communes des Rives du Haut-Allier

4 URSCOP : Union Régionale des SCOP, SCIC et CAE

Rappel du projet

Myriades est une future coopérative immobilière basée à Langeac, en Haute-Loire. Pour l'instant, notre statut juridique est l'association de préfiguration.

À terme, notre initiative a pour objectif de racheter des bâtiments vieillissants dans les centres-bourgs pour les rénover. Les logements et locaux créés seront ensuite mis en location à bas prix pour bénéficier aux personnes et initiatives du territoire (habitat et activités) ([voir dossier page 1 : Myriades, présentation et historique](#)).

La SCIC : un format issu de l'ESS⁵

Le fonctionnement d'une SCIC⁶

Définition d'une SCIC par Jean-Philippe NICOLAUX : Une SCIC est une SAS⁷, type de société commerciale à but non lucratif, qui permet d'aborder les financeurs publics comme privés (banques, collectivités, etc.).

Elle fonctionne avec des associé·e·s par le biais du sociétariat, c'est-à-dire l'entrée en capital des investisseurs/euses solidaires sous la forme de parts sociales. Les collectivités peuvent être associées à une SCIC, ce schéma est déjà présent dans la moitié des SCIC existantes. Il y a également d'autres moyens de soutien à une SCIC qui ne nécessitent pas d'en être actionnaire : aides, subventions, mise à disposition de moyens, portage immobilier...

Les principales valeurs qui caractérisent une SCIC sont qu'elle porte un projet d'intérêt collectif, que sa gouvernance est tenue avec ses associé·e·s, qu'il n'y a pas de distribution des bénéfices (valeurs bloquées pour le projet) et que sa direction est élue par les membres de ces différents collèges.

Une gestion démocratique

Les prises de décision dans une SCIC répondent à un objectif de gestion démocratique ([voir dossier page 5 : la gouvernance de la SCIC, 1 personne = 1 voix](#)).

Les foncières : des modèles qui fonctionnent

Le montage de Myriades a su s'inspirer de l'expérience de ses « grandes sœurs » plus expérimentées, et qui nous soutiennent dans notre initiative.

Villages Vivants

Fabien LIANZON – Villages Vivants : Villages Vivants est une SCIC âgée de 5-6 ans, née dans la Drôme. Société par actions foncières au capital de 570.000€, coopérative citoyenne, l'objectif de Villages Vivants est de recréer des lieux de rencontre et d'activité dans les petits villages et de

5 ESS : Économie Sociale et Solidaire

6 SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif

7 SAS : Société par Actions Simplifiée

renforcer l’ancrage de territoire. Elle permet aux porteurs/euses de projet de se lancer dans une activité sans avoir à acheter le fonds de commerce. Ils/elles ont ensuite la possibilité de racheter le bâtiment lorsque leur activité est stabilisée. En zone rurale, la force du collectif est décisive pour lutter contre l’isolement des entrepreneurs. Elle permet également de faciliter la reprise (coûts moindres, possibilité de tuilage).

L’Arban

La SCIC l’Arban se situe sur le plateau de Millevaches, dans le Limousin. C’est un autre modèle inspirant et partenaire soutenant de Myriades : deux membres de l’association y ont fait un stage en 2022, pour l’observation de leur montage et fonctionnement.

Une initiative au service du territoire

Besoins du territoire

Les personnes présentes sont invitées à prendre la parole sur les besoins qu’elles identifient dans les domaines d’action de Myriades.

Logement local : quel « état des lieux » ?

Pascal – Les Ateliers de la Bruyère : L’offre locative sur la commune souffre parfois d’une inertie importante des annonces de recherche d’occupant·e·s. Comment créer un projet de nouvelle offre qui ne risque pas de faire face au même problème ?

Chloé – Myriades : Ces logements sont en situation de longue attente de locataires parce qu’ils sont soit trop vétustes, soit trop chers par rapport au marché local. En parallèle, les personnes en recherche de (re)logement sont très nombreuses, et on observe que les habitant·e·s des centre-bourgs sont rarement logé·e·s dans des conditions satisfaisantes en terme de confort et d’efficacité énergétique.

Une posture plus désintéressée est nécessaire sur le plan financier, pour pouvoir prendre en charge les besoins de montée en qualité des logements, sans toutefois atteindre des loyers inabordables - que ce soit par rapport aux pratiques locatives du territoire ou aux revenus moyens de ses habitant·e·s.

Centre-bourgs vétustes et dépeuplés

Dans le centre de Langeac, il suffit de regarder autour de soi pour identifier des bâtiments nécessitant une intervention. Les travaux qui ne sont pas réalisés le sont parfois pour des problèmes d’héritages ou de propriétaires injoignables, mais aussi de méconnaissance ou de manque de moyens financiers.

Laura HERNANDEZ et Joseph LAURENT - CCRHA : Un diagnostic de l’état de dégradation des centre-bourgs de la Communauté de Communes, et notamment de Langeac, a été amorcé par la CCRHA³ grâce au dispositif Petites Villes de Demain : recensement des bâtiments vacants, demande d’OPAH⁸ pour lutter contre les passoires thermiques, soutiens financiers aux nouveaux

8 OPAH : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat

commerces, démarrage de travaux de rénovation. La refonte du PLU⁹, qui est en cours, devrait intégrer la compréhension de ces enjeux.

Cyriane – Myriades : Les objectifs de la CCRHA³ et de Myriades se rejoignent dans cette volonté de porter une vision d'avenir, pour le bâti comme pour la vie des centre-bourgs.

Les différents diagnostics effectués par la CCRHA³ peuvent constituer des ressources très utiles pour le projet.

Vivre dans les centre-bourgs

Gérard Montel – Cigales du Haut-Allier : Les habitant·e·s des centres apprécient la vie de proximité et le non-recours à la voiture pour les besoins du quotidien. La possibilité de rénover les centres est une perspective réjouissante car elle permettrait de réoccuper ces bâtiments à l'abandon, de remettre de la vie dans la ville, qu'il s'agisse de l'habitat ou du commerce.

Les personnes souhaitent avoir un « extérieur », mais pas forcément du « terrain » : repenser la ville pour y favoriser les espaces extérieurs aux logements (découpage de toit-terrasses et autre aménagements intégrables au bâti ancien). Les extérieurs peuvent être partagés : jardin groupé ; permet d'aller profiter des rares extérieurs présents dans les centres en les mutualisant. Ne pas tomber dans le travers des besoins d'extérieurs privatifs et enherbés : d'autres options existent...

Le point de vue d'une entreprise locale

Les Ateliers de la Bruyère : Les petites initiatives et petits commerces sont importants pour la vie des centres, car permettent de maintenir de la vitalité. Sur une vision économique, l'examen de la rentabilité financière des projets de réhabilitation d'une part, et l'étude des besoins en logements locatifs d'autre part, semblent être des passages obligés. Sur le plan de la dynamique locale induite par un projet de foncière solidaire, on remarque la possibilité de faire travailler ensemble différents acteurs locaux.

La vision des architectes

Marion HUYGHE & Élodie TATON - Camaléon : On observe partout, dans les centre-bourgs de Haute-Loire, un manque de logements décents et un vieillissement du bâti. Cette inertie peut s'expliquer par un attachement à la pierre qui rend difficile pour les propriétaires de se séparer d'un bien familial, quant bien même celui-ci serait inoccupé ou non restauré. Il y a également des difficultés administratives et légales : héritages complexes, indivisions, propriétaires sous tutelle. Pour contrecarrer cette tendance, un engagement politique fort est nécessaire afin de mobiliser la force d'action des collectivités dans le déblocage des dossiers. Facilitation d'accès au foncier, récupération des rez-de-chaussée au bénéfice des commerces, démolition des bâtiments non rénovables pour créer des espaces extérieurs et aérer l'espace public : il est nécessaire aujourd'hui de se donner les moyens pour repenser notre façon d'habiter, en collaboration avec les habitants qui représentent une grande énergie potentielle d'auto-réhabilitation.

9 PLU : Plan Local d'Urbanisme (pour info, PLUI : PLU Intercommunal)

Pour les professionnel·le·s du bâtiment conscient·e·s de ces enjeux, l'initiative de Myriades représente l'espoir d'un fort levier d'innovation locale. À noter également le frein de l'inertie administrative, et la nécessité d'un jeu d'imbrication des financeurs.

CCRHA

Laura HERNANDEZ – CCRHA : On relève un manque d'accessibilité dans le centre, et un déficit d'emplacements de stationnement pour les véhicules. Au niveau des bâtiments, parfois il semble impossible d'envisager d'installer des ascenseurs, ce qui a une incidence sur l'accès aux PMR¹⁰ et donc la création de logements adaptés dans les étages.

Joseph LAURENT – CCRHA : Il est intéressant d'aller étudier la diversification des activités accueillies dans les futurs bâtiments pour aller rechercher de la pertinence d'usage entre les rez-de-chaussée offrant des pas-de-porte pour des commerces, et les étages pour des bureaux ou logements. Cela nécessite de reconsidérer le patrimoine comme un bien commun.

URSCOP

Jean-Philippe – URSCOP : Il est nécessaire de faire un mini-cahier des charges et d'étudier ce qui manque sur la commune et sur le territoire.

Non-concurrentiel par essence

Cyriane – Myriades : Il est important de saisir la proposition de Myriades comme étant celle de créer un partenariat de confiance avec tous les structures et personnes locales actives sur ces sujets et également soucieuses du mieux-vivre sur le territoire. L'émergence de Myriades n'est absolument pas contradictoire avec les actions des collectivités : elle est au contraire une opportunité pour ces dernières de bénéficier de l'ingénierie d'une équipe de professionnel·le·s pour servir des objectifs communs d'intérêt collectif.

Jean-Philippe - URSCOP : La compétence de prestataire de Myriades peut être utile à la collectivité bien en-dehors des interventions sur les bâtiments achetés par la SCIC, et l'on peut imaginer un futur proche où les collectivités locales « missionnent » Myriades dans l'accompagnement et la mise en œuvre de certains dossiers faisant partie de leur rôle de service public.

Fabien – Villages Vivants : Myriades propose un outils qui va coller à l'attente : de l'ingénierie mise au service de la population. Il faut trouver les éléments déclencheurs, en étant proches des besoins de la collectivité ; et sécuriser les usages. C'est un vrai projet de territoire.

Un projet porteur de valeurs

Vers un avenir résilient construit collectivement

Le monde actuel évolue vite, et les problématiques de logement décent se feront de plus en plus sentir lorsque de nouvelles difficultés vont émerger, telle que celle de l'approvisionnement en énergie ou l'augmentation des écarts de température extérieure.

¹⁰ PMR : Personne(s) à Mobilité Réduite

Défendre une éthique

Myriades est une initiative qui défend de nombreuses valeurs : le bâti sain et performant, le réemploi, la réhabilitation écologique du patrimoine, le droit au logement décent pour chaque personne, le soutien aux petites initiatives, la lutte contre le tout-voiture et l'étalement urbain...

Cyriane – Myriades + Élodie & Marion - Camaléon : Des réhabilitations mal faites sont constatées chaque jour dans les centres anciens par les professionnel·le·s du bâtiment. La faute est généralement imputable à la méconnaissance, à la maladresse, au manque de moyens financiers et au manque d'information.

Juliette - Myriades : Il est important aujourd'hui d'envisager la construction d'habitats écologiques avec une visée de récupération des matériaux et de lutte contre le gaspillage. La réhabilitation est par définition déjà une forme de réemploi, puisqu'on réutilise à minima la structure porteuse. Le défi est de prouver qu'il est possible d'avoir de l'habitat performant en réhabilitation et dans les centres anciens.

Des savoir-faire à mobiliser sur le territoire

Territoire rural : stop préjugés !

Juliette – Myriades : Nous sommes sur un territoire rural, et l'on pourrait croire qu'il y a un manque de compétences mobilisables ici par rapport aux grandes villes ; mais ce n'est pas le cas ! Myriades est un projet initié par un collectif de personnes porteuses de compétences, qui ne demandent qu'à être mobilisées (**voir dossier page 2 : Qui sommes-nous ?**). Et même au-delà, autour de cette initiative, il y a tout un réseau local de professionnel·le·s qui seront sollicité·e·s pour travailler sur les - et autour des - chantiers de la foncière.

Financement : « Le nerf de la guerre »

Des revenus variés pour un modèle économique viable

Pour la stabilité du projet, les revenus de la future foncière seront de 4 nature : prestations, sociétariat, subventions, et emprunts (**voir dossier page 4 : « notre modèle économique »**).

Rentabilité : changer de regard

Jean-Philippe - URSCOP : Précision importante sur ce type de projet : il y a une logique de « non-rentabilité » sur le court terme des foncières ; le besoin de soutien économique est nécessaire pour les faire exister. Cela demande de réinventer le rapport à l'économie : casser un déséquilibre lié à la vision d'investissement pur, pour aller vers une logique de bien commun.

Thomas – France Active : Il est indispensable d'envisager la rentabilité d'une telle initiative avant tout par le facteur humain : la « rentabilité humaine » prime ici sur la rentabilité économique. Cela nécessite un co-portage, articulé entre engagement citoyen et engagement des collectivités territoriales ; car ce sont les seules qui peuvent se permettre d'avoir une rentabilité économique sur du si long terme ; surtout si l'objectif est de pouvoir proposer des loyers à faible coût. Un bailleur

privé ne se risque pas sur des rentabilités à 20, 25 ou 30 ans ; mais c'est pourtant ainsi que se pense et se construit la vie d'un village.

Il y a partout des biens inoccupés présents dans les centres, qu'il est opportun de mettre en valeur en les rendant au bénéfice de la vie locale. Exemple de Saint-Agrève (Ardèche) : suite à l'augmentation des impôts fonciers, les propriétaires ont revendu (ou loué ?) un grand bâtiment dans le centre, et permis à des initiatives dynamiques de s'y installer ; ça n'était pas « rentable » pour des investisseurs, mais c'est devenu un lieu de sociabilisation qui manquait auparavant dans le village.

Il est nécessaire d'apporter un capital pour de l'autofinancement sur 40-50 % du montant nécessaire. Commencer un projet d'acquisition sans avoir un fonds propre est fortement déconseillé.

Fabien - Villages Vivants : Il s'agit d'engager un travail de dentelle, un montage juridico-économique complexe. Le plus grand risque est de se retrouver avec des bâtiments vides : il faut donc assurer la pérennité » du projet. Aller chercher du côté de l'hybridation des ressources : subventions, prêts, placements citoyens sans rétribution.

Auguste – Myriades : Les SCIC et les collectivités forment un couple de confiance : entre la population - citoyenne et professionnelle - porteuse de l'énergie de terrain, et la collectivité détentrice du pouvoir politique.

Revenir à une logique non-spéculative

Élodie & Marion – Camaélon : Myriades, c'est l'espoir d'un impact plus grand. L'intérêt est de rénover de manière écologique, de rénover sainement pour permettre aux personnes des centres-bourgs d'avoir des logements sains et décents. Les PLUI ne sont souvent pas logiques (nouvelles constructions trop excentrées, entraînant un grignotage des terres cultivables ou forestières ; manque de logique architecturale) ; ils favorisent l'étalement urbain et un modèle de construction type lotissement, non pertinent car déperditif thermiquement. Il est nécessaire de travailler le manque d'outils et d'ingéniosité, pour une autre manière de faire et de voir le territoire, et reprendre la main du bâti vers quelque chose de non-spéculatif.

Auguste - Myriades : il est vrai qu'il y a un certain manque d'outils pour les collectivités pour lutter contre ces phénomènes. Myriades apporte une solution à ce manque.

Des dispositifs mobilisables

Cyriane – Myriades : Plusieurs dispositifs publics ont été identifiés comme théoriquement mobilisables pour le projet ([voir dossier page 6](#)). Évidemment, cela dépend toujours de l'acceptation des dossiers de demande. Dans ces démarches, le sérieux de Myriades est étudié, et notamment les actions réalisées, mais également la capacité à réunir des partenaires et du financement local. En cela, la réunion d'aujourd'hui est importante pour exprimer ces besoins de soutien.

Où en sommes-nous ?

Des étapes identifiées

Les étapes de montage de Myriades, en association puis en SCIC, sont identifiées et plusieurs étapes de la phase 1 sont déjà effectuées (**voir dossier page 3**).

Plusieurs bâtiments à l'étude

Maison Vetoretti : Premier projet étudié par Myriades, mais s'est révélé être trop ambitieux à l'heure actuelle. Il s'agit cependant d'un bon exemple à citer en terme de type d'objectif final : Il faut pour l'heure commencer plus petit, pour être capable de revenir ensuite vers des projets de cette envergure.

D'autres bâtiments ont été étudiés et chiffrés (**voir dossier pages 7 à 9**), bien que l'inertie décisionnelle fasse que les bâtiments se vendent souvent avant que Myriades ait pu se positionner officiellement dessus.

Présence publique : faire connaître l'initiative

Myriades a été présente publiquement à plusieurs événements locaux en 2023, et continuera de l'être en 2024 (**voir dossier page 1 et 10**).

Aujourd'hui : quel objectif pour cette réunion ?

Être associé dès à présent aux projets de territoire

Cyriane – Myriades : Il est nécessaire d'activer la collaboration : être présent·e·s aux réunions locales, apporter notre regard, effectuer de la prestation ciblée. Myriades pourrait identifier plus sensiblement les besoins des habitant·e·s. La CCRHA pourrait se positionner en subventionnant une partie du coût des conseils en réhabilitation dispensés par Myriades aux particuliers : cela serait un posture forte de soutien des foyers du territoire.

Activer l' « effet boule de neige »

Effet boule de neige attendu aujourd'hui : quand un premier partenaire soutient l'initiative, les autres suivent plus facilement. Nécessité de « commencer la boule de neige ». Il y a de nombreux moyens de s'impliquer (**voir dossier page 10**). Myriades souhaite développer ses activités non-immobilières : accompagnement, animations et interventions diverses ; afin de continuer à accumuler de l'argent pour la constitution d'un fonds propre, et participer à la montée en compétence du territoire.

Fabien – Villages Vivants : De la co-acquisition est envisagée entre Myriades et Villages Vivants pour leur(s) premier(s) bâtiment(s). Chacune des deux structures peut faire bénéficier à l'autre de son expertise et de son ingénierie.

Impliquer les collectivités

Certains territoires ont le schéma inverse : ils sont à la recherche de porteurs de projet pour créer une SCIC, que la collectivité se donne d'avance les moyens de soutenir. La CCRHA a la chance d'avoir accès à des porteuses de projet déjà actives.

Une bonne réhabilitation est un porte-étendard : soutenu par la collectivité, il devient le messager de la préoccupation du territoire pour son patrimoine. C'est une mission qui peut convaincre via l'intérêt esthétique et l'attrait général de l'architecture traditionnelle préservée (pierre, chaux, colombages,...), notamment pour le tourisme : créer des centres beaux et attractifs.

Philippe MOLLERAT - CCRHA : Entend que les partenariats publics sont importants. Myriades s'axe plutôt sur de grands centres, donc potentiellement à l'échelle CCRHA. Les idéaux partagés ce jour sont des valeurs qui font sens, et le constat des architectes est partagé. Il serait intéressant d'avoir un appartement témoin, un modèle de ce que peut proposer Myriades.

Joseph LAURENT – CCRHA : Pour étudier l'implication potentielle de la CCRHA, il faudra dans tous les cas le dépôt d'un dossier sur un projet ciblé : un premier bâtiment, pouvant répondre à un besoin identifié et avec un intérêt autre que l'habitat seul. De l'hébergement d'activité peut correspondre : par exemple, une boutique éphémère ? Ce serait un espace destiné aux projets de nouveaux commerce, visant à tester son activité avec de petits stocks et des baux courts. Un type de projet qui crée du lien, avec un esprit communautaire. Actuellement, il n'y a pas de lieu qui corresponde à ce type de commerce.

Conclusion

La porte de Myriades est ouverte aux partenaires, et l'appel à « commencer la boule de neige » est lancé. Le besoin d'un premier dossier ciblé, exprimé par la CCRHA, a été entendu ; de même que le soutien apporté par toutes et tous, notamment sur le partage des valeurs, la compréhension du montage non-spéculatif, la compréhension de la nécessité d'un portage collectif et une proposition de co-acquisition pour mieux lancer l'activité de la coopérative.

Myriades remercie toutes les personnes présentes lors de cette Table Ronde, pour leur participation enthousiaste et leur volonté d'engagement sur le territoire !

Compte-rendu terminé à Langeac, le samedi 24 février.