

Visioconférence

« Comment passer d'un propriétaire seul à un collectif (est-ce que c'est possible) ? »

jeudi 24 juin 2021

Nous avons souhaité aborder ce thème en visioconférence car dans le cadre de l'évolution des tiers-lieux dans leur développement d'activité, de nombreuses problématiques ont trait à cette question du passage d'une propriété individuelle ou quasi individuelle à la gestion d'un bien ou d'une entreprise collective. Cette visioconférence fait la part belle aux témoignages de structures, SCIC ou tiers-lieux, structures de l'économie sociale et solidaire, ayant l'expérience d'une démarche de construction collective ou d'évolution vers la propriété collective.

Cette note vise à synthétiser les grands thèmes abordés durant la visioconférence par les intervenants mais également par les participant.e.s au travers des questions qu'ils ou elles ont pu poser.

Objectifs

- Exposer et partager des expériences de lieux ayant suivi ce parcours
- Explorer les formes de propriétés collectives et les parcours pour les mettre en place
- Répondre aux questions des tiers-lieux sur la question : est-ce possible de passer d'une propriété individuelle à une propriété collective ?

Partenaires

- Stéphane GRASSER de la [SCIC L'Arban](#)
- Nicolas VIAUD du [3ème lieu](#)
- Marius CHEVALLIER du [Temps de Vivre](#)

Grands axes évoqués

La construction du collectif / La définition des usages / Le temps long de la construction

Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »



La SCIC L'Arban – à Faux La Montagne (23)

Un bien commun

La SCIC l'Arban a été créée à la suite d'une préfiguration sous forme associative sur le territoire de la montagne limousine sur le plateau de Millevaches.

De longue date, plusieurs constats : une dépopulation, des pertes démographiques et, en parallèle, des flux d'installations et la présence d'un bâti vacant mais pas forcément disponible pour être investi immédiatement.

Ceci pose des questions d'attractivité du territoire et au-delà du logement, interroge le besoin de lieux de vie et de lieux d'animation, de lieux de bien-vivre.

Ce sont ces éléments qui ont conduit à la création de l'Arban d'abord en association en 2008 puis en SCIC, 2 ans plus tard, donc une société avec une double casquette : celle d'agence d'ingénierie immobilière et de conseil en urbanisme et celle d'opérateur pour la gestion d'un parc de biens communs immobiliers, lieux de vie et lieux de travail. Nous avons aussi une action en accompagnement de particuliers pour l'auto-réhabilitation.

La SCIC, avec 170 sociétaires, est une propriété collective de ce point de vue là.

L'importance du processus collectif

Il y a 4 entrées essentielles dans une démarche de propriété collective :

- **la co-production d'un projet**, car la propriété collective suppose une appropriation des usages, la co-production ça peut aussi être dans la mise en œuvre (le chantier de rénovation)
- **la co-gestion des lieux** avec une pluralité d'acteurs et des espaces collectifs à créer
- **le partage clair des espaces** : qui fait quoi, dans quels espaces... ?
- **la co-responsabilité financière**, car l'accession collective à la propriété suppose de savoir qui est capable de poser quoi sur la table pour financer l'investissement ? Qui peut concourir et comment au fonctionnement du lieu ?

Il faut observer 3 choses :

- L'importance de **définir et de poser les usages** pour savoir ce qui relève de l' incontournable, de l'accessoire et pour définir le « cœur du projet »,
- Le **besoin de définir et de s'accorder sur la place de chacun**,
- L'utilité de **définir les équilibres économiques de moyen et long terme**, car le démarrage d'un projet est toujours motivant mais il observe que c'est plus difficile de se projeter dans le moyen et long terme, par exemple dans le remboursement d'un emprunt ou l'animation et la vie du lieu.

Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »



REX La Renouée – à Gentioux (23)

La Renouée à Gentioux est un projet né à partir d'une étude de l'Arban, dans un cadre participatif, qui a montré une attente en matière de lieu de vie, de rencontre et d'accès aux produits locaux et bios. Il n'y avait plus d'épicerie et de plus de cœur battant dans le bourg.

L'Arban a pris la décision d'acheter un bâtiment qu'il a mis à disposition d'une association La Bascule qui s'est créée pour développer un projet d'activité et d'usage collectif dans ce lieu : marché, épicerie, locaux de travail, local d'activité et un logement particulier.

Le quotidien du lieu suppose la présence d'une pluralité d'acteurs fédérés par La Bascule et l'Arban a des relations locatives avec La Bascule et le locataire particulier.

Le projet a donc été fortement co-produit entre l'Arban et les futurs occupants qui ont fait par eux-même les travaux. Les membres de l'association ont fait une collecte de fonds pour capitaliser la coopérative (100000 €) permettant de diminuer le recours à l'emprunt. Donc la Renouée est bien une co-production, en co-gestion entre L'Arban et La Bascule, avec un partage des espaces en co-responsabilité (La Bascule étant entrée au capital de l'Arban).

Donc oui, passer d'une propriété privée à une propriété collective, c'est possible mais avec un process et un vrai travail sur les usages, la pluralité des usages.

Le 3^{ème} Lieu – à Abbaretz (44)

S'accorder sur les usages

Au démarrage le lieu est né des besoins de l'agence de communication à l'origine du projet qui cherchait de nouveaux locaux pour se développer. En 4 ans d'activité, depuis 2016, le projet a grandi en fonction des arrivées, la notion de collectif s'est constituée au fur et à mesure de l'arrivée des personnes. Cela s'est fait progressivement et a donné naissance au tiers-lieu.

Les gens contribuent à la vie du lieu, s'accordent sur des usages qui fondent le collectif. Chacun doit prendre sa place, chacun doit réfléchir aux usages qu'il projette dans le lieu et avoir la possibilité d'exprimer ses attentes.

Le souhait et la volonté des coworkers de s'impliquer dans la vie sociale du lieu ont abouti à la création d'une association "La LoCo'Motiv".

Un travail long

C'est un processus dont on sait à l'avance qu'il va prendre du temps. Pour faciliter ce travail, Le 3ème Lieu a mis à disposition de La LoCo'Motiv des ressources humaines d'animation. Ce travail a commencé par des ateliers d'intelligences collectives pour définir le périmètre d'action de la structure associative vis-à-vis de la structure privée. Ce travail a

Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »



ensuite été prolongé sur la charte de fonctionnement pour déterminer le mode de gouvernance et le modèle organisationnel.

L'association La LoCo'Motiv a pour objectif d'être un support favorisant l'émergence et la concrétisation d'initiatives citoyennes, elle est ouverte à tout citoyen y compris dans sa gouvernance. Elle se veut actrice dans l'organisation d'activités et d'événements ouverts au grand public sur le territoire

Ce travail a été rendu possible par l'émergence d'un collectif soudé et la volonté des coworkers de s'impliquer sur le champ social du tiers-lieu.

Les premières actions de l'association ont commencé en juillet 2021 et plusieurs projets sont en cours de montage pour débiter sur le second semestre 2021.

Des structures complémentaires

Aujourd'hui 2 structures cohabitent pour faire vivre ce lieu, Le 3ème Lieu (privée) sur la dimension activités et La LoCo'motiv (association) sur la dimension sociale. Le 3ème Lieu met à disposition des ressources humaines et matérielles pour faciliter l'émergence des projets de l'association.

Des freins et des difficultés

Le frein principal est la capacité à fournir les ressources d'animations dédiées pour que le collectif se constitue. Car le travail est assez long : "on va continuer à y aller étape par étape pour préparer l'avenir."

Parmi les difficultés, il ressort essentiellement la gestion du conflit d'intérêt (légalement parlant) entre une structure privée et une structure associative qui souhaitent mener à bien ce type de projet collectif. Il faut être très prudent sur le rôle et l'implication de chacun. Pour ce faire nous avons été accompagnés par un cabinet d'avocat.

Le Temps de vivre – à Aixe-sur-Vienne (87)

Passer d'un projet individuel à une « volonté collective »

Le Temps de Vivre a évolué à partir d'une SARL vers une SCIC en Limousin à côté de Limoges. Claire Jacquemain en est la créatrice.

Cette SCIC emploie aujourd'hui 3 salariés, elle a été créée en 2012 initialement par Claire. A la suite d'une problématique liée au bâti qui héberge le tiers-lieu et qui appartenait à la mairie, une SCI familiale spécialement créée a acheté le bien à la mairie et l'a ensuite loué au collectif : la SARL. La dimension collective était déjà présente avec une vingtaine d'associés dès le démarrage, mais avec un collectif assez centralisé autour de la gérante.

Il y a une forte dimension familiale dans cette entreprise, donc le gros défi était de passer de ce système à une organisation qui affirme une volonté collective alors qu'il était à ses débuts centré autour du projet d'une personne. Est-ce qu'on passe d'une entreprise plus

Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »



ou moins centrée sur une personne fondatrice à une gouvernance différente ? Et finalement le Temps de Vivre a été transformé en SCIC il y a 2 ans.

Un processus qui questionne la place de chacun

Ils ont listé quelques freins et ont vu comment repérer des solutions.

Parmi les freins, ils ont repéré que les nouveaux arrivés dans le collectif avaient une multitude d'interlocuteurs possibles mais, dans la réalité, lorsque les personnes arrivaient, il se tournaient systématiquement vers Claire comme point central de la Coop. Il a fallu faire évoluer les choses pour que les inégalités liées à l'ancienneté, à la connaissance du territoire, aux compétences, etc ne bloquent pas trop l'expression des personnes qui se sentent moins légitimes ou moins compétentes. Chaque collectif est en effet traversé par des inégalités qui jouent sur les degrés de participation : voir l'analyse réalisée sur des collectifs en circuits courts : <https://pqn-a.fr/pouvoirs-informels-circuits-courts-locaux> .

Aujourd'hui, il y a 40 sociétaires.

Du côté des salariés, ce changement de gouvernance peut être parfois un changement de positionnement un peu brutal : la spontanéité des remarques des administrateurs et administratrices peut se trouver blessante ou arriver au mauvais moment. Les salariés ont été investis dans la gouvernance et la montée en compétence des salariés a dû être rapide. Toutefois, lors de la cinquième année, un congé parental a entraîné une transmission temporaire informelle de responsabilités qui s'est soldée par une mise en danger de l'équilibre financier de l'entreprise sur une partie des activités. Tout ceci a reposé la question d'une transmission progressive des responsabilités.

Cela a aussi questionné la place des administrateurs : il a été créé un collège salariés, un collège de vie, un collège de sages. Enfin, l'association des Amis du Temps de Vivre continue d'exister. Cette association et les différents collèges permettent de valoriser les compétences de chaque sociétaire au bon endroit. Au sein du collège de sages, un groupe de travail sur la gouvernance envisage de faire un point sur le fonctionnement démocratique tout en veillant à ne pas décourager la spontanéité par un processus démocratique formel. Chaque salariée est responsable d'un pôle d'activités en binôme avec une administratrice pour répartir les responsabilités sur un plus grand nombre de personnes.

Questions

Le collectif assure la pérennité du projet social mais comment sécuriser la conception technique du projet ?

Dans le cadre des apports financiers, il est possible d'avoir recours à un contrat d'apport associatif remboursable. [Plus d'info](#)

Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »



Il y a également la possibilité d'un fond de dotation : une micro fondation locale permettant de faire des dons, fondation qui peut ensuite prendre des parts sociales dans le projet collectif (SCIC).

Le fond de dotation a un intérêt en matière de défiscalisation et permet de trouver des apporteurs de capitaux. [Plus d'info](#)

L'association peut se transformer en coopérative. Cela permet d'échelonner l'entrée du collectif dans la SCIC. C'est un passage plus progressif.

Est évoqué le cas des Usines à Ligugé où une SCI est propriétaire du bâti et gère l'investissement sur le site, articulée à une association qui ne s'occupe pas du bâti.

Il faut être vigilant à l'injonction à aller vers la SCIC car le montage entre la SCI et l'association sont aussi des outils qui fonctionnent très bien au demeurant.

Cela peut-être une demande de la collectivité mais c'est un processus qui demande du temps. Chaque situation doit trouver son mode opératoire.

La SCIC est une entreprise donc à vocation lucrative avec une dimension collective. Donc il faut savoir à quel moment la communauté locale peut être partie prenante d'un tel projet car la SCIC s'inscrit dans une dynamique entrepreneuriale.

Enfin l'agilité et la spontanéité sont importantes par rapport à la gestion quotidienne et la responsabilité du bâti. Il faut que l'outil de gouvernance soit souple vis-à-vis du projet collectif.

Justement quel moment est déclencheur du passage d'une propriété individuelle à une propriété collective ?

L'envie pour le collectif de s'investir, et le souhait de le faciliter. Cela permet d'aboutir à un projet transparent au plan financier, c'est un projet citoyen !

Il faut des personnes motivées ; les Cigales peuvent représenter un processus intermédiaire. Mais il reste un impensé : la propriété collective du bâti et la propriété collective peuvent avoir pour effet de casser la dynamique.

Il n'y a pas forcément de moment précis ou défini comme moment clef du passage d'un projet particulier à un projet collectif mais il est nécessaire d'avoir des garanties quant au processus collectif.

Comment ouvrir la propriété au collectif ?

L'association peut prendre des parts dans la SCI.

Mais il n'est pas aussi simple que ça de faire évoluer le capital de la SCI, car ce n'est pas le plus souple. La SCI a une plus grande complexité de gestion, le capital fixe, la notification

Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »



chez notaire rendent plus complexe les mouvements et les flux. Ce qui est différent de la situation d'une SCIC qui dispose d'un capital variable.

Bonus

[Des exemples inspirants en matière de construction de projets collectifs – transmis par l'Arban](#)



Projet soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Union Européenne dans le cadre du « Programme Opérationnel FEDER / FSE 2014-2020 »

