

**APPUI AU
DÉVELOPPEMENT
DU PROJET
DE LA GARE DE
FELLETIN**
*Association
Quartier Rouge*



Document de synthèse
arrêté au 13 novembre 2018

Mission réalisée dans le cadre du :



Avec le soutien de l'État, de la Caisse des dépôts, de la Région Nouvelle Aquitaine et de la Caisse d'Allocations Familiales de la Creuse



'ARBAN
Atelier permanent d'urbanisme et d'habitat
société coopérative d'intérêt collectif
Le bourg - 23340 Faux la Montagne - tél. 05 55 64 58 29 - mail : contact@l-arban.fr - siren : 503 658 277 00003

DÉROULEMENT DE LA MISSION

* Objectif : l'association Quartier Rouge ayant acquis l'ancienne gare de Felletin pour y développer un lieu artistique, culturel et d'animation, l'ARBAN a accompagné les membres de l'association pour :

- préciser le programme immobilier dans ses dimensions physiques et économiques
- initier le partenariat technique et financier permettant au projet de voir le jour puis de se déployer dans le temps

* Séquençage de la mission :

- Phase 1 : « s'entendre sur la vocation du lieu et l'organisation spatiale qui en découle »
- Phase 2 : « identifier et valider les conditions économiques de réussite du projet »
- Phase 3 : « soumettre le projet aux partenaires techniques et financier afin d'obtenir un positionnement de ces derniers »

* Modalités de mise en œuvre : mission étalée du 8 juin 2018 au 13 novembre 2018, rythmée par 3 ateliers collectifs d'une durée d'une journée à une demi-journée + une réunion finale réunissant les porteurs du projet et les partenaires financiers potentiels

* Composition des ateliers collectifs : personnes membres de l'association Quartier Rouge directement impliqués dans la mise en œuvre du projet de développement de l'ancienne gare de Felletin.

S'ENTENDRE SUR UN PROJET IMMOBILIER

■ **De quoi parle-t-on ?** D'un lieu vivant, ouvert sur l'extérieur, accessible, espace de travail, lieu d'animation et lieu de sociabilité.

■ **Comment s'incarne-t-il du point de vue des fonctions assurées sur place ?**

Les éléments du socle ("le minimum")

* Un lieu de production et de diffusion culturelle



- un espace de résidence
- un espace d'exposition
- un lieu ressources (documentation) (2)

* Un lieu d'animation / de formation / de transmission



- un espace modulable permettant l'accueil d'ateliers et de formation

* Un lieu de travail :



- des bureaux pour Quartier Rouge
- des bureaux pour d'autres structures (revenus locatifs)
- des espaces d'accueil pour des travailleurs mobiles
- un studio pour radio Vassivière

* Un lieu de convivialité



- un lieu de restauration type "cantine" / salon de thé / resto éphémère (4)
- un lieu de transformation de produits alimentaires (possibilité de location)
- un lieu ouvert au public en journée

* Un espace logistique



+ des locaux techniques (sanitaires, dont WC accessibles à des personnes à mobilité réduite)

Les éléments opportuns

* Un lieu de production et de diffusion culturelle

- un espace de résidence

* Un lieu d'animation / de formation / de transmission

- des espaces de pratiques corporelles (yoga par exemple)
- des espaces de sieste
- des espaces d'écoute
- un espace de projection de films
- une cuisine aux normes (accueil de résidences de cuisiniers / espace test pour des apprentis cuisiniers)
- le clolieu (à l'extérieur)

* Un lieu de convivialité

- une cheminée dans la salle principale du bas
- un espace buvette-restauration
- des espaces extérieurs améliorant la vie du quartier et des habitants : bancs publics, espaces de sport, jardin de plantes aromatiques

+ des aménagements qui servent de vitrine aux artistes et artisans locaux

L'accessoire

* Un lieu de production et de diffusion culturelle

- un atelier d'artiste

* Un lieu d'animation / de formation / de transmission

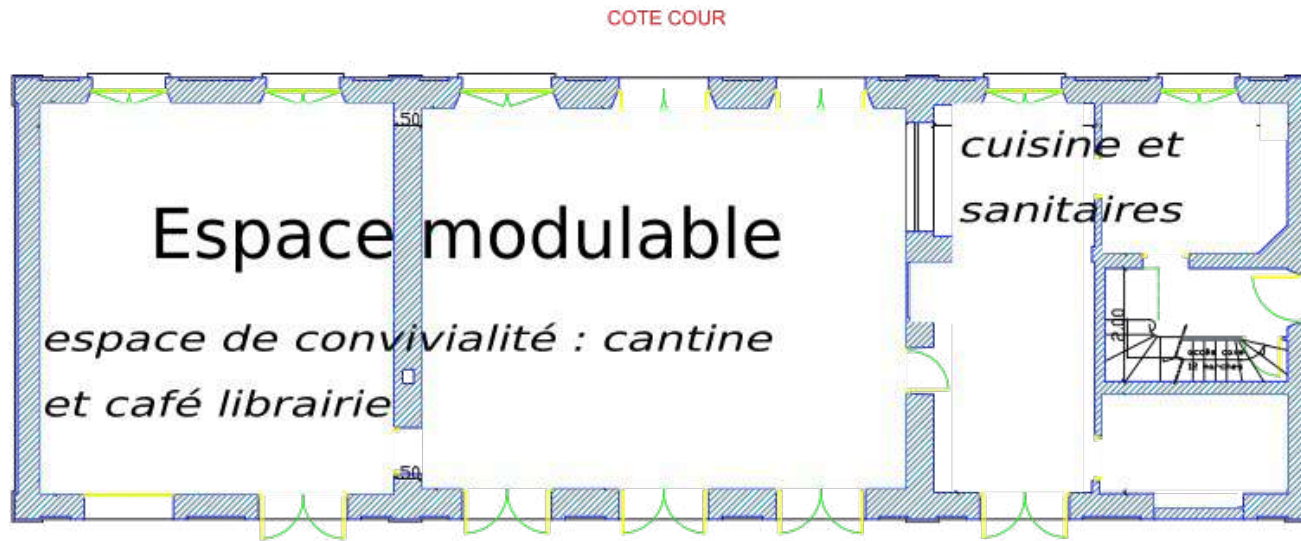
- une salle de réunion
- un espace de documentation

* Un lieu de travail

- un cabinet médical (médecin, ostéopathe, acupuncteur)

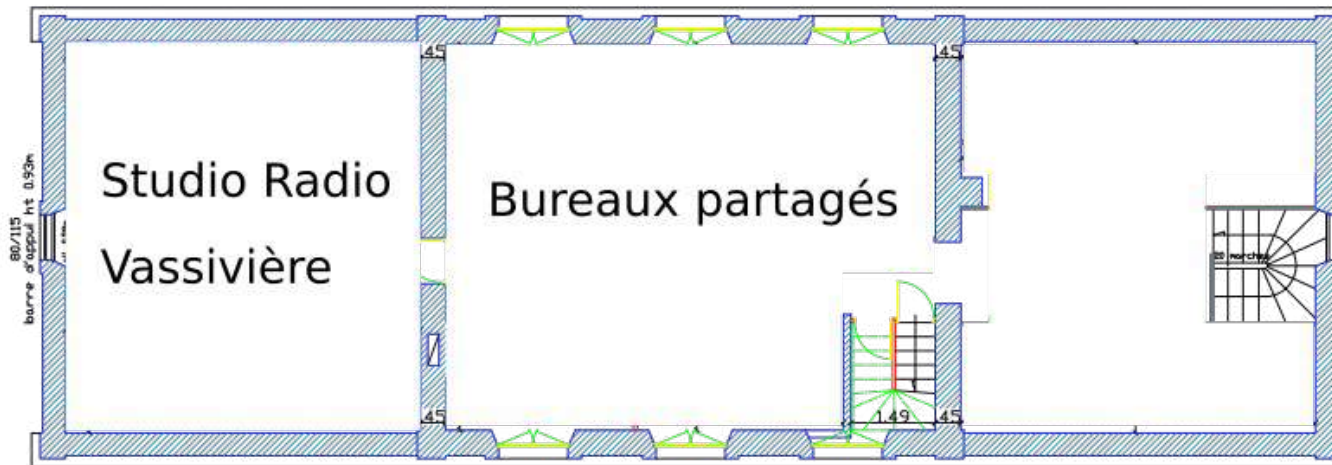
* Un lieu de convivialité

- un restaurant avec des horaires d'ouverture réguliers, dont la gestion serait confiée à des porteurs de projet
- des espaces de jeux extérieurs



Rez de chaussée

Extérieurs : clos lieu
+ local technique



1er étage

2ème étage :
résidence d'artiste

DÉFINIR LES CONDITIONS D'ÉQUILIBRE FINANCIER DU PROJET

- Clarifier la phase d'investissement : détail des coûts et bilan d'opération
- 1. Détail des coûts**

Quartier Rouge			
	HT	TVA 20%	TTC
COÛTS DE L'OPERATION	458 711,87 €	79 549,04 €	538 260,91 €
Travaux	374 583,66 €	74 916,73 €	449 500,39 €
Socle hors logement	252 689,00 €	50 537,80 €	303 226,80 €
Démolition	6 200,00 €	1 240,00 €	7 440,00 €
Elargissement ouverture bar	3 050,00 €	610,00 €	3 660,00 €
Modif. Escalier	2 200,00 €	440,00 €	2 640,00 €
Démontage plancher et réfection sol	3 500,00 €	700,00 €	4 200,00 €
Doublage murs périphériques	13 800,00 €	2 760,00 €	16 560,00 €
Doublage murs extérieurs	3 600,00 €	720,00 €	4 320,00 €
Isolation soupentes	11 900,00 €	2 380,00 €	14 280,00 €
Installation velux	2 888,00 €	577,60 €	3 465,60 €
Installation chatière sur couverture	1 980,00 €	396,00 €	2 376,00 €
Création sanitaires PMR	2 100,00 €	420,00 €	2 520,00 €
Création sanitaires	1 540,00 €	308,00 €	1 848,00 €
Création cloisons	8 400,00 €	1 680,00 €	10 080,00 €
Fourniture et pose de portes	1 500,00 €	300,00 €	1 800,00 €
Forfait électricité	35 000,00 €	7 000,00 €	42 000,00 €
Chauffage et ventilation	37 000,00 €	7 400,00 €	44 400,00 €
Enduits et peinture plafonds et cloisons	27 500,00 €	5 500,00 €	33 000,00 €
Ponçage et huilage du parquet	7 150,00 €	1 430,00 €	8 580,00 €
Installation cuisine aux normes	28 381,00 €	5 676,20 €	34 057,20 €
Menuiseries	55 000,00 €	11 000,00 €	66 000,00 €
Socle logement	30 228,00 €	6 045,60 €	36 273,60 €
Doublage murs extérieurs	5 500,00 €	1 100,00 €	6 600,00 €
Isolation soupentes	8 092,00 €	1 618,40 €	9 710,40 €
Installation velux	2 166,00 €	433,20 €	2 599,20 €
Création salle de bain	4 500,00 €	900,00 €	5 400,00 €
Création cloisons	1 820,00 €	364,00 €	2 184,00 €
Forfait électricité	5 400,00 €	1 080,00 €	6 480,00 €
Ponçage et huilage du parquet	2 750,00 €	550,00 €	3 300,00 €
Extension clos lieu	50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €
Aménagement	41 666,66 €	8 333,33 €	49 999,99 €
Mobilier bureau	8 333,33 €	1 666,67 €	10 000,00 €
Mobilier espace polyvalent	33 333,33 €	6 666,67 €	40 000,00 €
Acquisition dont frais de notaire	31 000,00 €	- €	31 000,00 €
Acquisition + frais de notaire frais de notaires	31 000,00 €		31 000,00 €
Honoraires	36 153,19 €	1 237,30 €	37 390,49 €
Intervention AMO	6 186,50 €	1 237,30 €	7 423,80 €
Conduite d'op. (8% coût travaux)	29 966,69 €		29 966,69 €
Frais financiers liés aux emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Banque Frais notariés d'hypothèque			
Aléas (6%)	16 975,02 €	3 395,00 €	20 370,02 €

Nota : l'évaluation des coûts intègre l'achat de matériels d'occasion

2. Bilan d'opération : identification des ressources nécessaires pour couvrir les frais d'investissement

BILAN D'OPERATION

BILAN D'OPERATION			
Emploi		Ressources	
TVA	79 549,04 €	EMPRUNTS	30 000,00 €
sur travaux	78 311,74 €	Banque	30 000,00 €
sur honoraires	1 237,30 €		
HONORAIRES DE M. D'OUVRAGE	36 153,19 €	SUBVENTIONS	380 445,68 €
Maîtrise d'œuvre	36 153,19 €	Etat et collect loc (hypothèse à 75 %)	380 445,68 €
HONORAIRES TECHNIQUES	- €		
TRAVAUX	391 558,68 €		
Travaux sur bâtiment, aléa compris	391 558,68 €		
		FONDS PROPRES	127 815,23 €
		Collecte épargne solidaire	58 815,23 €
CHARGE FONCIERE	31 000,00 €	Fondations	68 000,00 €
	31 000,00 €	Apports QR	1 000,00 €
FRAIS FINANCIERS	0,00 €		
Frais d'emprunt	0,00 €		
TOTAL	538 260,91 €	TOTAL	538 260,91 €
<i>Total hors charge foncière</i>	<i>517890,88</i>		

Nota :

1. L'emprunt indiqué a d'ores et déjà été réalisé par l'association Quartier Rouge. Il porte sur l'acquisition du lieu. Taux : 1,86 %, durée : 10 ans.

2. Le présent bilan ne fait apparaître aucun frais d'honoraires techniques (architecte, accompagnement à l'auto-réhabilitation, ...). Il s'agira de vérifier qu'il en va bien ainsi.

En particulier, concernant les frais d'architecte : si le projet ne nécessite pas de permis de construire (pas de percement d'ouverture ou de modification forte des aspects extérieurs), ils n'auront pas lieu d'être. Dans le cas contraire, ils seront obligatoires, dans la mesure où le porteur du projet est une personne morale.

■ **Clarifier la phase de fonctionnement : détail des coûts et bilan d'opération**

1. Élaborer un compte de résultat prévisionnel : l'objectif est d'évaluer l'équilibre de l'opération dans le temps, en identifiant les ressources destinées à couvrir les charges structurelles annuelles.

COMPTE DE RESULTAT MOYEN

CHARGES		PRODUITS	
ACHATS ET CHARGES EXTERNES		PRODUITS D'EXPLOITATION	
		Recettes locatives	3 600,00 €
frais d'entretien : 0,5% coût travaux	1 872,92 €	Autofinancement : au minimum le déficit annuel	
assurance RC	500,00 €		
IMPÔTS ET TAXES			
Taxes foncières			
	1 500,00 €		
PERSONNEL			
frais gestion locative 1,5j/an, 270€/j			
CHARGES DE GESTION			
Élec, ...			
CHARGES FINANCIERES			
charge d'intérêts moyenne	315,38 €		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		PRODUITS EXCEPTIONNELS	
		Quote-part de subv d'invest réintégré au résultat de l'exercice	26 257,13 €
AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		REPRISES SUR DEPRECI ET PROV	
amortissement de l'invest	27 024,11 €		
<i>Dépréciations et provisions</i>	<i>0,00 €</i>		
TOTAL	31 212,41 €	TOTAL	29 857,13 €
		Bénéf moyen à l'année	-1 355,28 €

2. Analyse du compte de résultat prévisionnel :

A ce stade, les charges ont fait l'objet d'une première évaluation à préciser :

- les frais d'assurance ainsi que les taxes sont à préciser ;
- l'amortissement (c'est-à-dire la répartition du coût d'investissement sur la durée de vie estimée du bien / dit autrement : la trésorerie que l'on met de côté chaque année pour anticiper les travaux liés au remplacement des composantes de la construction arrivées en fin de vie) est susceptible d'évoluer fortement lorsque l'on connaîtra mieux la répartition des coûts d'investissement entre les différentes composantes.

Quant aux ressources, elles sont basées à ce stade sur la perception d'un loyer pour le studio radio (estimé à 250 €/mois) et sur le lissage des subventions perçues pour couvrir les frais d'investissement.

Nonobstant ces incertitudes, nous pouvons à ce stade dégager **quelques éléments de conclusion intermédiaires**.

En particulier, **deux conditions fortes de réussite se dégagent :**

- **l'opération n'est viable que si elle est fortement subventionnée.**
L'inscription du projet dans le champ des politiques culturelles semble le permettre.
- **l'opération n'est viable que si elle permet au porteur du projet (Quartier Rouge) de dégager des ressources financières nouvelles,** à injecter dans le

fonctionnement de l'opération (autrement dit, à **générer une part d'autofinancement** destinée à couvrir l'éventuel déficit entre ressources et charges une fois les loyers perçus).

L'enjeu est donc double :

- **s'assurer d'un vrai et fort portage politique** du projet, susceptible de déboucher sur des niveaux de financement conséquent
- **soigner la mise en œuvre du projet, avec une animation réelle et dense débouchant sur une occupation régulière du lieu.**

Sous ces conditions, et du point de vue du compte de résultat, l'opération « se tient » tout à fait correctement.

Au-delà des précisions à apporter, il restera toutefois encore à vérifier son équilibre du point de vue de la trésorerie (capacité de l'association à faire face, dans le temps, à l'ensemble des dépenses qui adviendront) pour être tout à fait serein. En l'occurrence, la trésorerie de Quartier Rouge, tendue par moment, ne suffira sans doute pas pour payer les factures du chantier « gare », sauf à bénéficier de confortables avances de subventions. **Un emprunt de trésorerie s'avérera probablement nécessaire** (sonder Limousin Actif).

3. Stratégie de mise en œuvre au regard des conditions d'équilibre financier

*** s'attacher à réduire les coûts en intégrant du chantier participatif sur des phases peu techniques, mais demandant pas mal de main d'œuvre :** démolition, ponçage, peinture

*** se doter d'une maîtrise d'œuvre :** il s'agit d'un chantier lourd qui, pour être tenu dans le temps et sur un plan financier, demande un suivi régulier et des compétences en matière de bâtiment (Arnaud BARDEL ?). Cette mission représente un coût d'ores et déjà identifié dans le prévisionnel d'investissement (sous le terme de conduite d'opération)

*** mettre en œuvre un projet ambitieux dans ses finalités mais phasé,** en cohérence avec les capacités financières et humaines du collectif impliqué : une tranche ferme et immédiate correspondant à la réalisation du « socle » / une tranche ultérieure correspondant à la réalisation du clos-lieu et des extérieurs

*** inscrire le projet d'investissement dans une présentation globale de l'activité de Quartier Rouge.** Il s'agit d'obtenir un positionnement des financeurs sur l'ensemble des composantes du projet de Quartier Rouge, tout en mettant en évidence les liens entre ses différentes composantes :

- la rénovation/transformation du bâtiment de la gare (*court terme*),
- le programme culturel : projets et postes salariés qui les sous-tendent (*court terme*),
- une communication à redéployer en lien avec le projet de la gare (*court terme*),
- les actions artistiques à venir, en lien avec la gare (cf. possibilités d'intervention d'artistes pour travailler sur les espaces extérieurs de la gare) (*moyen terme*),
- les évolutions à venir de l'équipe salariée en lien avec le projet de la gare (nécessité d'une fonction d'animation de ce tiers-lieu en émergence) (*moyen terme*).

RETOURS DES PARTENAIRES TECHNIQUES ET FINANCIERS

Un projet globalement très bien perçu :

« *un magnifique projet de territoire* »

« *un programme d'une cohérence parfaite* »

ETAT :

Engagement de l'État à hauteur de 67 500 € pour l'investissement

REGION Nouvelle Aquitaine :

« *La Région sera présente et soutiendra politiquement et financièrement ce projet* » (E. CORREIA)

■ ***Direction de la Culture***

* soutien possible à l'investissement pour des lieux de création, à l'exclusion du mobilier

* Taux principal d'intervention : 20 %, modulable jusqu'à 30 % en fonction de la vulnérabilité du territoire concerné

* La Région précisera début 2019 son niveau d'engagement potentiel.

■ ***DATAR***

* il est envisageable d'engager des crédits territoriaux au titre du soutien aux tiers-lieux, donc sur la partie "espaces partagés", mais uniquement pour de l'équipement

* possibilité de mobiliser des crédits FEDER dans le cadre du soutien aux tiers-lieux. Si ces crédits sont mobilisés, le taux maximum d'aides publiques sera plafonné à 60 à 70 % du coût total d'opération.

MAIRIE DE FELLETIN :

« *Il y aura quelque chose [mais la commune se centre sur la ressourcerie, ce qui réduit ses marges de manœuvre]* »

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA CREUSE

Absent : pas de positionnement à ce jour. Or sa position est déterminante pour aboutir à un projet tenable.

Autre piste à explorer : les financements mobilisés au titre de la convention inter-régionale de massif.