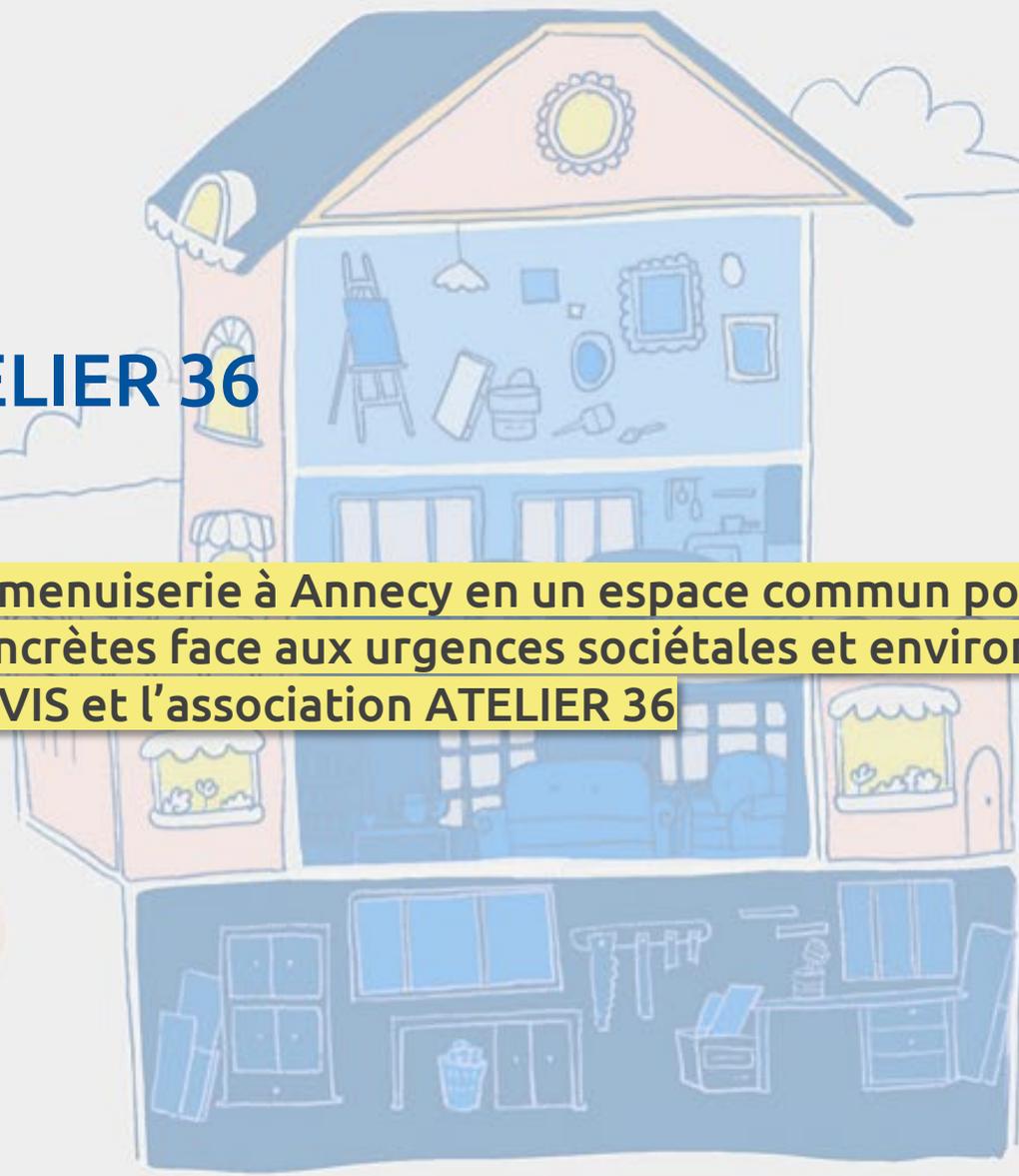


L'ECREVIS

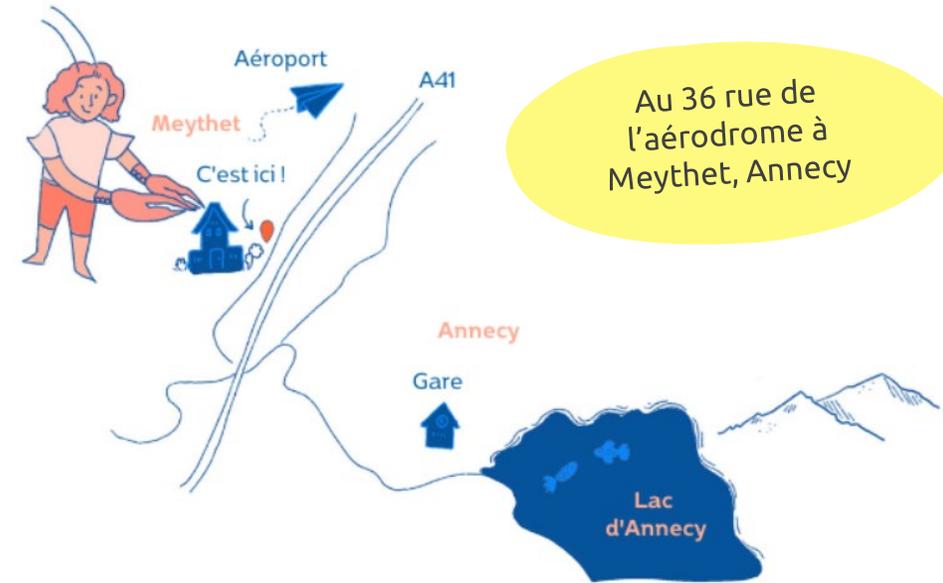
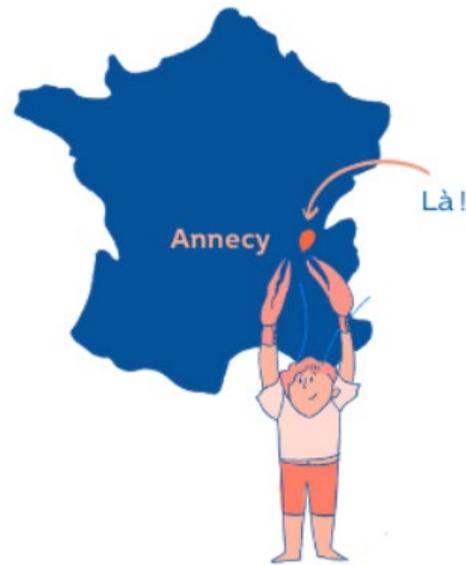
par l'association ATELIER 36



Transformation d'une ancienne menuiserie à Annecy en un espace commun pour expérimenter collectivement des solutions concrètes face aux urgences sociétales et environnementales. Portée par le collectif de l'ECREVIS et l'association ATELIER 36



LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE



Situé à Annecy, dans le quartier de Meythet, l'ECREVIS s'est installé dans une ancienne menuiserie et occupe actuellement 2 étages.

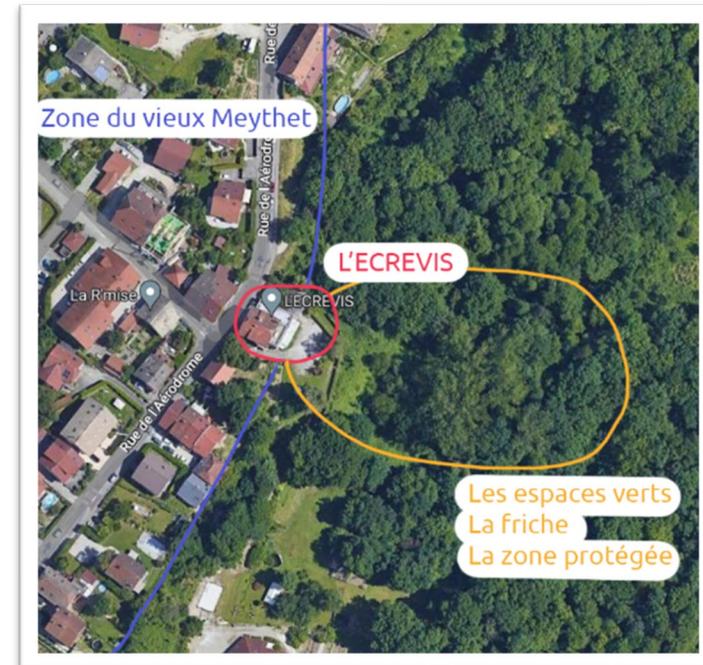
Surface totale du foncier :

- RDJ : 200 m² d'ateliers partagés
- RDC : 200 m² d'espaces culturels

Surface espaces extérieurs :

- 600 m² de parking
- 6000 m² d'espaces verts

Dont une zone humide protégée qui abrite une des dernières populations d'écrevisses à pattes blanches de la région, une espèce menacée et protégée !



QU'EST-CE QUE L'ECREVIS ?

Espace

Commun de

Rencontres

Extraordinaires

Vecteur d'

Idées à

Suivre

Ça, c'est notre
raison d'être !

L'objectif de l'ECREVIS est de **répondre collectivement aux urgences sociétales et environnementales.**

En expérimentant de nouveaux modèles via **l'éducation populaire et les communs.**

Grâce à un **lieu d'expérimentation et de rencontres ouvert depuis 2018** et qui accueille et rassemble collectifs, associations, bénévoles et citoyen·nes.

C'est aussi une programmation culturelle avec une scène musicale, des ateliers partagés, un bar associatif... et plein d'autres activités pour redonner du pouvoir d'agir aux membres de l'association !



De quoi faire
du lien social !

LES FORCES VIVES DE L'ECREVIS

L'idée ? Expérimenter le
renouveau démocratique et
développer une organisation
horizontale 😊

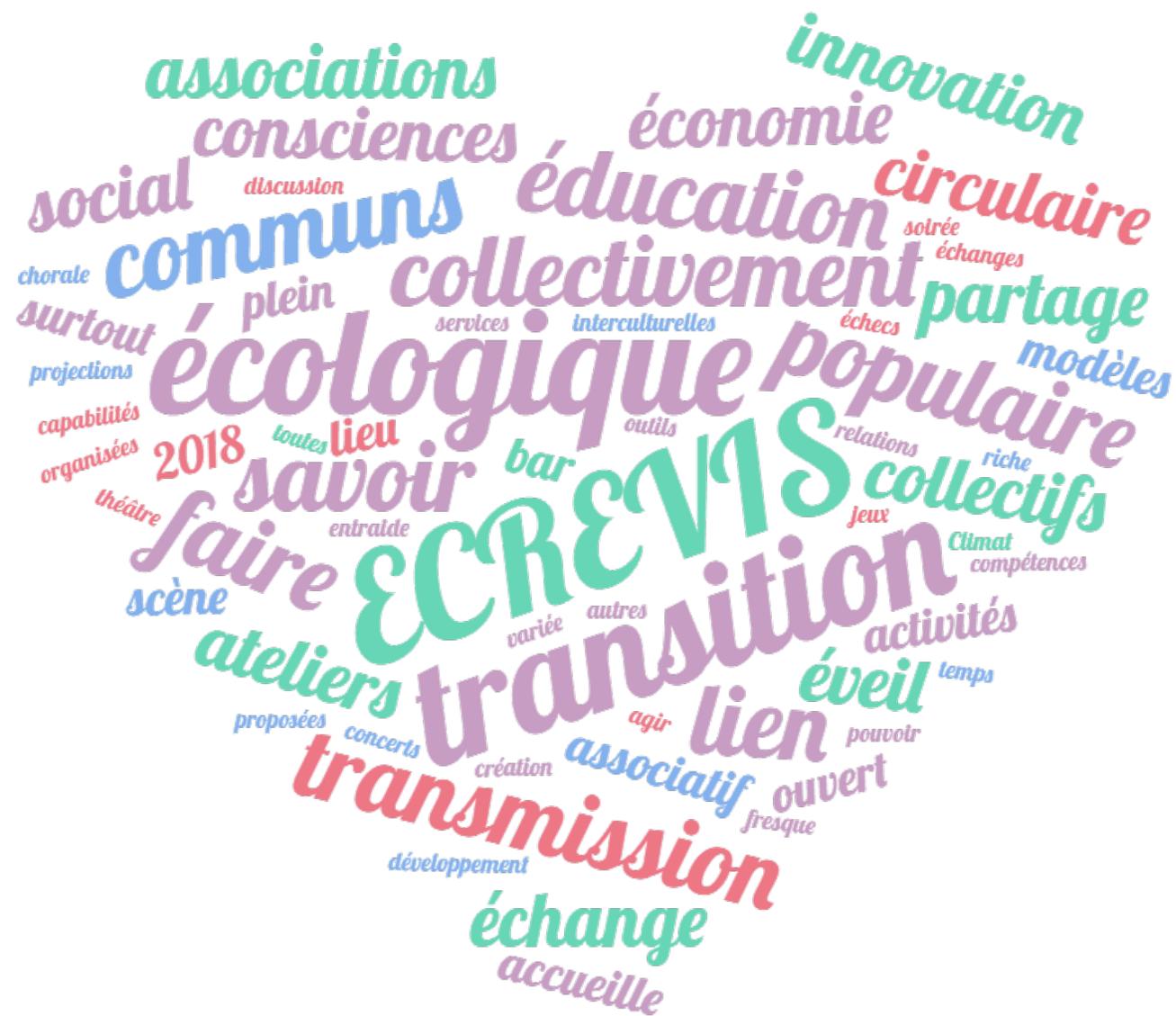
Le collectif **compte plus de 3 000 adhérent-es** depuis sa création et plus d'**une trentaine de bénévoles actif-ves**, impliqués et présents lors des réunions d'organisation.

20 à 50 personnes transitent quotidiennement sur le lieu et jusqu'à plusieurs centaines lors d'évènements plus importants.

L'ECREVIS est un collectif autogéré basé sur un modèle d'organisation horizontale : **la gouvernance partagée**. Les groupes de travail sont ouverts à tous-ttes et les décisions sont prises par consentement.



LES VALEURS ET MOTIVATIONS DE L'ECREVIS



L'IMPACT SOCIAL DE L'ECREVIS SUR LE TERRITOIRE

- Entraide et partage
- Relations intergénérationnelles et interculturelles
- Échanges de compétences, services, savoir-faire, outils...
- Création de lien
- Développement du pouvoir d'agir et des capacités



POUR QUE L'AVEVENTURE CONTINUE

PLANNING MARS

L	M	M	J	V	S	D
		1	2 19 ^h JEU DU PROJET 18h30 VISITE GUIDÉE BAP ASSO	3 10 ^h COURS DE FRANÇAIS M3 11h30 MARCHÉ DES INVENUS BIO 12h30 VISITE GUIDÉE	4 10h30 ATELIER ARTS GRAPHIQUES 9h REPAIR CAFÉ INFORMATIQUE	5 MARMELADE
6 Vannerie 10 ^h cueillette 14 ^h atelier 19 ^h Echecs	7 16 ^h cours Français 17 ^h 30 Réunion Avenir 19 ^h Repas bénévoles	8 8 ^h 30 Permanence Bois	9 18h30 VISITE GUIDÉE BAP ASSO	10 10 ^h Cours Français 11h30 MARCHÉ DES INVENUS BIO 12h30 VISITE GUIDÉE	11	12 19h: PROJ' "NOUS NE SOMMES RIEN, SOYONS TOUT"
13 Vannerie 10 ^h cueillette 14 ^h atelier 19 ^h Echecs	14 18 ^h 30 Réunion Avenir 19 ^h Fresque Climat	15 8 ^h 30 Permanence Bois 18 ^h 30 Atelier Emotions	16 18h30 VISITE GUIDÉE BAP ASSO	17 11h30 MARCHÉ DES INVENUS BIO 12h30 VISITE GUIDÉE	18 Fresque Résistance 15 ^h 30 BURGER PARTY	19 19h: PROJ' "L'IMAGINATION AU POUVOIR"
20 Vannerie 10 ^h cueillette 14 ^h atelier 19 ^h Echecs	21 18 ^h Réunion Avenir 19 ^h Fresque	22 8 ^h 30 Permanence Bois 18 ^h 30 Fresque de l'eau	23 11h30 VISITE GUIDÉE BAP ASSO	24 10 ^h 11h30 MARCHÉ DES INVENUS BIO 12h30 VISITE GUIDÉE	25 19 ^h CONCERT Oiseaux trottoir	26
27 Vannerie 10 ^h cueillette 14 ^h atelier 19 ^h Echecs	28	29 8 ^h 30 Permanence Bois 18 ^h Atelier Emotions	30 18 ^h 30 Visite guidée BAP ASSO	31		

LES ACTIVITÉS DE L'ECREVIS

Là c'est notre tableau de programmation du mois. À chaque fois, il est bien rempli 😊 Et tout est à prix libre et conscient !



UNE PROGRAMMATION RICHE ET VARIÉE

- Concerts, théâtre et projections
- Ateliers de transmission : poterie, vannerie, couture, sérigraphie...
- Chorale, échecs et cours de peinture
- Fresque du Climat et ateliers de sensibilisation
- Bar associatif

Et toutes ces activités sont proposées et organisées par des bénévoles !

... Et bien d'autres !

PLUS DE 200 M² D'ATELIERS PARTAGÉS

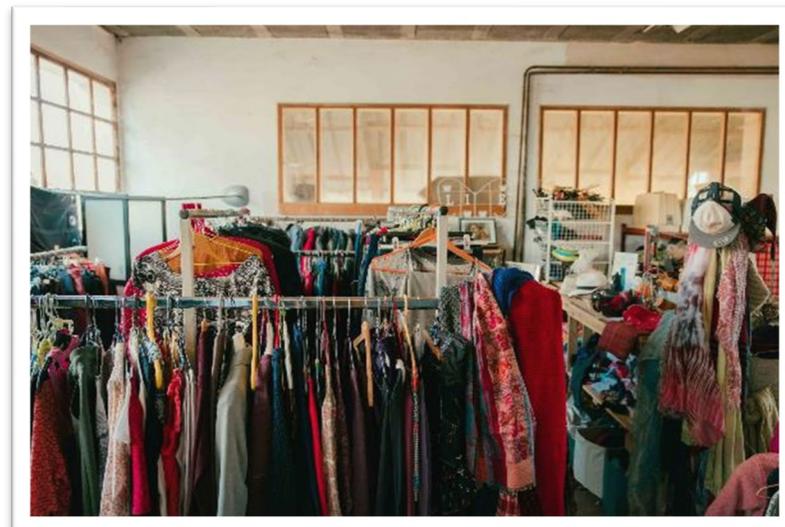
- Atelier de menuiserie
- Atelier de métallurgie
- Forge
- Aménagement et réparation de vans
- Résidence temporaire pour habitats légers

Parfait pour créer du lien, favoriser le partage de connaissances et se découvrir de nouvelles passions !



UNE VOCATION SOCIALE ET SOLIDAIRE

- Friperie
- Récup' et marché solidaire
- Cuisine populaire et partagée
- Cours de français
- Accueil d'urgence
- Partenariats avec d'autres structures : Ligue des Droits de l'Homme, Secours Populaire...



L'idée ? Privilégier le
commun à la
privatisation

LE PROJET DE RACHAT

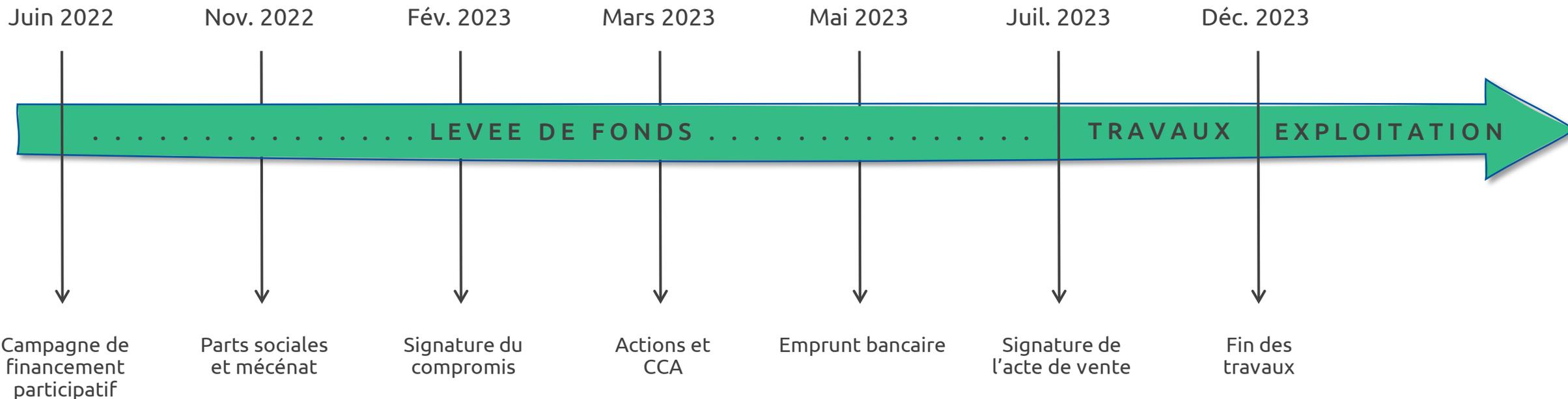
- En juin dernier, les propriétaires ont décidé de vendre le bâtiment qui héberge l'ECREVIS depuis 4 ans.
- En se portant acquéreur du bâtiment, **ATELIER 36 disposera de 2 étages supplémentaires** pour continuer d'œuvrer pour la transition écologique et sociale du territoire.
- ATELIER 36 souhaite **impliquer un maximum de citoyen·nes dans un projet qui vise à créer et à se réapproprier un bien commun***.
- C'est aussi un message fort : la possibilité pour un collectif citoyen de se regrouper pour créer une utopie concrète sur un territoire au marché immobilier en forte tension.



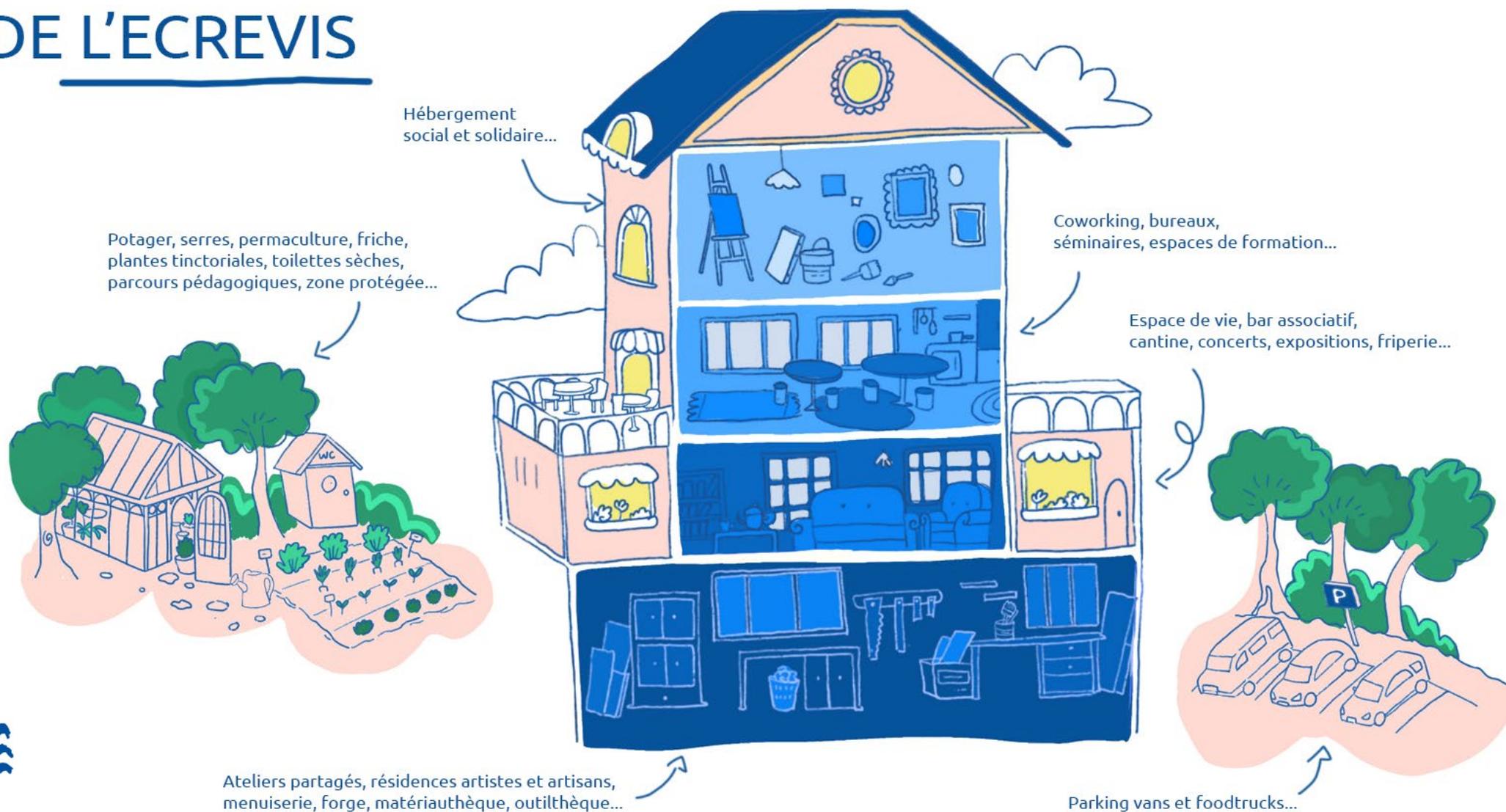
Communs = **ressource (bien commun) + les **interactions sociales** (économiques, culturelles et politiques) au sein de la communauté prenant soin de cette ressource*



CALENDRIER DU PROJET



LE FUTUR DE L'ECREVIS



RDJ

ATELIERS PARTAGES



RDC

ESPACE DE VIE / ESPACE CULTUREL



1^{er} ETAGE

BUREAUX ET COWORKING



2ème ETAGE

HEBERGEMENT



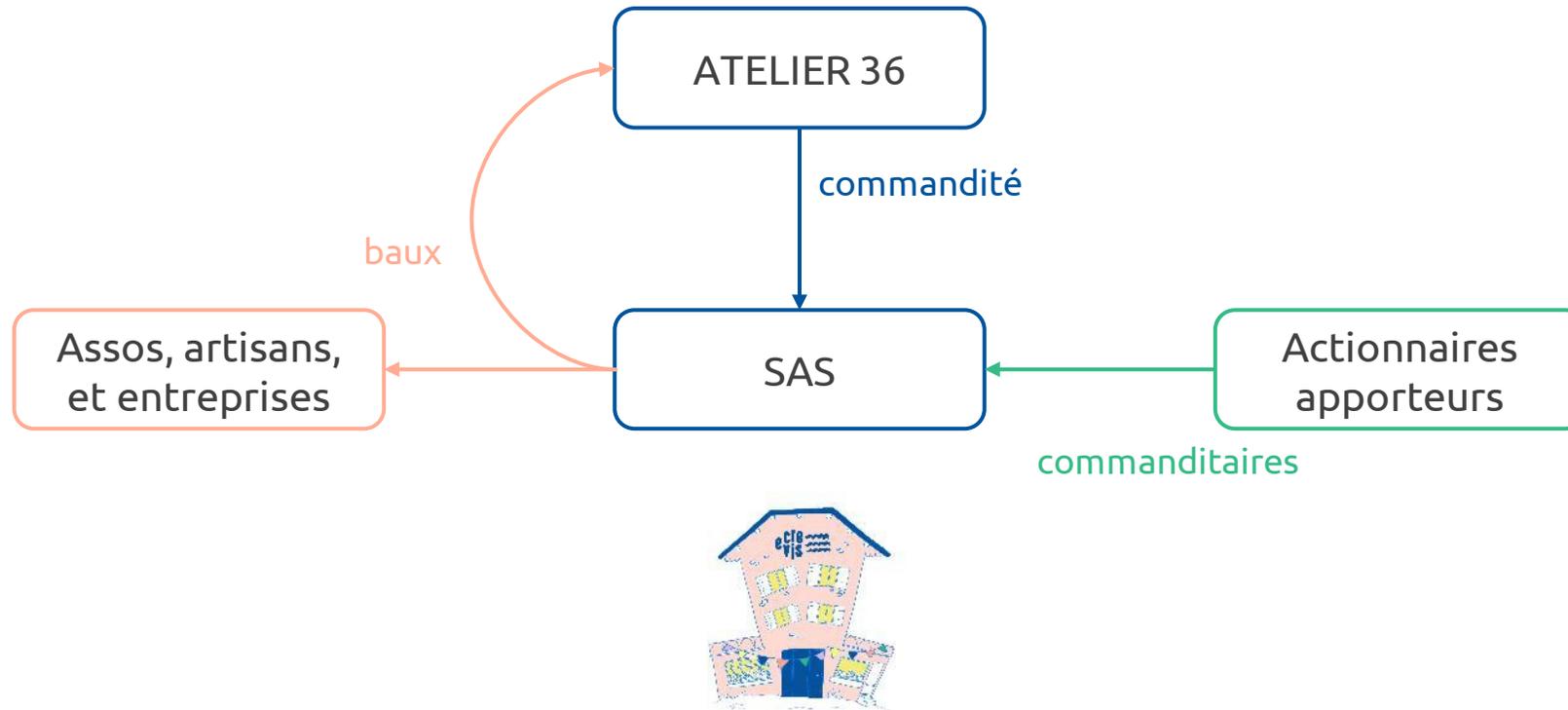
SURFACES DU PROJET

<i>Espaces</i>	<i>Surfaces</i>
Ateliers partagés	200 m ²
Résidences Artisans	60 m ²
Espaces culturels	190 m ²
Coworking / séminaire	35 m ²
Bureaux	90 m ²
Hébergement	90 m ²
Locaux techniques	3 m ²
TOTAL	668 m²
TOTAL EXPLOITABLE	665 m²

Les espaces se distribuent sur 4 niveaux :

- Un rez-de-jardin : ateliers partagés et réserves du RDC
- Un rez-de-chaussée : espace de vie, scène événementielle
- Un 1^{er} étage : bureaux et coworking / salle de séminaire
- Un 2^{ème} étage : hébergement solidaire et social

MODELE JURIDIQUE



- ATELIER 36 va créer une société commerciale pour l'achat du bien immobilier dont la gestion est exclusivement assurée par ATELIER 36.
- La société commerciale sera bailleur des exploitants du lieu et percevra des loyers.

COÛT GLOBAL DU PROJET

<i>Emplois</i>	
Prix d'achat du bâtiment	780 000 €
Frais de notaire	54 600 €
Travaux	250 000 €
Maitrise d'œuvre	20 000 €
Création de société	3 000 €
BFR	- €
PPD (hypothèque)	4 000 €
TOTAL	1 111 600 €

DETAILS FINANCIERS

○ Revenus locatifs annuels

12 000 € HT HC

- Ateliers

24 000 € HT HC

- Espaces culturels

30 000 € HT HC

- Bureaux

18 000 € HT HC

- Hébergement

REVENUS LOCATIFS ANNUELS TOTAUX = 84 000 € HT HC / AN soit 127 € / m² en moyenne

○ Chiffres importants

- Coût de l'opération : 1 111 600 € HT - Rendement brut : 7.6 %

PLAN DE FINANCEMENT

○ Ressources

Fonds propres

500 000 €

45 %

Subventions

62 500 €

6 %

Emprunt

549 100 €

49 %

○ Dépenses

Coût du projet

1 111 600 €

LEVEE DE FONDS

- L'association ATELIER 36 a lancé une **campagne de dons** en juin 2022.
Plus de 100 000 € ont déjà été récoltés.
- L'association ATELIER 36 a mis en place en novembre 2022 **l'apport associatif avec droit de reprise**.
Plus de 90 000 € ont déjà été apportés.
- La société commerciale créée dans le but de racheter le bâtiment va proposer des actions à la vente ainsi que la possibilité **d'apporter en Compte Courant d'Associé (CCA) en échange d'un taux d'intérêt de 3% garanti**.

Fonds propres

500 000 €

Dons (A36)

160 000 €

Apport associatif (A36)

140 000 €

Actions et CCA (SCA/SAS)

200 000 €

BILAN DE L'OPERATION

Investissements totaux

1 112 k€



Total des loyers annuels

84 k€



Taux de rentabilité locative

7.6 %



Inflation des charges

2 %



Indexation des loyers

1,25 %



Charges récupérables

19 k€ / an



Charges non récupérables

23 k€ / an



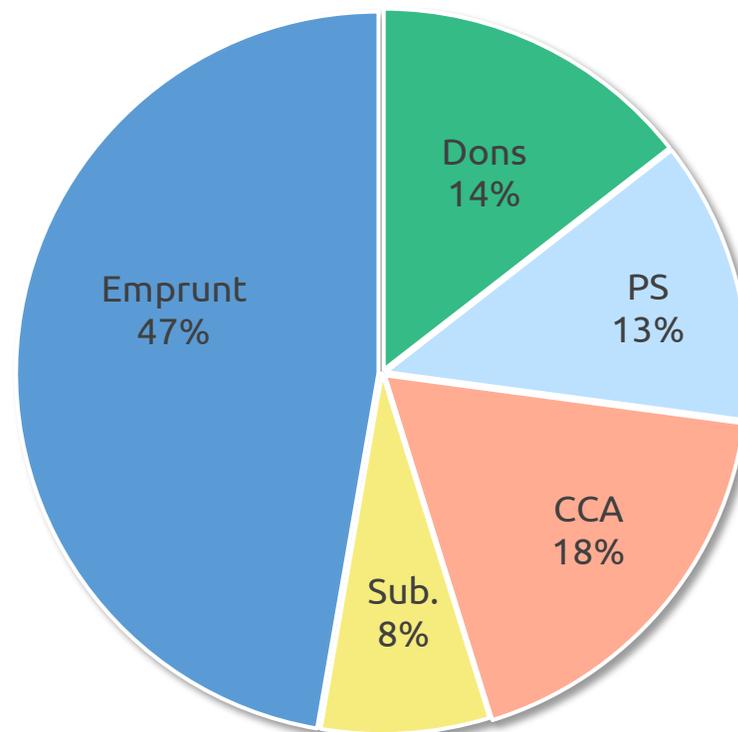
Surface locative

665 m²



Vacance locative

5 %



BILAN DE L'OPERATION – SAS

DEPENSES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Achat, travaux + frais	1 111 600 €						
Annuité emprunt	46 324 €	46 324 €	46 324 €	46 324 €	46 324 €	46 324 €	46 324 €
Taxe foncière	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €
Gestion soc/admin	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Assurance	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Maintenance	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €
Compta	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
TOTAL	1 182 924 €	71 324 €					

RECETTES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ressources plan de fi	1 111 600 €						
BFR	- €						
Loyer	84 000 €	84 000 €	84 000 €	84 000 €	84 000 €	84 000 €	84 000 €
TOTAL	1 195 600 €	84 000 €					

SOLDE DE TRESO	12 676 €	12 676 €	12 676 €	12 676 €	12 676 €	12 676 €	12 676 €
SOLDE CUMULE	12 676 €	25 351 €	38 027 €		63 378 €	76 054 €	88 730 €

L'excédent de trésorerie servira à rembourser les CCA au fil des ans

BILAN DE L'OPERATION - ASSO

PRODUITS	2023	2024	2025	2026	2027
Chiffre d'affaire					
Bar et Pizza	32 105 €	39 960 €	47 640 €	57 240 €	59 400 €
Bureaux	12 933 €	53 259 €	54 380 €	55 057 €	55 742 €
Hébergement	21 080 €	63 383 €	63 387 €	63 533 €	63 681 €
Prix libre	20 532 €	23 078 €	25 474 €	26 734 €	27 900 €
Ateliers	19 376 €	19 636 €	19 864 €	20 112 €	20 363 €
Réserve (n-1)	5 000 €				
TOTAL PRODUITS	111 027 €	199 315 €	210 744 €	222 676 €	227 086 €

CHARGES	2023	2024	2025	2026	2027
Charges directes	22 150 €	35 062 €	36 784 €	38 544 €	39 452 €
Charges d'exploitation	8 607 €	13 229 €	13 384 €	13 550 €	13 721 €
RH	25 192 €	59 487 €	66 863 €	73 372 €	73 552 €
Loyers	51 500 €	84 000 €	84 000 €	84 000 €	84 000 €
TOTAL CHARGES	107 448 €	191 778 €	201 031 €	209 466 €	210 725 €

SOLDE DE TRESO	3 579 €	7 537 €	9 713 €	13 210 €	16 361 €
SOLDE CUMULE	3 579 €	11 116 €	20 829 €	34 039 €	50 399 €

L'excédent de trésorerie servira à rembourser les apports au fil des ans

BESOIN DE FINANCEMENT

- **Prêt à hauteur de :** 549 100 € TTC
- **Durée minimale :** 18 ans
- **Durée visée :** 20 ans
- **Différé souhaité :** 1 an
(soit 20+1 ans)
- **Taux :** fixe
- **Timing :** Juillet 2023



LES INFOS DE CONTACT

Le site internet de l'ECREVIS

 <https://ecrevis.eco/site/>

L'agenda

 <https://ecrevis.eco/site/agenda/>



La campagne de Dons sur HelloAsso

<https://www.helloasso.com/associations/atelier-36/collectes/sauvons-l-ecrevis>

La campagne de Parts Sociales (Apport Associatif) :

<https://ecrevis.eco/site/parts-sociales-racheter-commun/>

Pour toute question sur le rachat :

 Romain Bidot

 Tél : 06 23 12 49 75

 Email : coordination@ecrevis.eco