

Un tiers-lieu pour la transition écologique

Terre d'accueil pour les indépendants et les salariés adeptes du télétravail, Die développe le coworking. S'il existe déjà un premier tiers-lieu, un second est en gestation, citoyen et dédié à la transition. Jean-Baptiste Boyer, PDG de la société coopérative d'énergie DWATTS et président de l'association Latelier, nous en dévoile le contenu.



Diagonal : Pourquoi consacrer un tiers-lieu à la transition à Die ?

Jean-Baptiste Boyer : Les rapports du Giec nous implorent d'accélérer nos changements de modèles. Les défis énergétiques, sociaux, politiques et économiques s'annoncent colossaux. Si

le Diois paraît sensibilisé (1), c'est avant tout par l'arrivée régulière de néoruraux au fait de ces sujets. Mais la majorité des habitants et usagers du territoire reste à convaincre.

■ ■ ■ Comment le 3 rue de Notre-Dame a-t-il été choisi pour implanter ce projet ?

Cette maison familiale de 700 m² avec jardin, adossée à la cathédrale de Die, est à vendre depuis 2020. La mairie a d'abord voulu y faire du logement social avant d'y renoncer (2). Parallèlement, DWATTS, opérateur énergétique territorial en Biovallée, cherchait de nouveaux locaux pour son équipe de 7 salariés. Et un petit collectif de citoyens souhaitait créer un lieu ouvert au public consacré à la transition écologique.

■ ■ ■ Quel sera le programme de ce projet immobilier ?

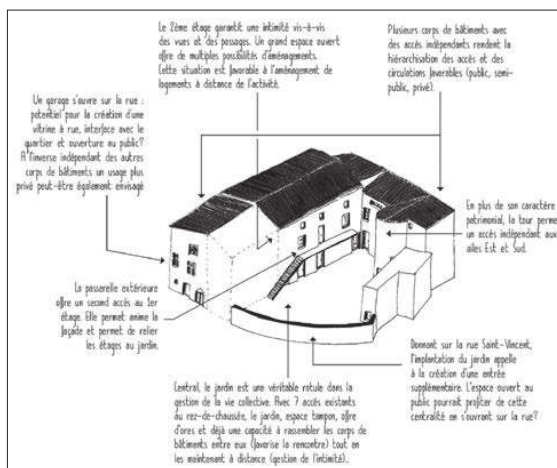
Après des discussions entre la mairie, DWATTS et le collectif, l'envie de porter un projet commun a émergé autour de 3 axes : la création de 4 à 6 logements proposant des loyers maîtrisés, un espace de travail partagé (35 à 40 postes) et un lieu "vitrine" de la transition écologique et sociale.

Le projet répond en partie à la pénurie de logements locatifs sur Die tout en visant une rénovation énergétique ambitieuse – que DWATTS pourra superviser – dans un bâtiment ancien mal isolé. Nous voulons aussi réfléchir à d'autres façons d'habiter (3) et à des usages partagés – cuisine, buanderie, chambre d'amis, caves, accès aux jardins, etc.

Concernant le coworking, même s'il existe déjà l'Espace Barral (4), celui-ci arrive à saturation et les besoins vont croissant. Notre projet s'en distingue par la volonté de constituer un cluster sur la transition avec des modes de décision coopératifs.

Enfin, nous voulons ouvrir le projet sur l'extérieur pour éviter un entre soi d'écologues convaincus. D'où l'idée d'un restaurant engagé – solidaire, zéro déchets – qui invite à pénétrer le lieu et à profiter de son jardin.

■ ■ ■ Pourquoi avoir choisi une Société coopérative d'intérêt collective (SCIC) pour le porter ?



La vision architecturale du projet par les architectes J. Kwai Pun et C. Holvoet en résidence à Die durant l'été 2021.

Nous voulions associer l'ensemble des usagers du lieu à sa définition et à sa gestion. Toutes les parties prenantes du projet disposeront d'une voix (5). Par ailleurs, le fonctionnement d'une SCIC empêche toute logique spéculative. En effet, les investisseurs sont rémunérés à des taux très bas d'environ 3 %. Les excédents de bénéfices profitent à la structure et non à ses sociétaires. Enfin, la plus-value à la revente est reversée à d'autres structures de l'économie sociale et solidaire.

■ ■ ■ Le modèle économique d'un tiers-lieu est souvent précaire (6). Quel est le vôtre ?

En termes de dépenses, nous devons couvrir l'achat du bien (734 k€) ainsi que les travaux (estimés à 595 k€). Nous espérons les financer par l'emprunt, en nous appuyant sur la foncière rurale Villages Vivants avec le soutien de IANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires, ndlr), sur les usagers et d'autres investisseurs parmi lesquels la mairie de Die. Si sa participation est symbolique, elle apporte du crédit vis-à-vis des partenaires financiers, et elle inscrit résolument des enjeux de politique publique au cœur du projet.

Côté recettes, nous prévoyons que 60 % des revenus de la future SCIC viendront du co-working – dont Latelier serait l'opérateur gestionnaire, 25 % des loyers des logements – en gestion directe par la SCIC, et le reste issu de la location de l'espace de restauration à un porteur de projet.

Au-delà de l'encadrement du coworking, Latelier pourrait développer une conciergerie avec un service de gestion de colis, d'un ou plusieurs véhicules en autopartage, etc. En misant sur cette diversification d'activités, un poste à temps complet et donc la présence quotidienne d'un animateur du lieu serait envisageable.

■ ■ ■ Où en est l'avancement du projet ?

Le compromis de vente a été signé le 17 novembre et nous avons 8 mois pour obtenir notre crédit bancaire. Le compte à rebours est lancé ! ■

Propos recueillis par Florent CHAPPEL

1) L'association "Écologie au Quotidien", créée en 2003, vient d'organiser les 20^{es} rencontres de Die et de la Biovallée en janvier 2022.

2) Une étude économique, menée par l'association Soliha, a montré que le projet n'était pas viable, même avec 16 logements.

3) Une résidence d'architecture organisée en 2021 par la Maison de l'architecture de l'Isère en collaboration avec la mairie de Die a permis de montrer le potentiel des habitats complémentaires – chambre d'acclimatation, usages alternés des dépendances d'une résidence secondaire, habitat rétractable, habitat groupé multi-sites – sur Die et en particulier sur le bâtiment du 3 rue Notre-Dame.

4) L'Espace Barral est le premier tiers-lieu de Die, ouvert en 2017 après rénovation d'une ancienne usine de bonneterie fermée depuis 40 ans. Il peut accueillir jusqu'à 100 télétravailleurs.

5) À savoir les usagers de l'espace de travail partagé, les habitants des logements, les investisseurs, les animateurs du tiers-lieu, les bénéficiaires des services et des biens du tiers-lieu.

6) Cf "Les Tiers-Lieux à l'épreuve de la crise sanitaire", Revue Diagonal N°211, p. 44-46.