

Cité de la Consommation Responsable de Marseille

REGAIN EN BELGIQUE :
VISITE DES CENTRES MUNDO A
BRUXELLES ET NAMUR

29 et 30 septembre 2011



et avec le soutien de



Introduction :

Ca existe, c'est attrayant, ça marche, c'est convaincant : voilà, en quelques mots, le résumé de nos visites des centres Mundo à Bruxelles et à Namur, les 29 et 30 septembre.

Nous avons rejoint à Bruxelles l'équipe d'Ethical Property Europe (Frédéric Ancion et Charlotte), ainsi que Magali Héaud-Arouna (*étic*) et d'autres porteurs de projet similaires en France (Pierre et Jean Gout – projet de pôle d'économie sociale et solidaire pour le territoire de Castres Mazamet, et Agnès, Claire et Anne-Marie du projet La Serre à Toulouse), autour d'un café dans la cafétéria de Mundo Bruxelles.

L'occasion de faire connaissance et de présenter la genèse et les caractéristiques du projet de Mundo Bruxelles.

Genèse du projet :

La volonté d'un groupe d'associations d'être hébergées ensemble, dans de bonnes conditions de travail et avec une approche résolument environnementale.

Frédéric Ancion nous explique les motivations des initiateurs du projet :

- Loger des petites structures ayant des difficultés à se loger correctement dans le marché immobilier tendu de Bruxelles
- Développer des synergies entre résidents et soutenir le développement des petites organisations émergentes avec des espaces de co-working.
- Développer des services aux résidents (tout ce qui touche à la logistique est mutualisé : informatique, téléphonie, imprimante, courrier, réceptionniste...)
- Participer à un investissement étique (à Mundo B, les résidents sont également co-investisseurs)
- Transformer des locaux 'passoires énergétiques' en locaux très performants sur le plan environnemental...

En 2005, un regroupement d'associations à contacter un consultant, Frédéric Ancion, qu'elles ont financé une année sur fonds propre pour faire l'étude de faisabilité du projet. Puis les collectivités locales ont pris le relais par des subventions, permettant de financer **les 4 ans de développement du projet**. Frédéric Ancion s'est rapproché d'éthical property, dont il a finalement ouvert la première antenne hors du Royaume Uni, Ethical Property Europe, dont il assure aujourd'hui la direction.

4 ans plus tard, en 2009, Mundo B ouvrait ses portes :

- un bâtiment de 4 000 m² avec jardin intérieur est acheté et entièrement rénové en centre ville,
- 35 organisations hébergées, 250 postes de travail
- 70% d'espace occupés par les bureaux, 30% par les salles de réunions et une grande cafétéria.

Le montage juridique et financier :

Les coûts :

Achat de l'immeuble : 4,2 millions d'€

Rénovation (+ mise en place du projet) : 3,7 millions d'€

Total : 7,9 millions d'euros, pour 4000 m² SHON, soit un peu moins de 2000 €/m².

Forme juridique :

L'immeuble est détenu par une SCI, propriété de deux entités :

- La coopérative des associations résidentes (12 associations fondatrices sont coopérateur sur les 35 associations actuellement hébergées) : 50 % des voix
- Ethical Property Europe : 50 % des voix

Montage financier :

Les apports initiaux des deux partenaires ont été apportés comme suit :

Coopérative des associations :

- chaque association a apporté 2000 € / ETP, soit 400 000 € apportés en capital
- 500 000 euros de subventions publiques (250 000 € d'investissement + 50 000 €/an X 5 ans)
- 1 700 000 € d'emprunts

Ethical Property :

2,1 millions d'apports (levée de fonds auprès d'investisseurs éthiques, rémunéré entre 4 et 5%) + 2,1 millions d'emprunts.

Ce capital de départ (4,2 millions d'€) a permis d'acheter l'immeuble.

Un nouvel emprunt de 3,7 millions d'€, porté cette fois par la SCI, a permis de financer la réhabilitation.

Chaque année, il est procédé à une augmentation de capital.

La gestion du centre n'a pas encore permis de verser de dividendes. Les premiers devraient être versés en 2012.

Les deux premières années ayant été déficitaires, il aurait fallu négocier un prêt progressif pour accompagner la montée en charge du centre.

Chronologie des travaux :

Achat de l'immeuble : janvier 2008

PC : juillet 2008

Inauguration : mars 2009.

La gestion du centre :

Loyers :

130 € / mois / poste de travail, soit environ 210 € / m² /an (7,5 m² par poste de travail environ), qui ouvrent l'accès à tous les services et espaces collectifs du centre, dont ses 8 salles de réunion, sa bibliothèque, sa cafétéria et son jardin.

Le personnel du centre :

1 directeur

1 assistante de gestion

1 informaticien

2 réceptionnistes

1,8 agents de ménage (1 fois / semaine dans chaque bureau)

+ 1 directeur d'EPE Belgique + 1 assistante

Gouvernance :

Un comité des sages est consulté sur les aspects importants de la gestion de Mundo B.

Un comité de gestion se réunit une fois par mois (env. 50% de participation), ainsi que plusieurs commissions de travail (aménagement du jardin, cafétéria, éco-gestion de l'immeuble, animation collective...).

Cafétéria : elle donnée en gérance.

La cafétéria fait 50 % de son CA dans le centre (repas de midi, boissons, soirées...), et 50% en activité traiteur.

Une 'hive' (espace partagé) de 60 m² permet d'héberger 12 postes de travail partagé (co-working).

Transport : 1 station autopartage devant le centre, 1 garage à vélos + accès transport en commun.

Quelques leçons à retenir...

D'après l'expérience d'Ethical Property, 2 projets sur 3 échouent au montage.

La phase de développement est risquée et nécessite un soutien des collectivités via un financement. Entre la promesse de vente et l'entrée dans les lieux, le coût est estimé par EP autour de 200 000 € sur 1,5 ans, qui peuvent être pris en compte dans le coût global et amortis.

Puis nous commençons la visite :



La cafétéria de Mundo Bruxelles côté jardin



Intérieur de la cafétéria de Mundo Bruxelles où les résidents organisent des événements régulièrement.



Le parking à vélo devant l'entrée de l'immeuble Mundo Bruxelles



Le hall d'entrée avec l'accueil



La liste des organisations résidentes à l'entrée du bâtiment



Une partie du bâtiment côté jardin



Les espaces mutualisés par étage : imprimante et photocopieuse...



Les espaces de bureaux en 'open space'. On compte 7,5 m² par poste de travail



Les salles de réunion. 8 en tout d'une surface de 10 à 12m² et 2 salles de plus de 25m².
Et cela est parfois insuffisant pour répondre aux besoins des résidents.



La terrasse des bureaux... pour profiter des rayons de soleil.



Sur le toit, produire de l'énergie solaire !

Au cours de cette visite nous mesurons la qualité des conditions de travail des résidents qui se traduit dans une multitude de petits détails utiles au quotidien : réseau intranet de réservation des salles de réunion, mutualisation de tous les services informatiques et téléphoniques, guides d'utilisation....

Mundo Namur :

Le lendemain nous visitons Mundo Namur, ouvert fin janvier 2011 :

Les informations clés :

3 200 m² - 225 résidents – 33 organisations... qui fonctionne sur le même principe que Mundo B.

1 an de conception + 15 mois de rénovation

Premier bâtiment passif en rénovation en Wallonie !

Equipements collectifs : cafétéria, espace de co-working, jardin partagé, intranet, 1 salle de conférence de 80 places, 3 salles de formation (30 places) + 1 salle de réunion (40 places) + 3 petites salles de réunion.

Le montage financier :

Acquisition de l'immeuble : 1,7 millions d'euros (500 € / m²)

Rénovation : 3,2 millions d'euros (1000 €/m²)

Total : environ 5 millions €, soit 1600 €/m² SHON.

Plan de financement :

450 000 € de subventions reçues par EPE, redistribuées aux associations sous forme de baisse de loyer.

EPE : 50 000 €

EP GB : 2 millions d'euros

+ 3,5 millions d'euros collectés en Belgique.

Objectif : aucun actionnaire n'ayant plus de 10% des voix.

Loyers : 190 € / mois / bureau

L'équipe salariée :

4 salariés, dont 1 directeur, 1 assistante de gestion, 1,5 agents de nettoyage et 0,5 ouvriers.



Mundo Namur – vue de la rue –



A l'entrée, un panneau qui indique les résidents par étage



La cafétéria



Les bureaux, lumineux ... Au loyer de 180   / mois par poste de travail



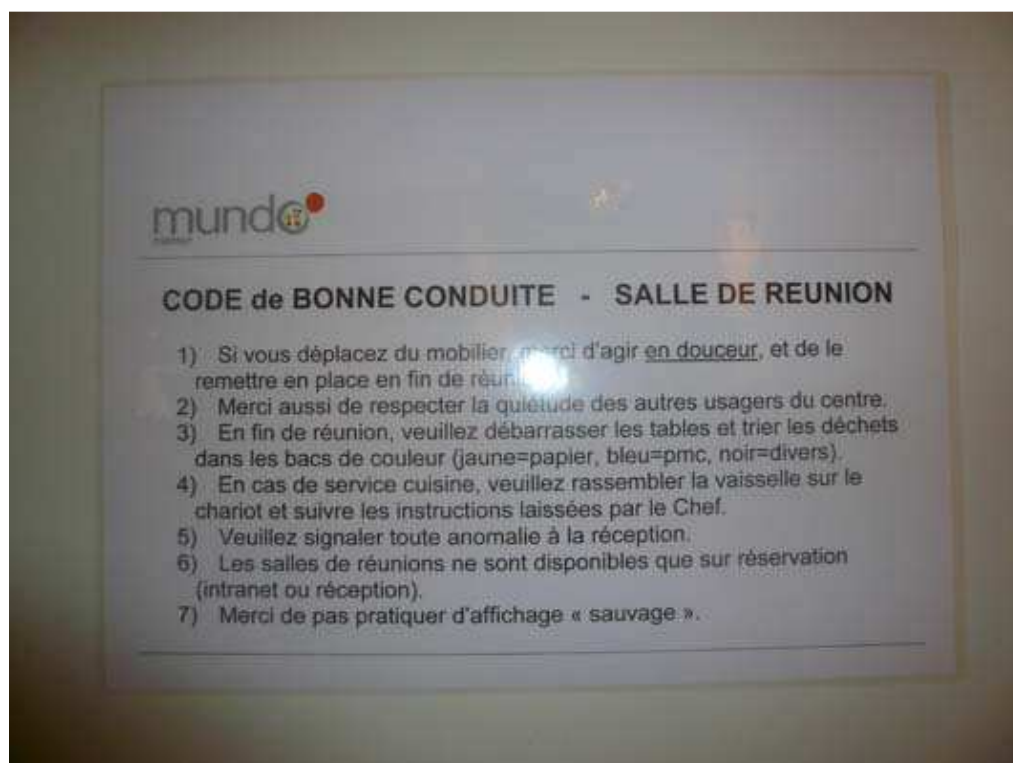
L'accès au jardin extérieur, mis en beauté par une association d'insertion par le travail



L'accès aux salles de réunion, aux noms de Fleuves lointains.



Une des salles de réunion



Avec son code de 'bonne conduite'



Les espaces 'kitchnette' mutualisés : 1 par étage



La chaufferie à granulés de bois centrale : 70 kw => chauffage par ventilation avec double flux et système de récupération de chaleur.



Et un serveur informatique également centralisé



Le jardin se reflète dans les vitres du bâtiment.



Pierre gravit avec entrain les marches de l'escalier de service.

Nous sommes revenus conquis par ce voyage, bien décidés à réaliser la CCR à Marseille sur les même principes !

Compte rendu réalisé en décembre 2011 par Myriam Carbonare et Pierre Lévy