



en partenariat avec

MAIRIE
DE
MONTEYNARD



APPEL A PROJETS

Mise en location d'un local pour une activité
relevant de l'Économie Sociale et Solidaire
au sein de la Maison Mollière



à Monteynard

Territoire :
Communauté de Communes de la Matheysine
Département de l'Isère (38)

Informations Clés

Quoi : un local d'activités de 59 m² rénovés en RDC

Où : dans le bourg de Monteynard (Isère), sud Grenoble

Pour qui : tous types d'activités : commerce, service, artisanat porté par une association, une Scop, une Scic, une CAE et utile au territoire de la Matheysine

Comment : un bail locatif 3-6-9

Loyer : progressif avec taux plein en 3ème année

Année 1 : 240€ HT soit 288€ TTC (40% du Loyer plein),

Année 2 : 360€ HT soit 432€ TTC (60% du loyer plein),

Année 3 : 600€ HT soit 720€ TTC (100% du loyer plein)

Quand : installation possible dès novembre 2023

Pourquoi répondre à cet appel à projet ?

- Vous souhaitez un projet ancré sur son territoire et qui favorise son développement
- Vous souhaitez un projet qui favorise le lien aux habitants
- Vous cherchez un local qui ne soit pas isolé et déjà rénové
- Vous souhaitez vous entourer de partenaires techniques et financiers
- Vous cherchez un cadre de vie et de travail dans un espace naturel et préservé

SOMMAIRE

1- Qui est Villages Vivants?	4
2- Présentation du territoire	5
3- Présentation du projet	7
5- Types d'activités	9
6- Critères d'éligibilité	9
7- Ce que Villages Vivants vous apporte	10
8- Processus de sélection	10
Annexe 1 : liste des structures d'accompagnement du territoire	12
Annexe 2 : l'écosystème de Villages Vivants	14

1- Qui est Villages Vivants?

Villages Vivants achète des locaux pour installer des activités qui ramènent de la vie et des services de proximité en zone rurale en mobilisant l'épargne solidaire.

Mission

Rendre accessible l'immobilier rural d'activités aux acteurs qui œuvrent directement pour la création de lien social et le développement économique local.

[>> Découvrir notre charte](#)

Villages Vivants, fin 2022, 5 ans après sa création, c'est en chiffres :

- 2 antennes : Crest (Drôme) et Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme)
- 16 biens acquis
- dans 6 départements : Drôme, Ardèche, Lozère, Loire, Haute-Loire et Ain
- 53 emplois créés ou consolidés
- 5,4 millions d'euros engagés
- Près de 5 000 m² de patrimoine rural réhabilités

Et au-delà de ces chiffres c'est surtout : la dynamisation de la vie économique locale, du lien social retrouvé, la diminution du recours à la voiture, la préservation du patrimoine bâti, des modèles coopératifs et des initiatives engagées pour l'environnement, l'humain et le changement sociétal favorisées, des citoyens engagés... et plein d'autres effets qui contribuent au mieux-vivre ensemble et à la qualité de vie dans nos campagnes.



Exemples de lieux achetés et rénovés par Villages Vivants

Villages Vivants accompagne des porteurs de projet qui s'inscrivent dans l'économie sociale et solidaire et qui souhaitent s'installer dans une petite ville, un village ou en territoire rural.

C'est le cas par exemple :

- d'une [épicerie coopérative](#) à Fontannes en Haute-Loire,
- d'une [librairie associative](#) à Trévoux dans l'Ain,
- d'une [auberge coopérative multi-service](#) à Boffres en Ardèche,
- d'une [recyclerie](#) à Moissac en Lozère,
- d'une [brasserie artisanale](#) à St Laurent en Royans en Drôme,
- d'un [Atelier partagé dédié à l'artisanat de création](#) à Villeneuve-de-Berg en Ardèche,
- d'un Espace de Vie Sociale, l'[Accorderie](#) à Die en Drôme

[>> Découvrir tous nos projets](#)

2- Présentation du territoire

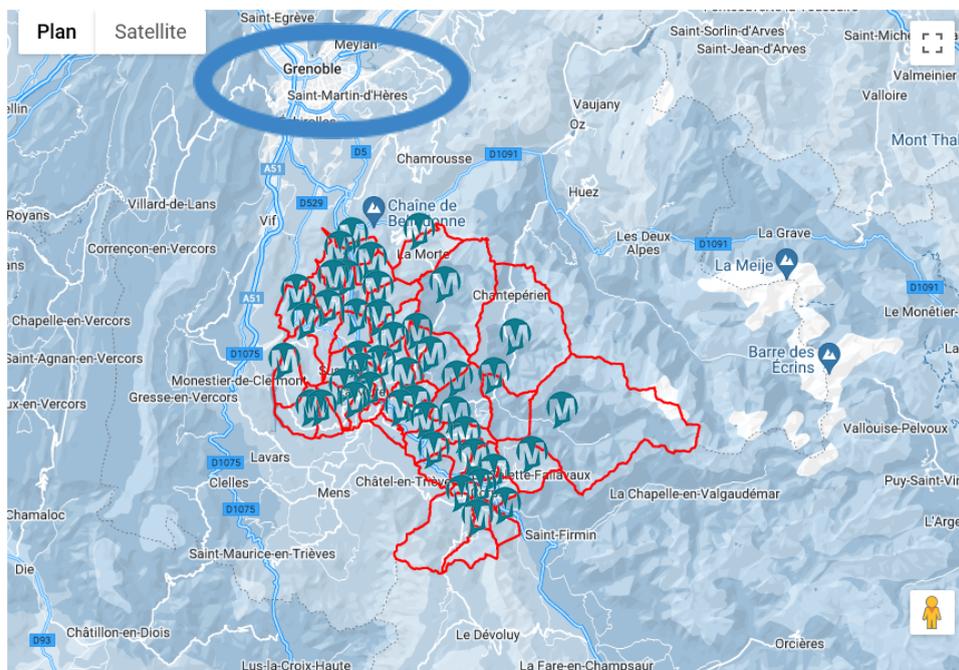
La Communauté de Communes de la Matheysine (CCM)

La (CCM) couvre un territoire de 71.000 hectares et compte 43 communes, dont 40 communes de moins de 1.000 habitants (15 communes de moins de 100 habitants).

La CCM bénéficie de sa proximité avec la métropole grenobloise, bassin d'emploi majeur pour les territoires du sud Isère.

En dehors du « plateau matheysin », une grande partie du territoire est montagneuse, constituée de vallées dominées par des montagnes culminant à près de 3000 mètres d'altitude. La RN 85 constitue le principal axe de desserte qui traverse le territoire et le relie au nord à la métropole grenobloise et à l'Isère, au sud à Gap et au territoire des Hautes Alpes.

Ce territoire de 20.000 habitants pour 1.000 emplois industriels est historiquement marqué par l'exploitation agricole et les ressources de son sous-sol (anthracite). Le territoire s'est engagé depuis plusieurs années dans une politique de redynamisation qui s'appuie sur la valorisation des ressources naturelles, paysagères et humaines.

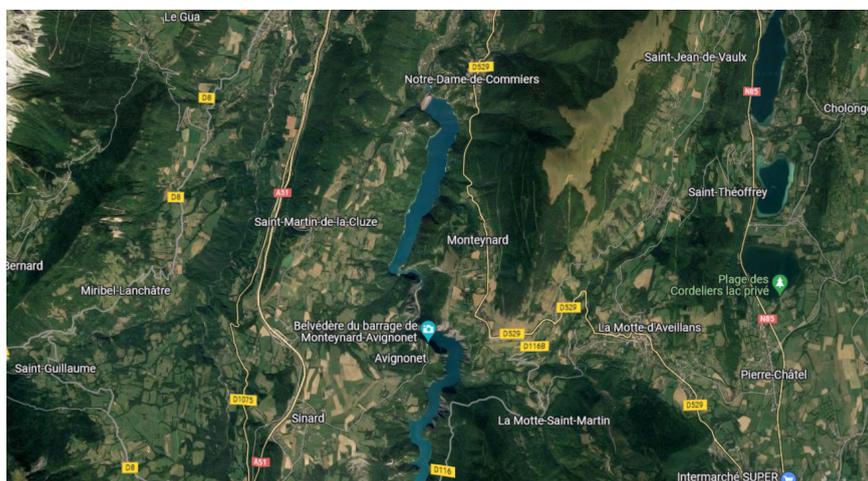


De façon plus globale, elle vient d'être labellisée **Projet Alimentaire de Territoire**.

Le territoire construit de manière collective des actions autour de l'alimentation : depuis le travail de la terre jusqu'à l'assiette.

La commune de Monteynard

Le village de Monteynard est situé à 30 minutes au sud de Grenoble, à la limite entre le territoire de Grenoble Alpes Métropole et de la Communauté de Communes de la Matheysine. Cette proximité d'avec Grenoble et ce cadre naturel favorisent le redéploiement de cette commune qui compte 500 habitants.





Monteynard est avant tout connue dans la région pour son lac. Les passerelles font partie des 3 sites les plus visités du département. Un autre attrait touristique autour du village de Monteynard est Le Petit Train de La Mure.

Vue panoramique sur le lac et le Mont Aiguille depuis le hameau de "La Ville"



Le Marché du mardi après-midi mis en place par la Mairie en 2022 est maintenant pérennisé. (fromager, primeur, vente directe de viande de veau, de fromage de brebis, d'oeufs, de miel, traiteur, conserverie, sushis, pain BIO, tourtons..)

L'école communale rassemble 50 enfants de la maternelle au primaire. Elle se situe à 200m de la Maison Mollière.



3- Présentation du projet

L'acquisition de la Maison Mollière

Cette maison est l'ancien café Mollière qui a fermé ses portes il y a près de 30 ans. Dernier café de Monteynard, la réouverture de ce lieu est synonyme d'un renouveau pour les habitants. Cette maison a été repérée par Laure Désiré, porteuse du projet de boulangerie. Bloquée dans le financement, elle fait appel à Villages Vivants qui après une phase d'étude de 9 mois décide de racheter les murs à la commune le 24 janvier 2023.



... pour un projet de rénovation de 325m²

Au RDC

- ★ Rénovation d'une surface de 190 m² pour la boulangerie
- ★ Rénovation et installation d'une 2ème surface de vente, objet de l'appel à projet
- ★ Création de 4 places de parking par la Mairie réservées aux clients

A l'étage

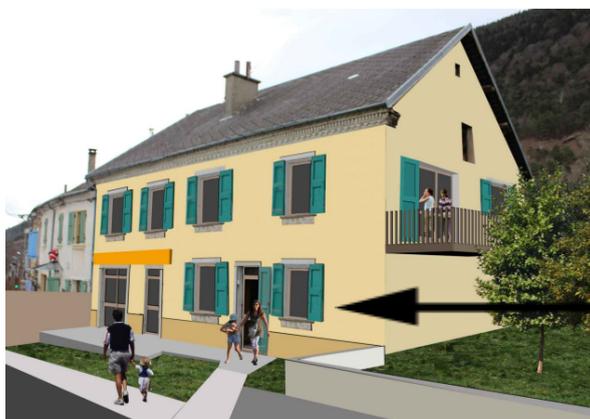
- ★ Rénovation d'1 appartement F3

avec l'installation

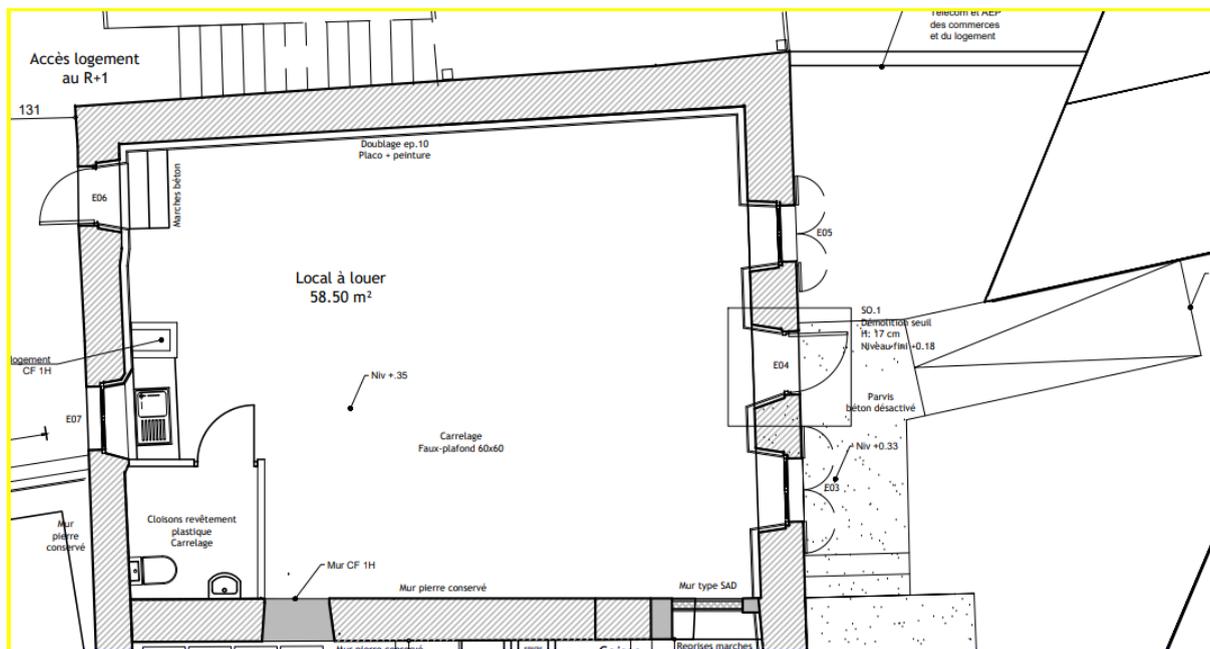
- ★ d'une boulangerie bio au levain - La Mie Mollière.

Porté par Laure Désiré, cette boulangerie vendra au comptoir du mardi au samedi. Elle fera les marchés et distribuera auprès de professionnels.

- ★ d'un 2ème local d'activités, objet de cet appel à projets



4- Présentation du local faisant l'objet de l'appel à projets



Adresse : 293, rue des Blais - 38770 Monteynard ([lien google Map](#))

Superficie : 59m² en rdc

Local refait à neuf et livré brut avec:

- *Menuiseries neuves
- *Local PMR
- *WC PMR
- *Point d'eau
- *VMC
- *Attentes électriques
- *Isolation intérieure des murs
- *Surface extérieure : 5m² (à préciser)
- *Parking : places de parking réservées à la clientèle des 2 surfaces commerciales

Les conditions financières

Pour faciliter l'installation du/de la porteur.se de projet et alléger ses charges au démarrage, Villages Vivants propose **un loyer progressif** :

Année 1 : 240€ HT soit 288€ TTC (40% du Loyer plein),

Année 2 : 360€ HT soit 432€ TTC (60% du loyer plein),

Année 3 : 600€ HT soit 720€ TTC (100% du loyer plein)

Ensuite révision annuelle selon ILC.

Ce loyer s'entend hors charges.

Une **caution** de 2 mois de loyers pleins sera demandée au moment de la signature du bail

Bail commercial : 3-6-9

Installation possible dès novembre 2023

L'aménagement du local

Villages Vivants sera en appui de votre projet d'aménagement. Le porteur de projet final devra assurer à sa charge les finitions suivantes :

- *Enseigne
- *Aménagements spécifiques à son activité
- *Mobilier d'exposition et de travail

Les finitions suivantes seront à la charge du locataire ou de Villages Vivants moyennant une augmentation de loyers :

- choix du système de chauffage
- choix du revêtement mural (peintures...)
- choix des revêtements des sols

5- Types d'activités

Aucune activité n'est pré-identifiée pour l'exploitation de ce local. Cependant, nous nous assurerons que l'activité est complémentaire à celle de la boulangerie BIO au levain et qu'elle répond à un besoin du territoire. Ce local devra nécessairement être **un lieu propice aux échanges et à la rencontre**.

Il pourra être partagé entre plusieurs structures si cela permet d'augmenter les services rendus aux habitants. Pour cela, la création d'une association sera souhaitée afin d'assurer la gestion locative et veiller aux bons usages entre les structures. Cette association devient alors le locataire unique de Villages Vivants. L'association sous loue aux occupants par le biais d'une convention de mise à disposition.

Quelques exemples de projets imaginés dans ce lieu : services de proximité (AMAP, services santé, magasin de producteurs...), tiers lieux et coworking, activités culturelles, artisanat...

6- Critères d'éligibilité

Un projet porté par un collectif et avec des statuts ESS

Nous souhaitons que l'activité soit portée par un collectif qui soit animé par un esprit de coopération avec le territoire. Nous souhaitons que la richesse produite par l'activité profite au territoire. Nous sélectionnerons des projets qui choisissent un statut associatif ou coopératif (SCOP ou SCIC) : en phase de création, transformation ou développement.

Un modèle économique pérenne

Les activités installées doivent présenter un modèle économique pérenne qui puisse répondre à plusieurs enjeux :

- honorer les engagements du projet vis à vis de ses partenaires (y compris Villages Vivants via le paiement d'un loyer),
- assurer les équilibres financiers du projet et sa pérennisation,
- générer des revenus satisfaisants et décents aux salariés/entrepreneurs du projet.

Afin de sécuriser la faisabilité économique, Villages Vivants s'appuie sur un réseau diversifié et qualifié de partenaires experts de l'accompagnement et du financement de projets en zone rurale parmi lesquels : Initiative France, France Active, les incubateurs sociaux (Ronapia, Alter'Incub, ...), le réseau BGE (Boutique de Gestion), le réseau des Urscop, les Coopératives d'Activité et d'Emploi, ... etc.

[> voir Annexe 1](#): liste des structures d'accompagnement du territoire .

Toute intervention de Villages Vivants nécessite obligatoirement (pour les projets en création) ou de préférence (pour les projets en développement) l'implication a minima d'un de ces partenaires que nous qualifions de tiers validant.

Une motivation à s'engager dans une relation partenariale

Villages Vivants souhaite à travers ce projet un partage des valeurs et une ambition commune. Au-delà de ce bail qui nous unit, nous souhaitons construire une relation basée sur la confiance, la transparence et l'entraide. Ces valeurs se retrouvent aussi dans notre choix de modèle de gouvernance. Notre coopérative souhaite donner une place importante aux structures installées et aux communes rurales. Nous vous proposons de devenir sociétaire et de participer aux orientations de notre structure.

7- Ce que Villages Vivants vous apporte

Bailleur solidaire : ce qui change par rapport à un bailleur classique

- Un loyer progressif
- Un accès facilité dans un local rénové et aux normes
- Une possibilité de rachat avec un principe de plus value limitée
- Un appui au montage de votre projet en lien avec les acteurs du territoire
- Une visibilité et un appui en communication
- Une mise en lien avec notre communauté d'acteurs
- Un accompagnement technique dans la durée

8- Processus de sélection

Contenu de la candidature

Dossier de candidature libre (max 10 pages)

La candidature devra indiquer :

- Origine contact (comment avez-vous découvert l'appel à projets ?)
- Présentation du /des porteurs de projets
- Présentation du projet
- Si possible : prévisionnel à 3 ans (un doc excel fait par l'entrepreneur est suffisant à ce stade. Plan de financement, Compte de Résultat, Plan de trésorerie)
- Compréhension et adéquation des valeurs de Villages Vivants

Critère de sélection des candidats

Les candidatures seront examinées par l'équipe de Villages Vivants, composée des 2 co gérants, des chargés d'instruction et du responsable territoire

La notation s'effectuera selon les critères suivants :

- ❖ Appropriation des valeurs de Villages Vivants et de l'ESS
- ❖ Solidité économique
- ❖ Adéquation avec les besoins du territoire
- ❖ Connaissance du territoire
- ❖ Complémentarité et compatibilité de l'activité avec l'activité de boulangerie

Processus et calendrier

Signature Acte de vente	le 24 janvier 2023
Démarrage Travaux	Février
Fin Mars 2023	Réunion publique : présentation du projet auprès des habitants, des acteurs locaux et des partenaires
Avril à juin	Diffusion de l'Appel à projets
11 avril , 9 mai, 13 juin, en visio de 16h30 à 17h30	Possibilité de s'inscrire à une réunion d'information en visio de Villages Vivants (ici)
16 juin	Date limite de réception des candidatures (l'envoi peut se faire avant)
19 juin au 23 juin	Entretien individuel en visio
3 juillet	Pré-sélection des projets par Villages Vivants
4 juillet	Retour auprès des projets pré-sélectionnés
Été 2023	Phase Instruction du projet : Selon le stade de maturité du projet, organisation d'un accompagnement sur mesure en partenariat avec les acteurs locaux.
16 octobre ou nov, déc	Présentation du projet devant le Comité d'Engagement de Villages Vivants
Fin 2023, 1er Trimestre 2024	Avec le soutien de Villages Vivants : *Installation du projet : mise à bail *Aménagement du local par le porteur *Ouverture et Inauguration
Après installation	Accompagnement des structures dans leur activité pendant toute la durée de vie du bail

Réponse

Les candidatures devront être envoyées à l'adresse e.dalant@villagesvivants.com le 16 juin 2023 au plus tard. Les questions et prises de contact amont devront également être envoyées sur cette adresse. Selon le nombre de réponses reçues, Villages Vivants se donne la possibilité de prolonger l'appel à projets. Villages Vivants s'engage à apporter une réponse à tous les projets et veillera à rediriger les projets non retenus auprès des acteurs du territoire selon leur stade d'avancement et besoins repérés.

Précision pour la visite du local

Les travaux de gros œuvre se déroulant de mars à juin, nous ne pourrons pas faire visiter le local cependant, nous vous encourageons à visiter la commune et aller voir la Maison Mollière.

Annexe 1 : liste des structures d'accompagnement du territoire

Nom de la structure	Type	Contact	Coordonnées
Communauté de Communes de la Matheysine	Accueil Porteurs de Projets, identification local d'activités	Alexandra PELLOUX	a.pelloux@cematheysine.fr 04 76 81 28 60
CMA (Chambre des Métiers et de l'Artisanat)	Accompagnement à la création- reprise , financement et formation	Christophe QUEYRON	christophe.queyron@cma-auvergn erhonealpes.fr 04 76 70 82 43
CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie)	Accompagnement à la création, montage du BP		espace.entreprendre@grenoble.cc i.fr
ACEISP	Accompagnement de porteurs de projets	Antoine Le PADAN	antoine.le-padan@aceisp.org
RONALPIA	Incubateurs ESS	Julien DELEIRIS	julien.deleiris@ronalpia.fr
ALTERINCUB	Incubateurs ESS	Olivia CHEUCLE	ocheucle@scop.coop
CRESS	Réseau des acteurs de l'ESS	Laurie Aoustin	laoustin@cress-aura.org
URSCOP	Accompagnement et financement à création SCOP et SCIC	Juliette PRESIDY	jpresidy@scop.coop
GAIA	Financement, accompagnement, formation, connexion et coopération territoriale	Julie REY Vincent TISSIER, Réfèrent ESS	jrey@gaia-isere.org 06 37 21 49 26 vtissier@gaia-isere.org
ADIE	financement création entrepreneur solo	Méridith CAMBONIE	mcambonie@adie.org
LES CIGALES	Club d'investisseurs pour une gestion alternative et locale de l'épargne solidaire	Lucie WATRINET coordinatrice régionale	l.watrinet@cigales-aura.fr
NEF	Banque éthique et spécialisée en ESS	Flora MERINDOL banquière itinérante	f.merindol@lanef.com

CREDIT COOPERATIF (investisseur chez Villages Vivants)	Banque coopérative et spécialisée en ESS	Elise MARIOTTE Directrice-Adjointe de Centre d’Affaires Agence Gambetta	elise.mariotte@credit-cooperatif.coop
BANQUE POPULAIRE (investisseur chez Villages Vivants)	Banque mutualiste	Julie IVENS La Mure	julie.ivals@bpaura.banquepopulaire.fr 0476815710

Annexe 2 : l'écosystème de Villages Vivants

Les partenaires financiers



Les partenaires publics et fondations



Les partenaires métiers

