



OFFRE D'EMPLOI

Chargé.e d'accompagnement et d'installation - Responsable suivi des projets

Temps complet - CDI

Date : 1er septembre 2023

Villages Vivants est une coopérative rurale, immobilière et solidaire dont la mission sociale est de permettre l'ouverture et le développement de lieux collectifs et vivants dans les territoires ruraux.

Villages Vivants rassemble des citoyens, entreprises et collectivités qui s'engagent avec leur épargne pour acheter, rénover et louer des locaux à des entreprises de l'économie sociale et solidaire dans les territoires ruraux. Villages Vivants intervient aussi par la formation et l'accompagnement auprès des collectivités et des porteurs de projets.

Cadre général

Dans beaucoup de villages et de petites villes en zone rurale, on trouve un grand nombre de locaux vides (café, épicerie, ...) et de friches (usine, fabrique, gare, poste, ...). Dans les villages, quand un café, une boulangerie ou une épicerie s'en va, ce sont des services quotidiens et du vivre ensemble qui partent avec.

Face à ce constat, La coopérative Villages Vivants propose d'accompagner l'installation de nouveaux projets économiques en zone rurale via :

> l'intervention de sa 'foncière solidaire' par l'acquisition de locaux d'activités et de friches immobilières. Grâce à l'épargne des habitants et aux investisseurs solidaires, le portage collectif de la propriété immobilière permet l'installation de porteurs de projets issus de l'économie sociale et solidaire et de commerces de proximité.

> une offre d'accompagnement à destination des collectifs et collectivités sur la création de nouveaux lieux répondant aux besoins des habitants (multi-commerces, tiers-lieu, ...)

L'ambition de la coopérative Villages Vivants, créée en 2018, est de créer un réseau de 50 lieux en 2025 et mobiliser 3000 sociétaires.



A ce jour

- 20 opérations immobilières
- 6000m² achetés et rénovés
- 14 salariés
- Un siège à Crest et une antenne à Clermont-Ferrand.
- 500 investisseurs
- Territoires d'intervention de la foncière sur lesquels vous serez amené à intervenir en orange sur la carte :



En savoir plus : www.villagesvivants.com

Cadres des missions et métiers



Sur l'immobilier. Depuis ses débuts, Villages Vivants a développé une expertise issue de sa propre expérience dans le montage d'opérations immobilières basées sur l'intérêt général et l'impact social. La coopérative possède des outils qu'elle a développés notamment pour modéliser sur 30 ans chaque opération immobilière. Villages Vivants est aujourd'hui de plus en plus sollicité pour partager son expérience et accompagner la création de foncières ou le montage d'opérations immobilières atypiques, alternatives, collectives, ou à impact social.

Sur les acquisitions de la foncière. Après 20 premières acquisitions, Villages Vivants s'appuie désormais sur une Politique et des Procédures d'Intervention de la Foncière. Il s'agit d'un recueil de critères et de procédures, qui offre un cadre précis pour mener les instructions de projets et d'acquisitions dont vous aurez la charge.

Le nombre de porteurs de projets participant aux réunions collectives d'information va par ailleurs grandissant (entre 10 et 20 tous les mois). Le flux de projets à accompagner et instruire suit cette dynamique croissante.

Les instructions dont vous aurez la charge consistent dans la rédaction et l'analyse de risques d'un dossier pour l'acquisition d'un bien immobilier sur trois volets:

- le bien immobilier en lui-même (prix d'achat, état du bien, programme de travaux...). Sur ce dernier point vous serez appuyé par l'équipe technique de gestion du patrimoine.
- le territoire (rapport aux collectivités, zone d'implantation, partenariats, dynamiques locales, implication des citoyens...)
- le projet et ses porteurs (BP, posture, avancées, implication, partenaires...)

Sur le suivi des locataires. Après plus de 20 baux signés et activités installées, les porteurs de projets deviennent des locataires avec qui une relation alternative aux rapports classiques propriétaires/locataires, doit être construite, structurée et entretenue. Dans l'équipe de chargés d'instruction vous aurez la responsabilité de mettre en place cette politique de suivi annuelle et de la faire vivre.

Sur l'équipe d'instruction. En remplacement d'un départ, vous intégrerez une équipe d'instruction de trois personnes, sous la direction du co-directeur général responsable des opérations. Vous aurez à vos côtés:

- Anne-Sophie, Chargée d'accompagnement et d'installation - Responsable du parcours immobilier. Anne-Sophie coordonne les instructions et le parcours de porteurs de projets, du premier contact jusqu'à la signature du bail.
- Fabien, Chargé d'accompagnement et d'installation - Responsable Instructions Massif Central. Fabien se concentre sur les instructions sur le territoire de l'antenne Massif Central.



Missions – Fiche de poste

Intitulé de poste : chargé.e d'accompagnement et d'installation – Responsable suivi des projets :

Dans le cadre des instructions¹ de projets par la Foncière (55%):

Durant la phase, allant du premier contact à la pré-instruction:

- établir une relation de confiance, de proximité et de transparence avec les porteurs de projets, et inscrire cette réciprocité dans la durée
- analyser le projet entrepreneurial (étude de marché, adéquation projet/porteur, ancrage partenarial et territorial, plan d'affaires)
- mettre en lien avec les dispositifs (aides financières, programmes d'accompagnement), les structures accompagnantes, réseaux métiers et collectivités,
- mener les esquisses d'analyse de risque et de maturité pour envisager une entrée en instruction, en vue d'élaborer collectivement une feuille de route d'instruction

Durant la phase instruction (après validation par le comité):

- dans le cadre du processus d'instruction, animer et coordonner l'équipe projet
- mettre en place et s'assurer du suivi de la feuille de route visant l'acquisition du bâtiment au service des projets de l'ESS
- coordonner les visites du lieu, le planning et l'estimation des travaux (en lien avec la responsable du patrimoine bâti)
- organiser et réaliser les rencontres avec les acteurs du territoire compétents et tours de table financiers
- rechercher des financements pour participer au plan de financement de l'opération immobilière (ingénierie, travaux...) et répondre à des appels à projets spécifiques
- définir un plan de financement d'opération équilibré pour la foncière (via l'outil prévisionnel conçu par Villages Vivants)
- mener le processus de négociation sur le bien sur la base d'une étude des tendances du marché immobilier local
- en s'appuyant sur la politique d'intervention de la Foncière, aborder les points techniques de la relation contractuelle (bail) en coordination avec le Responsable Gestion Locative
- rédiger une fiche complète d'analyse de l'opération (utilité territoriale et sociale, territoire, risque financier, projet, immobilier) et la présenter devant un Comité d'Engagement (et Conseil de Surveillance)
- suivi du projet en phase en contractualisation, de travaux puis dans la vie quotidienne de l'activité (suivi du volet économique et humain de l'activité)

¹ l'instruction est une phase d'analyse du projet en lien avec l'acquisition immobilière



Dans le cadre du suivi des activités installées (30%):

- proposer une stratégie de suivi des activités installées
- construire des outils et indicateurs de suivi
- coordonner et planifier le suivi des activités installées, en lien avec les autres chefs de projets, notamment au travers d'animation d'une Commission dédiée

Dans le cadre des activités d'accompagnement et de formation (5%):

- conduire des missions d'accompagnement, en direct avec le client ou en partenariat avec d'autres acteurs de l'accompagnement (devis, contenu, livrable)
- construire et animer certains modules de formation (à destination d'entrepreneurs par exemple)

Dans le cadre de la vie de la structure (10%):

- au sein de la SCIC, participer aux commissions et groupes de travail en lien avec la vie de la structure (ex : Commission Vie d'Équipe, Commission Patrimoine Bâti ...)
- intervenir et représenter VV lors de conférences, événements partenaires
- présenter, promouvoir les valeurs et spécificités de l'ESS

Profil du. de la candidat.e

Qualifications et expériences

- Bac + 5. master en économie, entrepreneuriat, ESS, école de commerce, sciences politiques.
- Expérience requise de 5 ans dans une fonction équivalente, en conseil en création d'entreprises de l'ESS, à impact social, et/ou accompagnement de projets en zone rurale.
- Première expérience exigée de travail en autonomie et/ou création de projet/entreprise.

Les indispensables - socle de base

- maîtriser les étapes de montage de projets ou de création d'entreprise
- posséder un socle juridique sur les formes juridiques d'entrepreneuriat
- savoir lire, analyser, challenger un plan d'affaire
- savoir lire, analyser, challenger un compte d'exploitation prévisionnel
- connaître l'écosystème de la création d'entreprise et du réseau ESS
- connaître les dispositifs et les aides à la création et au développement des entreprises en milieu rural



- aisance avec la gestion de projets d'envergure, complexes et engageants (plusieurs centaines de milliers d'euros)
- aimer travailler dans un environnement changeant, avec un cadre évolutif et des périodes denses

Les expériences qui peuvent faire la différence

- connaissance des tiers-lieux, leurs modèles économiques hybrides, les montages, la gouvernance...
- expérience personnelle en montage d'activité ou projet entrepreneurial (commerce de proximité, tiers lieu, ...)
- expérience en montage d'opérations immobilières et connaissance des différents outils économiques et juridiques

Les bonus

- connaissance de l'entrepreneuriat en milieu rural
- connaissance du fonctionnement des collectivités locales et des acteurs publics, dont les acteurs conventionnels du portage foncier (SPL, EPF, SEM, SCIC...) et de la promotion immobilière
- expérience en ingénierie de travaux
- expérience en gestion de projets complexes

Compétences et qualités

- Compétences relationnelles requises par la posture d'accompagnement de porteurs de projets
- Aisance relationnelle à l'oral comme à l'écrit
- Capacités d'analyse et de synthèse
- Capacité à piloter un projet immobilier d'envergure, complexe, multi-partenarial sur le long-terme
- Très bonne maîtrise d'Excel et des outils de suivi de projet
- Intérêt prononcé pour la gestion collaborative, le développement local, la finance solidaire, les Communs et l'ESS
- Aptitude à la négociation avec les propriétaires et les différentes parties prenantes d'un projet de création d'activité
- Aisance avec les mécanismes de gestion financière et fiscale
- Aisance orale (restitution, négociation, animation de formation ...)

Savoir être

- Polyvalence et capacité d'adaptation
- Dynamisme
- Ecoute et bienveillance
- Esprit positif : composer dans un contexte en construction
- Volonté de se former : posture d'apprenant
- Goût pour le travail coopératif, le développement local et la finance solidaire



Qualifications et expériences

- Filières du développement local, de la création d'entreprise, du montage de projet
- Première expérience exigée de travail en autonomie et/ou création de projet/entreprise.
- Expérience ou Intérêt démontré pour l'économie sociale et solidaire, le mouvement coopératif, les projets à fort impact social, culturel, économique et environnemental

Conditions

- Salariat :
 - CDI. Temps complet. Temps partiel possible (90%).
 - Rémunération selon la grille salariale de Villages Vivants en fonction de l'expérience. Faibles écarts de salaires (actuellement de 1 à 1,3). Pour une personne avec 6 ans d'expériences pro (et 4 ans d'étude supérieur), entrée à 1958 euros net (base temps plein),
 - Mutuelle des SCOP prise en charge à 50%
 - Congés annuels : 6 semaines
 - Récupération de toutes les heures supplémentaires
 - Tickets restaurant 48 euros par mois (prise en charge employeur : 60%)
- Poste basé à Crest (Vallée de la Drôme)
- Permis B exigé. Nombreux déplacements à prévoir en région. La SCIC dispose de plusieurs véhicules d'entreprise.
- Cadre de travail : équipe engagée, respect et engagement des valeurs coopératives, relations de travail conviviales
- Possibilité d'intégrer la SCIC dans le collège des producteurs après 6 mois dans la SCIC

Candidatures

- Recueil des candidatures jusqu'au lundi 9 octobre à 12h.
- Confirmation des candidats retenus le mercredi 10.
- Entretiens visio le vendredi 10 novembre (1 visio collective le matin + 1 entretien individuel dans la journée + 1 exercice pratique d'une heure)
- Second entretien: mercredi 14 novembre après-midi dans nos bureaux à Crest.
- Démarrage dès que possible



Merci d'adresser CV et Lettre de motivation à r.boutin@villagesvivants.com sous le format suivant : **NOM_prénom.pdf**

La candidature doit être composée dans un seul fichier d'un CV et d'une lettre de motivation de 10 lignes maximum (et oui...) qui devra répondre à la question : pourquoi voulez-vous travailler pour Villages Vivants.