

La Distillerie, un tiers-lieu où création et fabrication œuvrent ensemble



© Clem Rutter - Wikipedia commons



La Distillerie, un tiers-lieu où création et fabrication œuvrent ensemble

Lodève est une commune de l'Hérault de 7500 habitants, entre Montpellier et Millau. Lodève est labellisée « Ville d'Art et d'Histoire » et Ville des Métiers d'Art depuis 2006. La commune s'inscrit également dans la démarche Petites Villes de Demain. Depuis 2016, l'ancienne distillerie se rénove et se transforme grâce à l'impulsion et aux compétences en matière architecturale et patrimoniale du collectif de départ. Le projet accueille des activités tournées vers les métiers du « faire », qui s'apportent mutuellement et révèlent des talents. Projet économique donc, projet de transmission de savoir-faire, mais aussi projet plus largement ouvert sur les habitants, la Distillerie est une fourmilière qui s'impose comme un lieu marqueur de la commune.



Un ensemble à usages mixtes (habitat, activités associatives, entreprises artisanales, ...) : un projet complexe, structuré par étapes successives

La Distillerie est située dans un quartier populaire proche du centre-ville (QPV). Le site, composé d'un immeuble sur 2 niveaux et d'un ensemble d'ateliers clos

couvert, séparés par une cour intérieure, comprend bureaux et ateliers sur 2 000m² environ. Le tiers-lieu à proprement parler occupe environ 700m². ●

© La Distillerie



La rénovation sous l'impulsion de « professionnels militants »

En 2016, un collectif de professionnels de l'architecture, en recherche d'un espace suffisamment grand pour y développer leurs activités professionnelles et/ou associatives, achète le lieu au descendant des propriétaires d'une ancienne distillerie. La centralité du lieu, son atypisme, la diversité des espaces séduisent le groupe, qui a également la volonté d'en faire un lieu d'interaction, de passage, de formation et de partage. L'intention est dès le départ de mettre à disposition une partie des locaux à une association pour développer des activités au cœur de la ville et s'ouvrir à d'autres acteurs.

Une longue réhabilitation s'engage, sous le regard attentif des Architectes Bâtiments de France, le bâtiment étant situé en secteur sauvegardé. Les compétences en architecture, aménagement et habitat participatif des initiateurs du projet comptent beaucoup dans la réussite de la transformation du lieu et plus globalement du développement du projet. Auto-construction, rénovation, dialogue avec les ABF, conception des espaces, cela ne s'improvise pas... ●



2017 & 2018 :
 - réflexion sur la conception (maquettes, plans)
 - premiers travaux en auto-construction (démolitions, débuts d'isolation, fermeture de certains espaces, construction de poêle de masse, four à pain, ...)



2019 à aujourd'hui :
 La réhabilitation continue avec plus de moyens (subventions) et études pour une mise aux normes ERP en cours.



© La Distillerie

Articuler habitat, activités associatives et entreprises artisanales : une structuration progressive et par étapes

Pour gérer un ensemble complexe à usages mixtes qui articule habitat, locaux associatifs, ateliers de fabrication et locaux artisanaux, le projet s'est structuré en plusieurs étapes, sur le plan immobilier et juridique :

- **En 2017**, une association loi 1901 « La Distillerie » est créée pour porter la dimension collective du projet.
- **En 2018**, une SCIA est créée et devient propriétaire de l'ensemble immobilier.
- **En 2019** : L'association a l'usage de 700m² environ pour gérer la partie tiers-lieu, par le biais d'un montage juridique singulier : elle signe une convention de concession du droit de jouissance avec la SCIA. L'association est aujourd'hui constituée d'une vingtaine de membres actifs et fonctionne de manière collégiale.
- **En 2020**, le projet est labellisé « Fabriques de territoire ». En mars 2021, deux salariés sont recrutés. ●



© La Distillerie



© La Distillerie



...

Une ambition économique, formative et sociale affirmée : être un « levain pour l'économie locale »

Lieu de fabrication, de formation et d'échanges de savoirs, la Distillerie est tournée vers l'artisanat et vers la transmission de savoir-faire sur différents métiers. Bien qu'issu de la société civile, le projet porte d'emblée une ambition territoriale, pour « être un espace de partage, favorisant la rencontre d'activités qui s'apportent mutuellement et la cohabitation de talents confirmés ou émergents ».

Le projet a une visée économique, en souhaitant « être un levain pour l'économie locale » et affirme son ambition écologique : « Être un

lieu de rénovation écologique et, à terme, de production énergétique. » C'est enfin un lieu de transmission et d'aide à la remobilisation et/ou la formation de jeunes en recherche d'orientation professionnelle, sur des métiers qui passent par le contact avec la matière.

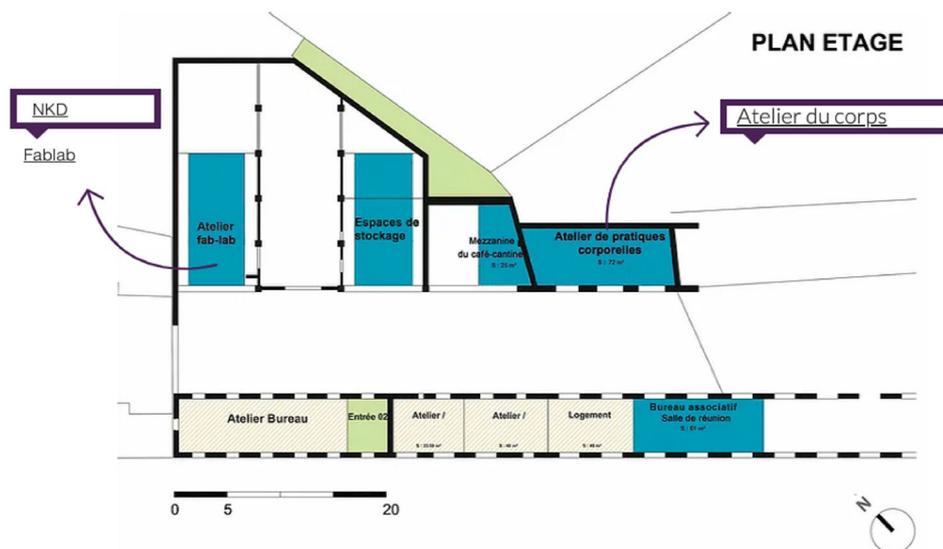
Le projet s'est structuré autour d'activités plurielles : hébergement d'activités professionnelles artisanales, activités associatives multiples, cours/stages/formations (menuiseries, céramiques, arts, pratiques corporelles, ateliers de cuisine), expositions, évènements culturels... •

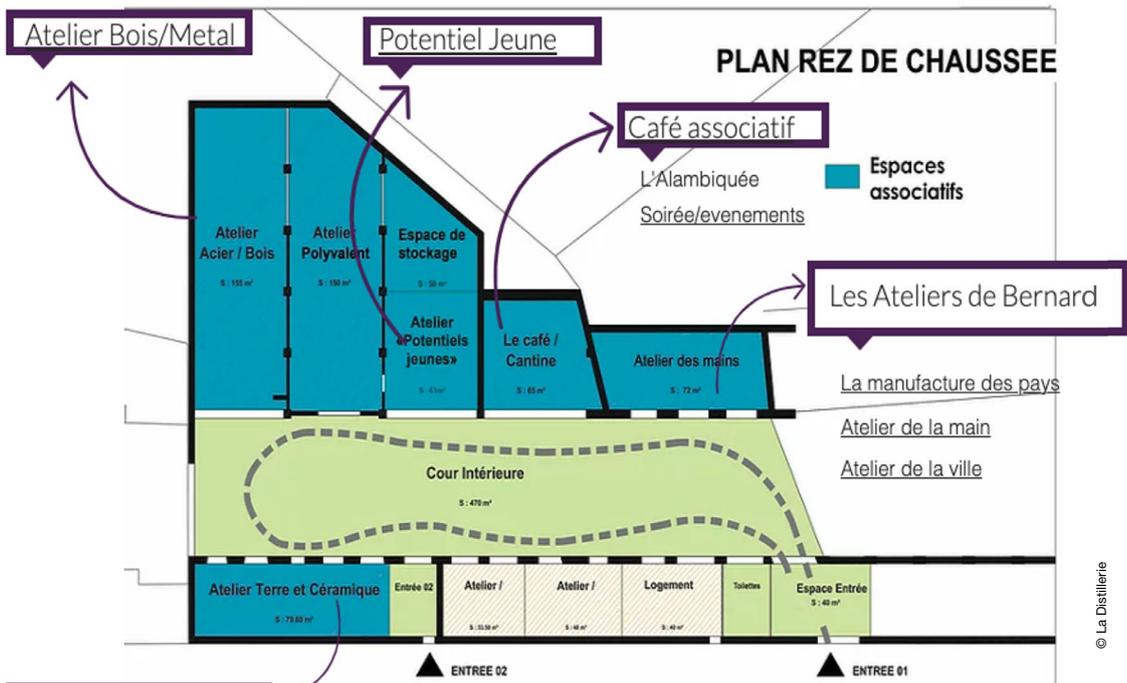
En prise directe avec le territoire

Aujourd'hui, 3 ans après le démarrage, la Distillerie abrite :

- **une cantine et café associatifs**, lieu d'accueil, de pause repas, de fêtes, de conférences, de répare-café,...
- **des ateliers destinés à être partagés** :
 - un atelier de **boulangerie**,
 - **des ateliers de conception et de création**, accessibles au public (cours et stages), avec des ateliers de menuiserie et de métallerie, de découpe laser bois, destinés à accueillir un fab-lab, un atelier de terre et céramique
- **une halle commune** mise à disposition pour les ateliers ou des évènements culturels
- **un bureau associatif** partagé ponctuellement avec d'autres acteurs
- **une salle de réunion** pouvant également être louée et destinée à accueillir des formations
- **une salle en location**, accueillant des **activités corporelles** (danse, Qi-Gong, tai Chi, ...) et des **résidences d'artistes**, (20 membres actifs)
- **accompagnement de jeunes** "Potentiel Jeunes" (en lien avec la Maison des jeunes, la DIRECTTE et autres acteurs de l'insertion)

La Distillerie offrant une surface de 1600 m², elle a été découpée en différents espaces :





La très forte hybridation des activités de La Distillerie est dans son ADN et en fait un terreau d'innovation sociale. Hébergement d'entreprises et espace test de nouvelles activités, animations, transmission de savoir-

faire, lieu de formation... L'ensemble crée une émulation qui déborde le lieu et irrigue le territoire, ses entreprises, ses habitants, ses artistes... et est la base de Territoires Zéro Chômeur, par exemple. ●



...

Un écosystème de partenaires techniques et financiers robuste

Pour gérer un projet de cette complexité, il a fallu :

- **S'entourer de compétences** : l'aide d'un juriste spécialisé dans les montages juridiques atypiques a été nécessaire pour clarifier le lien entre SCIA et association. Puis, en 2019, la Fondation de France a aidé à structurer les axes de développement de La Distillerie et à identifier les pistes de co-financement, en plus d'apporter un soutien financier à la réhabilitation du lieu.
- **Trouver des soutiens financiers**. Les promoteurs de la Distillerie ont su mobiliser nombre de partenaires : en 2020 avec la labellisation « Fabrique de territoire », l'Europe (Leader Pays Cœur d'Hérault), la Fondation de France, la Direccte, la Région Occitanie, le Département de l'Hérault (politique de la ville) / La Communauté de Communes Lodevois Larzac, La Ville de Lodève (contrat de ville, fonds de revitalisation), des partenaires privés Fondation de France...
- **S'appuyer sur le tissu associatif local et son dynamisme** : une dizaine d'associations locales sont partenaires.
- **Créer une relation continue avec la collectivité** : si la communauté de communes de Lodève n'intervient pas directement dans le fonctionnement d'ensemble du projet, elle le soutient indirectement via les aides aux associations, le soutien financier à certains projets, par un accompagnement technique..., par des partenariats sur des événements ou animations, du prêt de matériel... Après 3 ans d'existence, des passerelles restent à construire avec le nouvel exécutif municipal, notamment dans le cadre du label Ville et Pays d'Art et d'histoire.
- **S'inscrire dans des réseaux d'échanges et d'entraide**. La Distillerie participe activement au réseau de tiers lieux « le Cœur d'Herault ». •

Patrimoine et mémoire : rester fidèle à l'histoire productive du lieu

L'ancienne distillerie de Lodève fut un lieu d'activité industrielle et d'habitation. Le projet vise à recréer cette mixité, en ouvrant l'espace sur le quartier et la ville. La Distillerie poursuit autrement l'histoire industrielle et productive du lieu, après la Distillerie, puis une usine de fabrication de métal... Des anciens travailleurs reviennent sur place pour voir comment le lieu a évolué. Les journées du patrimoine sont l'occasion de redonner de la visibilité à ces différents moments de la vie du site. •



Verbatim



La Distillerie est un lieu axé sur le « faire » et sur la transmission du « savoir-faire » en donnant à chacun la possibilité d'être en contact avec la matière . »

Rénovation écologique et production énergétique : entre ambition et pragmatisme

Sur le bâtiment, il s'agit de faire avec « le déjà là », de privilégier la réutilisation de matériaux. La réhabilitation, si elle est plus contraignante techniquement et plus onéreuse, a fortiori sur de grands volumes, est un parti pris de départ. Cela nécessite de solides compétences, d'avancer par étapes progressives, et une bonne évaluation du potentiel du lieu sur les nouveaux usages envisagés.

La réhabilitation a d'abord porté sur les espaces intérieurs, pour lancer au plus vite la dynamique d'occupation, avant la mise aux normes ERP et la réhabilitation de façades. Les travaux se conduisent par étapes pour pouvoir gérer le financement de la réhabilitation. Le « professionnalisme du collectif de départ (architectes, paysagiste, maître d'œuvre...) » a été un atout essentiel dans cette entreprise.

La progressivité de la démarche et le pragmatisme sont mis en avant : il s'est agi d'abord de trouver des occupants potentiels et ensuite d'investir massivement dans les travaux. Ceux-ci ont donné lieu à plusieurs chantiers participatifs (réfection de toitures, aménagement d'un four à pain et d'une cantine, ...). La dimension participative et la forte mobilisation sont un autre levier important du projet. Ainsi, l'ambition de production d'énergies solaires a dû être suspendue, pour l'instant. ●

Un modèle socio-économique en évolution et un projet en voie de professionnalisation

Le modèle économique très hybride (locations, cotisations des résidents, adhésions, subventions, prestations de services...)

reste un enjeu et doit être consolidé dans les années à venir. Les cotisations des résidents, aujourd'hui conduites sur la base d'une redevance minimale de 100€ mensuels et d'un complément libre en fonction des capacités contributives des porteurs de projet, risquent d'être insuffisantes. La très forte mobilisation militante et bénévole soutient aussi fortement ce modèle. Une réflexion est engagée sur un sujet sensible : concilier modèle pérenne et équité pour tous.

La labellisation « Fabrique de Territoires » a permis le recrutement très récent, au printemps 2021, de deux professionnels. La Distillerie doit « trouver son modèle » d'ici 2023. ●

Au quotidien, les points d'attention

Ce projet très vivant amène nécessairement une attention pour rester sur de bons équilibres :

- La gestion des rotations des activités et la sélection de nouvelles activités qui doit rester en phase avec le sens du projet ;
- La cohabitation de projets personnels (lieu de vie) et des projets de l'association, dans le respect des contraintes de chacun ;
- L'équilibre à trouver entre un lieu de travail et un lieu ouvert à tous, pour ne pas gêner les professionnels qui y résident. ●



Direction de la publication :

- Marylise ORTIZ, Directrice de Sites & Cités
- Sylvain BAUDET, Expert Développement Local-Territoires Conseils, Banque des Territoires

Rédaction :

- Isabelle CHENEVEZ, OXALIS
- Solène COULONNIER, chargée de mission patrimoines, territoires et partenariats, Sites & Cités remarquables

Mise en page :

- Unik Studio Graphique

Personnes enquêtées – La Distillerie, Lodève :

- Jean-Marc SAUVIER, Vice-Président de la Communauté de communes Lodévois et Larzac, en charge de la culture et du patrimoine
- Fanny CAILLE, Chargée d'animation et de communication, La Distillerie
- Tatiana CARMIER, Cofondatrice, La Distillerie



Sites & Cités remarquables de France réunit plus de 300 territoires membres - soit près de 2000 communes et 14 millions d'habitants - porteurs du label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire », ou d'un Site Patrimonial Remarquable (ancien secteur sauvegardé, ZPPAUP / AVAP) -, qui partagent leurs interrogations et leurs expériences sur les politiques de protection et de valorisation du patrimoine.

Sites & Cités développe le dialogue avec différents Ministères, l'Assemblée nationale et le Sénat, pour renforcer le cadre législatif, juridique et financier de la protection et de la valorisation du patrimoine, de l'architecture et de l'urbanisme. Avec ses membres, Sites & Cités mobilise un réseau de compétences sur le patrimoine et l'urbanisme patrimonial, en matière de restauration, réglementation, formation des professionnels, recherche, sensibilisation des publics et économie touristique.

L'Association est particulièrement impliquée dans les politiques, nationales, régionales ou locales en faveur de la redynamisation des territoires et du tourisme patrimonial. Les tiers-lieux à forte dimension patrimoniale illustrent comment les patrimoines peuvent à la fois constituer un cadre et un outil de revitalisation des territoires, et comment ils peuvent être à l'origine et moteurs d'initiatives.

www.sites-cites.fr/

 <https://fr.linkedin.com/company/sites-et-cites-remarquables-de-france>

 <https://www.instagram.com/sitescites/?hl=fr>

 <https://twitter.com/sitescites?lang=fr>

 <https://www.facebook.com/sitesetcites/>



BANQUE des
TERRITOIRES



**SITES &
- CITES**
REMARQUABLES —
/ FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

banquedesterritoires.fr



| **@BanqueDesTerr**