



BELLEVILLES

Foncière solidaire

L'immobilier au service de l'écologie, du lien et de la justice sociale

BELLEVILLES

CONSTAT

Financiarisation, quand l'immobilier ne répond plus aux besoins réels

Villes moyennes et rurales perdent leur vitalité face à la pression foncière en zone dense
Fermeture de commerces, accès restreint à la culture
Logements dégradés, réduction des services publics, désertification médicale
Vieillesse de la population et déclin démographique

Creusement des inégalités et exclusion

4,1 millions de personnes mal logées en France (2024)
Une vacance inédite : 5,6 millions de m² de bureaux vacants (i.e. 10,6 %)
3 millions de logements vacants (i.e. 7 % du parc) en Ile-de-France
Des acteurs du changement et de l'ESS qui peinent à héberger leur activité
Perte de mixité sociale/exclusion

Destruction du vivant et transition écologique

Une artificialisation des sols et l'étalement urbain en hausse
Une destruction de patrimoine historique pour construire du neuf
Une empreinte carbone massive du secteur du bâtiment (i.e. 25% des émissions de gaz à effet de serre)
Extractivisme des ressources naturelles



MISSION

Se réappropriier collectivement l'immobilier et la finance pour renforcer notre capacité d'agir en faveur de l'écologie, du lien et de la justice sociale.



BELLEVILLES, FONCIÈRE SOLIDAIRE

Concrètement,
on fait quoi ?

On répond à des
besoins réels

On achète
des immeubles

On les loue à des
loyers modérés

On les réhabilite de
manière frugale
et écologique

Et on favorise les
projets d'utilité
sociale



et on le fait
comment ?

En identifiant et
co-construisant
des projets utiles

En mobilisant des
fonds solidaires et
citoyens

En investissant dans
des territoires clés

En réhabilitant le
patrimoine existant

En gérant les lieux sur
le long terme



BELLEVILLES

FONCIÈRE SOLIDAIRE

Bellevilles est une **foncière solidaire ESUS, créée en 2019** qui **réhabilite écologiquement** des lieux pour y accueillir des projets solidaires- logements, activités culturelles, économiques et solidaires. Le capital de Bellevilles est **100% détenu par ses 5 associés fondateurs**. En impliquant étroitement **les usagers et les territoires**, elle agit face aux **grands défis sociaux et écologiques contemporains**.

Maîtrisant **l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière**, **Bellevilles** intervient partout en France, notamment là où les acteurs traditionnels se retirent : centres urbains sous pression foncière, villes moyennes, quartiers prioritaires ou territoires ruraux.

Bellevilles a été lauréat du **Palmarès des Jeunes urbanistes (2024)**, **Les 100 qui font la ville - (2023, 2024)**, **Institut Choiseul**, **Trophée ESS Ville de Paris...**

Avec **Bellevilles**, vous financez **la rénovation écologique de lieux hors du commun**, vous **hébergez** des familles, des associations, des entreprises sociales, des activités citoyennes et culturelles pour cultiver le lien social.

Vous rejoignez **une communauté d'investisseurs engagés**.



14 M€

levés depuis 2019

+ 1400

investisseurs
citoyens

6,5 M€

d'investisseurs
citoyens

8 M€

d'obligations
institutionnelles



NOS MÉTIERS ET SAVOIR FAIRE

TRACK RECORD SAS BELLEVILLES 2019-2026



LEVÉE DE
FONDS



INVESTISSEMENT
ET GESTION
PATRIMONIALE



CONSTRUCTION
ÉCOLOGIQUE



GOUVERNANCE ET
GESTION DE LIEUX

65 M€
d'actif sous
gestion

25.000 m2
de surfaces de
projets en
portefeuille

17
immeubles
gérés

91%
TOF - Taux
d'occupation
financier

4 M€
loyer annuel
HTHC

7,2 %
de rendement
brut locatif
moyen

Une forte capacité à faire effet de levier

Bellevilles a développé une expertise dans la mobilisation de fonds citoyens et institutionnels.



"En soutenant Bellevilles, la Banque des Territoires conforte son positionnement d'investisseur à impact auprès des acteurs de l'ESS. Bellevilles offre une solution immobilière globale et adaptée aux besoins des porteurs de projets, tout en participant activement à la redynamisation des territoires en déprise."

Antoine Baudrit,
Investisseur à Impact - Groupe Caisse des Dépôts

ATELIER BELLEVILLES

FILIALE DE CONSTRUCTION ÉCOLOGIQUE ET RÉEMPLOI,
100% BELLEVILLES



Qualité environnementale de nos projets

Valoriser une démarche volontariste
qui garantit la pérennité des ouvrages
sur le temps long

LE PHARES
Ile-Saint-Denis
Bâtiment Durable
Francilien - Or



**LES HALLES DE LA
CARTOUCHERIE**
Toulouse
NoWatt Occitanie
Scope 3



**GÉNÉRATION
PASTEUR** - *Albi*
Bâtiment Durable
Occitanie - Argent



LA GRANDE COCO
Paris 20ème
Bâtiment Durable
Francilien - Or



sobriété
foncière

circularité des
matériaux

frugalité
énergétique

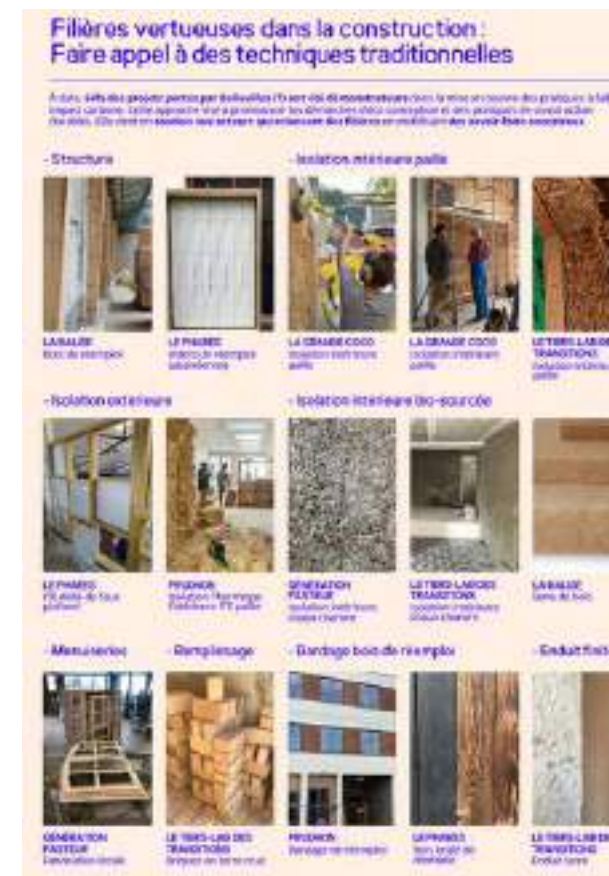
10m€
de CA annuel
depuis 2022
7 projets livrés
19 projets en
cours

100%
de nos projets
sont des
réhabilitations

40%
des lots de
construction en
matériaux de
réemploi

100%
d'amélioration
des performances
énergétiques

90%
décarbonisation
des sources de
chauffage



NOTRE ÉQUIPE

30 personnes - 4 agences (IDF, Occitanie, Méditerranée, Pays-Basque)



Les co-fondateurs



**Sébastien
DE HULSTER**

Président
De Watou



**Alexandre
BORN**

Directeur général
Ex-Eiffage, Vinci,
Constructa, PCA Stream



**Adrien
RAMIREZ**

Directeur général délégué
Ex-OPH Montreuillois,
Garonne Développement



**François
GENDRE**

Atelier Arpent
Architecte



**Jérémie
LOEVENBRUCK**

Palanca, Allo Bernard
Entrepreneur social

Les directeur.rice.s d'agence



**Nadia
HAMMA**

IDF
Ex-Paris la Défense,
Est Ensemble



**Cyril
VANNIEUWENHUYSE**

Méditerranée
Ex-GSE



**Florian
GACOIN**

Occitanie
Ex-Airbus
Defence & Space



**Alexandre
BORN**

Pays-Basque
Ex-Eiffage, Vinci,
Constructa, PCA Stream

Financier - Admin - Asset - Impact



**Judith-Laure
MAMOU-MANI**

Levée de fonds Instit.
Ex France Active, MAIF
Impact, Mirova



**Aurélien
ALBERT**

Admin et Financier
Ex Mazars, GBH,
La Ruche



**Pauline
PIETRUSZKA**

Asset Management
Ex PGIM Real Estate



**Diane
PIALUCHA**

Impact
Ex FMDV - Global Fund
For Cities Development



**Salambô
SILVA**

Levée de fonds
citoyenne
Ex LITA.co,
Altern

THÈSES D'INVESTISSEMENT



Notre ambition est de créer du logement qui permette à toutes et à tous de se loger dignement à des **prix abordables**, rénover des **logements en ville moyenne** et maintenir des **espaces populaires** dans des zones en proie à la spéculation.
=> **Au bénéfice** des familles, des jeunes, des seniors, des étudiant.e.s, des personnes précaires et fragiles.



Notre ambition est de remettre sur le marché **des surfaces à loyers modérés** pour des **acteurs essentiels**, et leur permettre de réduire leurs charges afin de mieux servir leurs propres bénéficiaires.
=> **Au bénéfice** des artisans, des entreprises, des associations, ONG et des acteurs de l'ESS.



Notre ambition est de favoriser l'émergence de **lieux culturels, militants et citoyens** qui répondent aux enjeux locaux et renforcent notre **capacité d'action** en faveur de la **transition écologique et sociale**.
=> **Au bénéfice** des collectifs, des entreprises, associations, citoyen.ne.s

AGIR POUR LE LOGEMENT ABORDABLE EN EUROPE



La Commission estime que l'UE aura **besoin de plus de deux millions de logements par an** pour répondre à la demande actuelle.

Cela signifie qu'il faudrait **ajouter environ 650 000 logements par an** aux 1,6 million actuellement construits." (16.12.2025)

Par son modèle de foncière solidaire, Bellevilles constitue un **outil opérationnel pleinement aligné avec les priorités** du Plan européen pour le logement abordable, en apportant des **solutions concrètes et répliquables à la crise du logement, avec déjà plusieurs références significatives.**

8 logements intermédiaires
en ville moyenne

ALBI

Génération Pasteur



Réhabilitation
du patrimoine
existant

15 chambres
étudiantes

IVRY-SUR-SEINE

Prudhon



Logement
abordable
non-spéculatif

4 logements en ville
moyenne

VERDUN

Aux Fabriques Réunies



Modèle hybride
citoyens et
institutions

4 logements pour
chercheur.se.s

PARIS

La Grande Coco



Ancrage
territorial
et utilité sociale

19 logements en
ville moyenne

SENS

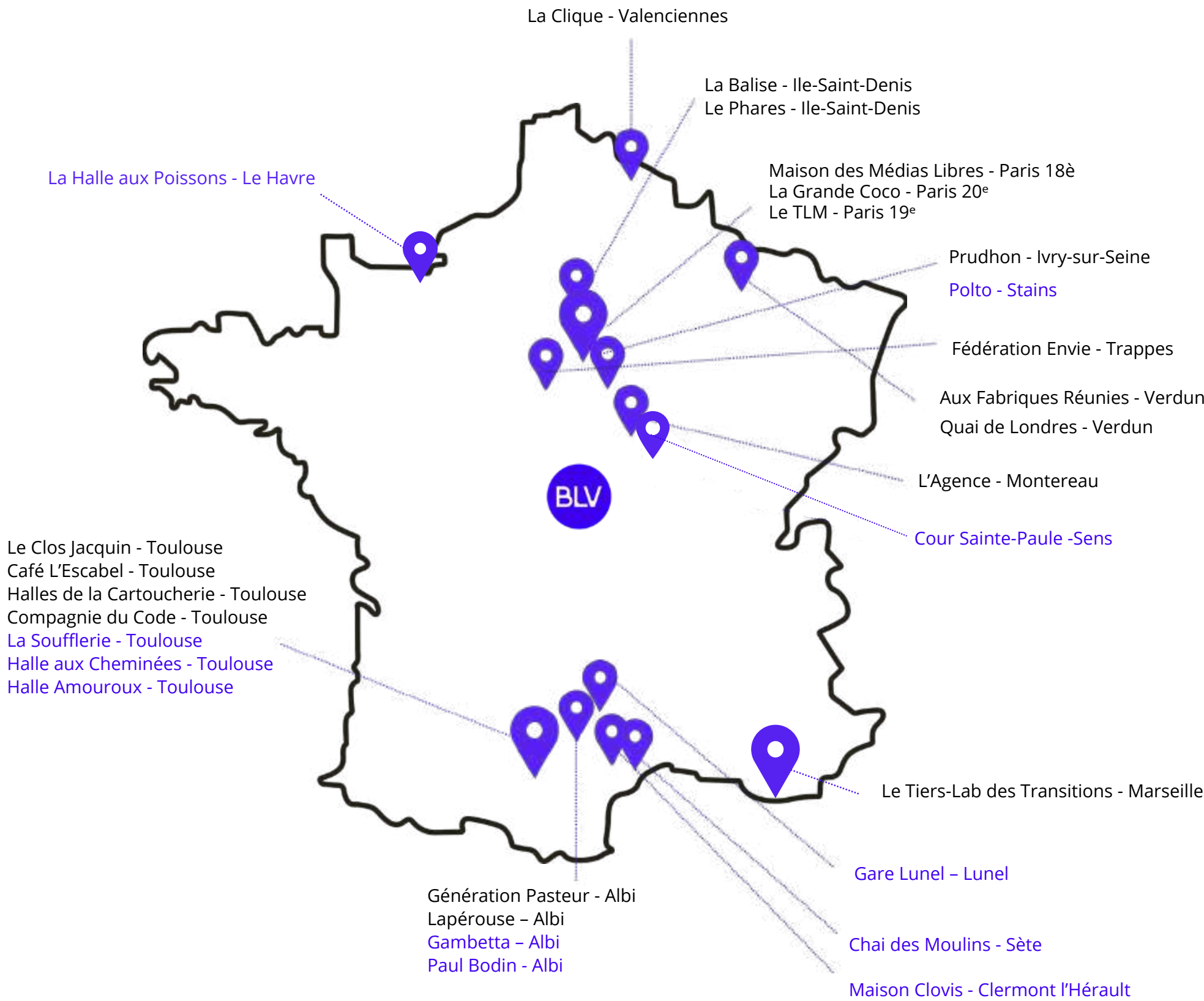
Cour Saint-Paul



Impact
social et
écologique

PORTEFEUILLE

HISTORIQUE - SAS BELLEVILLES



ACTIVITÉS ESS



PRUDHON

Activités ESS

Logement



LE HAVRE

LA HALLE AUX POISSONS

Activités ESS

Tiers-lieux



TOULOUSE

LA SOUFFLERIE



VALENCIENNES

L'AGENCE

Logement



MARSEILLE

LE TIERS-LAB DES TRANSITIONS

Activités ESS

Tiers-lieux

LOGEMENT



ALBI

GÉNÉRATION PASTEUR

Activités ESS

Logement



TOULOUSE

LES HALLES DE LA CARTOUCHERIE

Activités ESS

Tiers-lieux



CLERMONT L'HÉRAULT

MAISON CLOVIS

Tiers-lieux



VERDUN

AUX FABRIQUES RÉUNIES

Activités ESS

Logement



TOULOUSE

LES 500

Tiers-lieux

TIERS-LIEUX



SENS

COUR SAINTE PAULE

Activités ESS

Logement



PARIS 19

LE TLM

Tiers-lieux



VERDUN

AUX FABRIQUES RÉUNIES

Tiers-lieux

Logement



MONTEAU

L'AGENCE

Activités ESS

Logement



PARIS 20

LA GRANDE COCO

Tiers-lieux

Logement



ALBI

LAPÉROUSE

Logement



SÈTE

LE CHAI DES MOULINS

Tiers-lieux



MONTEAU

L'AGENCE

Activités ESS

Logement



ÎLE-SAINT-DENIS

LA BALISE

Activités ESS



VITRY-SUR-SEINE

HALLE DUMESTE

Activités ESS

MESURER L'IMPACT DE NOS PROJETS

Méthode :

- **Établissement d'une théorie du changement** : identification de nos bénéficiaires, de leurs besoins, et des leviers d'action,
- **Mise en place d'un référentiel d'impact** propre à nos projets immobiliers
- Pilotage continu via une **collecte annuelle de données terrain**.

Cette démarche nous permet de suivre nos **effets concrets**, fixer des **objectifs d'amélioration**, et assurer la **cohérence** entre nos **engagements** et notre **action**.



Se réappropriier la finance



Proposer des **solutions d'investissement responsables** pour concrétiser des projets qui ont du sens

TICKET MOYEN D'INVESTISSEMENT

3,2k€

COLLECTÉS AUPRÈS DE CITOYENS, ACTEURS PUBLICS OU PRIVÉS

PLACEMENTS RESPONSABLES

90%

DES PLACEMENTS FINANCIERS SONT RÉALISÉS DANS DES SUPPORTS AYANT AU MOINS UN LABEL (FINANSOL, ISR, GREENFIN)

Rendre l'immobilier accessible au plus grand nombre



Améliorer la **capacité financière** des bénéficiaires par l'accès à la **propriété** ou la **location** à prix modérés

STRUCTURES HÉBERGÉES

176

STRUCTURES ET MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DE LOYERS MODÉRÉS

LOYERS COMMERCIAUX MODÉRÉS

-25%

EN MOYENNE PAR RAPPORT MARCHÉ

Soutenir des acteurs économiques locaux,



S'engager activement dans l'**activité** et l'**emploi local** en phase **chantier** et **exploitation**

PROJETS SITUÉS EN ZONES PRIORITAIRES*

97%

DE NOS PROJETS SONT SITUÉS EN ZONES PRIORITAIRES

EMPLOIS GÉNÉRÉS

535

GÉNÉRÉS SUR LES LIEUX EN ACTIVITÉ dont 96,35 ETP en insertion (chantier et fonctionnement) sur 2024

... la transition écologique



Via sa filiale **Atelier Bellevilles**, porter des ambitions fortes en termes de **sobriété** et d'**éco-construction**.

RÉHABILITATION

100%

DE NOS PROJETS SONT DES RÉHABILITATIONS

RÉEMPLOI

40%

DES LOTS CONCERNÉS PAR L'USAGE DE MATÉRIAUX DE RÉEMPLOI

...la qualité de vie et le lien social



Développer des projets mixtes pour créer des **lieux vivants, ouverts** et **adaptés** aux besoins des territoires.

GESTION COLLECTIVE

85%

DES PROJETS INTÈGRENT UNE GOUVERNANCE COLLECTIVE FORTE (PROGRAMMATION, ÉVÉNEMENTS)

SOUTIEN À L'ART ET À L'ARTISANAT

25%

1/4 DES LIEUX HÉBERGENT DES ARTISTES OU ARTISANS DE MANIÈRE PÉRENNE

MESURER L'IMPACT DE NOTRE STRUCTURE



À la fois via ses **projets** et la **structuration de son entreprise**, Bellevilles a le souhait de contribuer à **infléchir certaines pratiques sectorielles** dans l'**immobilier** et l'**entreprenariat**, et ainsi **renforcer les capacités** de l'ensemble de ses parties prenantes.

Cette démarche est pilotée et valorisée via des **outils reconnus** pour les entreprises de l'ESS (Impact Score 70,5/100, France Invest)

limiter l'enrichissement personnel

10

INÉGALITÉS

SAIRIES

↕

Mettre en place une gouvernance partagée

8

TRAVAIL ÉQUITABLE

ET DURABLE

ACCROISSANCE

↑

2025

ENCADREMENT
DES HAUTS
SALAIRES

3x le smic

CONTRE 10X DANS
LE SECTEUR DE
L'IMMO

ENCADREMENT
DE LA
RÉMUNÉRATION
DES CAPITAUX

3%

ENCADREMENT DES
CAPITAUX PROPRES
DES ASSOCIÉS
FONDATEURS AU TAUX
DU LIVRET A + 1%

Ecart de
RÉMUNÉRATION
MIN/MAX

x2,06

LE SALAIRE LE PLUS
HAUT CORRESPOND
À 2X LE SALAIRE LE
PLUS BAS

Ecart de
RÉMUNÉRATION
HOMMES / FEMMES

1,6%

SELON L'INDEX
D'ÉGALITÉ H/F

PART DES FEMMES
DANS LES INSTANCES
DE DÉCISIONS

28%

DE FEMMES AU
COMITÉ DE
DIRECTION





S'ENTOURER D'EXPERTS ENGAGÉS

Comité IMPACT

Le Comité ESS de la Foncière Bellevilles est composé des même membres que celui de Bellevilles SAS.



**Anne
CHARPY**

Fondatrice - VoisinMalin



**Nicolas
DÉTRIE**

Co-Fondateur et
Directeur - YESWECAMP



**Mathieu
CASTAINGS**

Fondateur FINACOOOP
Co-Président Mouvess



**Maxime
ZAÏT**

Fondateur Communa

Conseil de Surveillance - SCA



**Julie
AUFFRAY**

Palanca
Ex-Ashoka



**Lucie
SOURICE**

Codirectrice-
Terre de Liens



Barthélémy DOAT

Co-Fondateur – Agora pour l'Habitant
Fondateur - Madelus
Ex-Klepierre, Hammerson, CBRE

Président du conseil de surveillance

SCA FONCIÈRE BELLEVILLES

La SCA Foncière Bellevilles est une foncière solidaire ESUS et FINANSOL, créée par la SAS Bellevilles dans le but de mobiliser largement l'épargne citoyenne et les capitaux institutionnels en faveur de l'immobilier solidaire et l'économie sociale et solidaire (ESS).

Créée en 2024, cette foncière solidaire dispose d'un capital variable, ouvert aux investisseurs qui interviennent dans la vie de la société lors des AG et lors des nombreux événements organisés au cours de l'année (visites de chantier, apéros, conférences, etc).

La SCA Foncière Bellevilles est gérée par la SAS Bellevilles et dispose de l'intégralité de son savoir faire, expérience et réseau.

LEVÉE DE FONDS
EN COURS

35 M€

de capitaux à lever
pour l'immobilier
solidaire

23

Votre texte de paragraphe
ici 2032

35000 m2

de projets
solidaires

1,5M€

de capital au
31.12.2025

+338

investisseurs
citoyens

+2

immeuble en
patrimoine

25%

avantage fiscal
personnes
physiques
(IR-PME ESUS
du 199
terdecies-0 A)

+3%

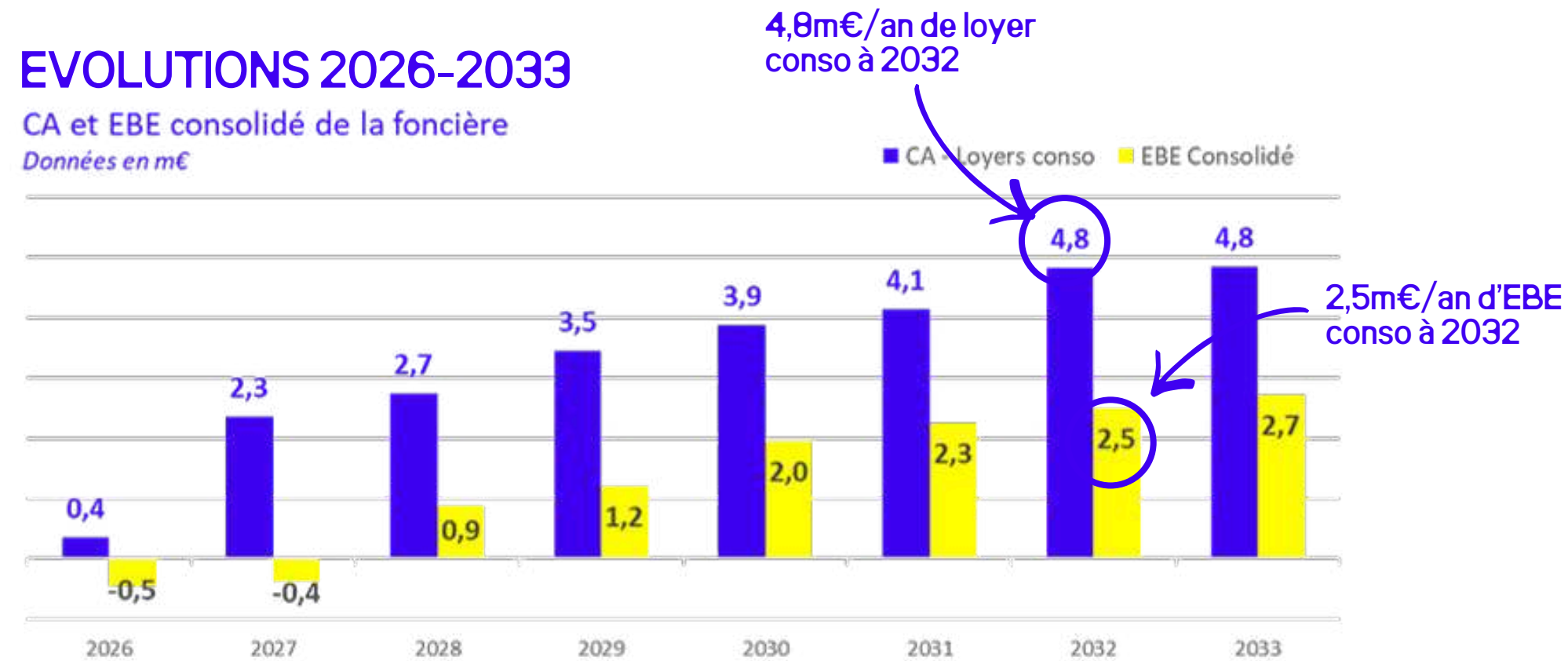
rendement
annuels pour les
investisseurs
(revalorisation
part à la sortie)



SCA FONCIÈRE BELLEVILLES

EVOLUTIONS 2026-2033

CA et EBE consolidé de la foncière
Données en m€



LES AUTRES CHIFFRES CLÉS

Sur les actifs du portefeuille cible

5,6%
de rendement brut
locatif moyen

8,6%
TRI immo projets

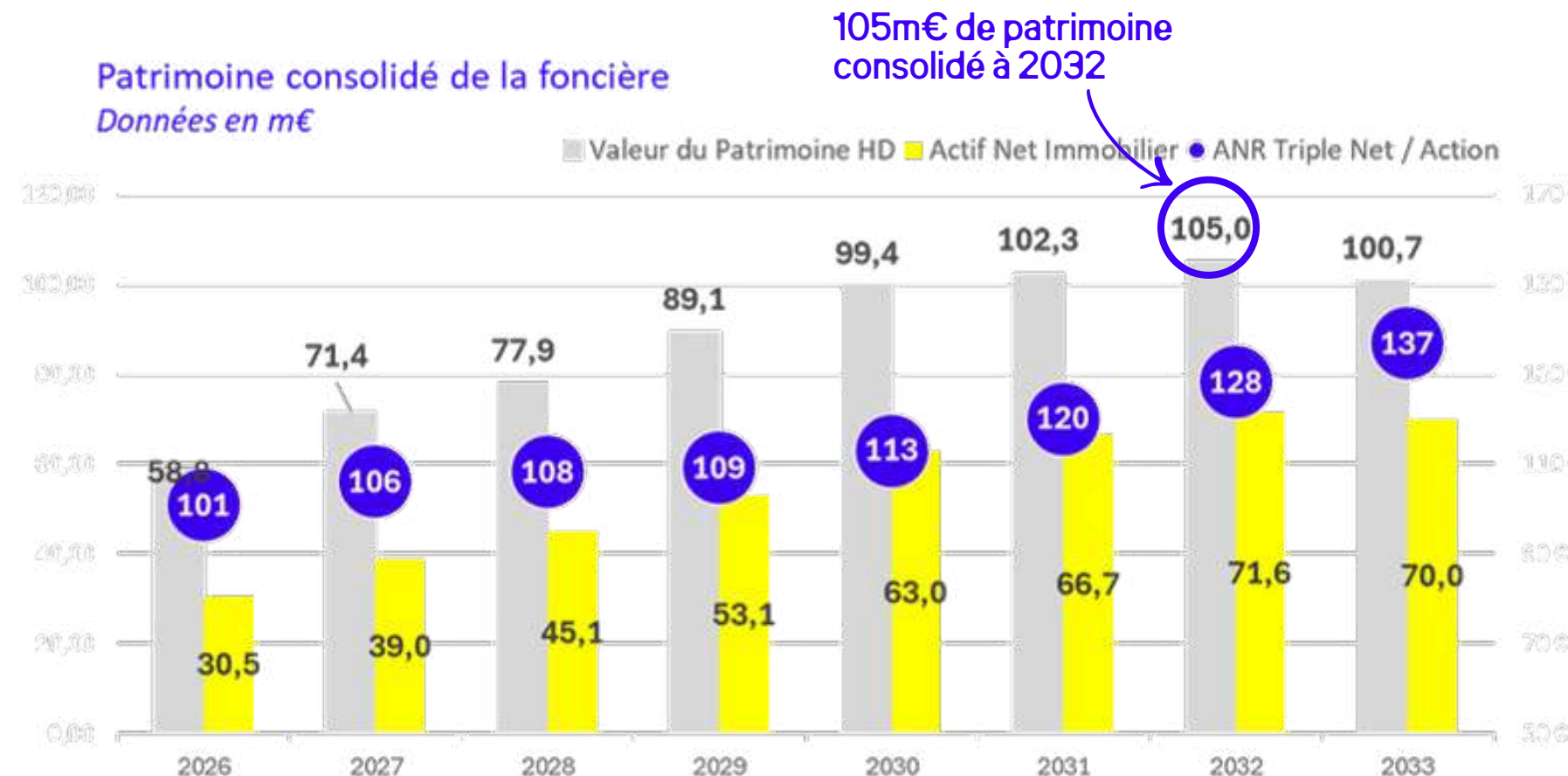
46%
de Loan To Cost

125 €
/m²/an HT.HC.
de loyer moyen

2340€
/m² HT. de coût
de revient

1130 €
/m² HT. de coût de
travaux en moyenne

Patrimoine consolidé de la foncière
Données en m€



ORGANIGRAMME



La SAS Bellevilles réunit toutes les équipes dont les métiers sont de lever des fonds, les investir et gérer le patrimoine immobilier



Capital entièrement détenu par 5 associés fondateurs avec engagements de non enrichissement personnel (p.62 Rapport annuel 2023 / 2024)
(De Watou, A.Born, A. Ramirez, J. Loevenbruck, F. Gendre)



Filiale à 100% SAS Bellevilles dédiée à la gestion de la SCA Foncière Bellevilles, en tant que commandité



Personnes physiques et morales. Détiennent des parts de la SCA Foncière Bellevilles.



Filiale à 100% SAS Bellevilles dédiée à la construction et réhabilitation écologiques.

Intervient comme maître d'ouvrage technique, promoteur ou conseil.



Équipes opérationnelles, réparties dans 4 régions, au plus proche des projets.

Réalise les opérations de développement, de montage et de gestion des projets immobiliers.



Équipes opérationnelles mobilisées en appui de la structuration des projets d'exploitation

Interviennent dans la structuration de la gouvernance et des modèles économiques des lieux.



Société en commandite par action. Investit et détient du patrimoine immobilier solidaire. La SCA est ESUS et FINANSOL



Immeubles de logements, activité et tiers lieux répartis sur toute la France.



Placements de trésorerie pour assurer une liquidité aux commanditaires



Tickets d'investissements sur des projets d'exploitation partenaires

LE PORTEFEUILLE DE LANCEMENT

LES LOCAUX D'ACTIVITÉ POUR L'ESS

Des lieux pour les médias, les ONG, les associations, artisans, commerces et acteurs de l'ESS.



TOULOUSE
CLOS JACQUIN



PARIS
MAISON DES MÉDIAS LIBRES



ILE-SAINT-DENIS
LA BALISE



ILE-SAINT-DENIS
LE PHARE



TRAPPES
ENVIE

LES TIERS-LIEUX

Des lieux pour agir, pour créer du lien social, militer, se cultiver, répondre à des enjeux locaux.



CLERMONT L'HÉRAULT
MAISON CLOVIS



LE HAVRE
LA HALLE AUX POISSONS



TOULOUSE
LA SOUFFLERIE



TOULOUSE
LA HALLE AUX CHEMINÉES



SÈTE
LE CHAI DES MOULINS

LES LOGEMENTS

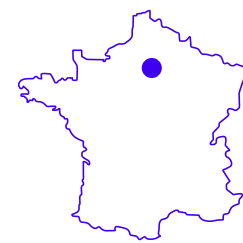
Des logements pour lutter contre la spéculation foncière et maintenir des quartiers populaires.



ALBI
PAUL BODIN



SÈTE
IMMEUBLE PIERRE SEMARD



Une halle de stockage devenue espaces de travail pour les entreprises locales de l'ESS

activités

Reconversion de deux halles industrielles en bureaux et ateliers pour des acteurs de l'ESS en privilégiant le réemploi de matériaux. La Balise est un ensemble composé de deux halles industrielles de stockage, acheté par Bellevilles et Halage, pour en faire un lieu d'accueil pour les activités des artisans et des acteurs de l'ESS. Le but du projet est de proposer des surfaces à des loyers modérés, sur l'Île Saint Denis, aux acteurs de l'ESS. Les qualités intrinsèques du lieu ont été optimisées : structure porteuse dessinant des volumes généreux, lumière naturelle, double accès traversant. Le bâti a été conservé et rénové. La conception de micro-architectures isolées et modulaires dans le volume existant des halles permet de créer des espaces de travail de qualité, chauffés et lumineux.

100 %

des surfaces louées à des acteurs de l'ESS

150

salariés travaillant sur site

-20 %

en dessous des loyers de marché

23%

coût des travaux dédié au réemploi

merci



investissez !

BELLEVILLES

Foncière solidaire

SUIVEZ-NOUS



www.bellevilles.fr



[Bellevilles](#)



[@bellevilles_fonciere](#)



[@Bellevilles](#)



linktr.ee/bellevilles