



Rapport annuel

2023/2024

BELLEVILLES

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





1. Bellevilles en bref

- P.2** • Bellevilles, pour un immobilier solidaire
- P.3** • Métiers : investissement et ingénierie immobilière
- P.8** • Projets : immobilier et projets de vie
- P.13** • Bénéficiaires et initiatives
- P.19** • Temps forts 2023-2024

2. S'engager et agir

- P.23** • Rendre l'immobilier accessible au plus grand nombre
- P.27** • Contribuer au rééquilibrage des territoires
- P.31** • Améliorer la qualité de vie et favoriser le lien social
- P.35** • Soutenir l'économie locale
- P.39** • Limiter notre impact sur l'environnement
- P.47** • Partage du pouvoir
- P.51** • Partage de la valeur

3. Cohérence avec nos pratiques internes

- P.59** • Limiter l'enrichissement personnel
- P.65** • Rendre Bellevilles plus collectif

1

Bellevilles en bref

Bellevilles, pour un immobilier solidaire

Le marché immobilier est aujourd'hui dominé par des logiques qui contribuent à détruire le vivant, creuser les inégalités et l'exclusion.

Fondée en 2019, la foncière solidaire Bellevilles est née d'une volonté affirmée d'agir à son échelle, au travers de projets immobiliers et par l'entrepreneuriat.

Aujourd'hui, approfondissant cette vision, nous sommes convaincus que **l'immobilier doit être l'une des clés de voûte d'une transition radicale par sa capacité à soutenir des activités répondant à des besoins essentiels.**

Bellevilles se distingue par sa **maîtrise complète de la chaîne de valeur**. Elle accompagne - en **investissement** et en **ingénierie immobilière et financière** - des partenaires engagés sur **tout le cycle de vie** des projets : de la **structuration** jusqu'à la **gestion** sur le temps long, en passant par l'**acquisition** et la **rénovation** écologique de lieux mixtes ou hybrides.

Bellevilles intervient sur des **territoires clés**, délaissés par les acteurs traditionnels de l'immobilier, mais aussi dans des centres urbains denses afin de lutter contre la pression foncière.

Pour la foncière, il est essentiel se **réapproprier l'immobilier et la finance** pour **se redonner une capacité collective d'agir en faveur de la transition écologique et du lien et de la justice sociale.**

Par son intervention, Bellevilles vise à pérenniser des projets engagés sur le temps long



- Besoins du projet
- Amorçage
- Conception
- Acquisition
- Réalisation
- Gestion et animation

Enjeux et actions menées

Identifier des projets qui ont du sens

Coconstruire des projets d'utilité sociale et écologique

Investir dans des territoires clés

Réhabiliter l'existant dans une démarche de frugalité

Accompagner et soutenir le développement d'initiatives locales sur le temps long

Engagement et effets recherchés

Assurer une faisabilité opérationnelle sur mesure

Répondre à des besoins locaux, remettre les usagers au centre

Faciliter l'accès à l'immobilier, et participer au développement économique local

Remobiliser et valoriser le patrimoine existant de manière écologique

Maîtriser la chaîne de valeur, partager la valeur créée, favoriser le lien social

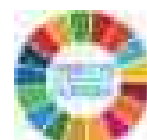
Entreprise ESUS depuis 2019



Label FAIR Finansol depuis 2025



100% compatible avec les ODD



MÉTIERS

Se réappropriier
l'immobilier et la
finance

Investissement

Faciliter l'acquisition et la détention immobilière pour des acteurs engagés

Avec seulement 0,5 % de l'épargne française (30 Mds € en 2023), l'investissement solidaire offre un potentiel encore largement sous-exploité. Orienter ces ressources vers des projets, locaux, concrets et utiles est pour nous une priorité. L'immobilier, grâce à son effet de levier unique, permet d'amplifier notre action en mobilisant des financements complémentaires, notamment via la dette. Pour inscrire cette dynamique dans la durée, la viabilité économique des projets et la stabilité financière de Bellevilles demeurent primordial.

Démontrer une capacité à lever des fonds

- **12,6 M€** de fonds levés (sous forme obligataire) en 5 ans auprès de citoyens et acteurs institutionnels
- **9,2 M€** de subventions mobilisées afin de minorer les loyers des résidents
- **26 projets** représentant un volume de **150 M€** d'actifs

Investir dans des projets engagés pour produire un effet de levier

- La quote part des projets détenue par Bellevilles et incluant l'endettement est de **35 M€**
- Investissement moyen par projet : **281K€** permettant d'initier ou boucler des tours de table
- Des projets viables et résilients : **7,2%** de rentabilité brute en moyenne

Une entreprise stabilisée

- **2,2 M€** de chiffre d'affaires en 2024
- soit une hausse de **62%** par rapport à 2022
- Clôture du premier exercice d'Atelier Bellevilles (filiale de construction) avec **7,1 M€** de CA et un résultat net positif dès la 1ère année

“ 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**

“ J'ai investi dans Bellevilles, car l'articulation des dimensions sociales, territoriales, environnementales et économiques proposée constitue pour moi un modèle de réponse aux besoins et enjeux sociétaux actuels. ”

**Solveig G., Investisseur citoyen, levée de fonds
avec LITA en 2020**

Capital maîtrisé à 100% preuve d'indépendance

Capital de **673 K€** maîtrisé par ses 5 associés fondateurs (Voir Chapitre 3).



De Watou	: 40%
Teckoe (A.Born)	: 15%
A. Ramirez	: 15%
J.Loevenbruck	: 15%
F. Gendre	: 15%



Prudhon, Ivry-sur-Seine - WAO Architectes - photo : Salem Mostefaoui

Ingénierie immobilière

Accompagner le cycle de vie des projets pour garantir leur finalité sur le temps long

Bellevilles intervient à travers 2 modalités d'action complémentaires : l'investissement et l'ingénierie. Cette dernière reflète les compétences et le savoir-faire mis à disposition de nos partenaires sur tout le cycle de vie du projet. L'apport d'expertise sur mesure s'exprime dans la diversité des projets pilotés, dans leur mise en œuvre et dans la multiplicité des fonctions exercées par notre équipe ; qui, au quotidien, relève le défi de concilier les rôles exigeants d'investisseur.se, de responsable de programme, de développeur.se et d'exploitant.e.

Une équipe pluridisciplinaire aux compétences diversifiées

- **Développement et sourcing** : diagnostics, programmation, montage de projets, stratégie
- **Investissement** : Acquisition, financement, business plan, stratégie financière
- **Pilotage études et travaux** : suivi et pilotage des études de conception, des travaux, PC
- **Asset Management** : Stratégie patrimoniale, gestion des actifs, gestion sociale, locative et technique
- **Exploitation** : appui aux modèles d'exploitation des bénéficiaires, commercialisation, structuration des sociétés d'exploitation.
- **Gouvernance** : coordination, coopération, partage du pouvoir et conduite du changement

Organisation de la foncière

- **5 associés** fondateurs et **35 salariés** aux profils complémentaires
- Une implantation dans **3 régions** en France
- Les équipes de Bellevilles résident dans **3 lieux** sur lequel elles sont engagées : Les Halles de la Cartoucherie (**31**), Le Tiers-Lab des Transitions (**13**), et la Grande Coco (**75**).

"Avec son approche à 360 degrés, véritable "permaculture de l'immobilier", intégrant utilité sociale, démarche environnementale et développement local, Bellevilles est devenu un partenaire essentiel dans la démarche foncière d'intérêt général que nous souhaitons mettre en œuvre sur notre île !"

Mohamed Gnabaly, Maire de L'Île-Saint-Denis

Missions réalisées

Montage & Faisabilité

- **377** sollicitations analysées en 5 ans
- **7** projets en montage (et 8 en instruction)
- **5** missions de faisabilité pour des tiers

Acquisition

- **18** projets acquis sur 5 ans, seuls ou avec nos co-investisseurs
- **28%** part de détention moyenne de Bellevilles dans les projets
- **20** co-investisseurs rassemblés sur l'ensemble de ces projets

Conception & Réalisation

- **1** filiale de promotion (Atelier Bellevilles)
- **13** PC déposés depuis 2020
- **12** chantiers livrés depuis 2020
- **2** projets en travaux

Animation & Gestion

- engagement dans **16** sociétés d'exploitation
- dont **56%** sont des coopératives
- **2** projets revendus au porteur de projet

"Bellevilles nous a accompagné dès 2020 en prenant la gérance de Festa pendant les 18 premiers mois et en aidant à structurer la gouvernance et la transformation en coopérative. Aujourd'hui, nous sommes 12 salariés chez Festa et presque 40 chez Festa Bar. Les liens entre le porteur immobilier et la société exploitante doivent se renforcer pour affronter les défis économiques et promouvoir des pratiques vertueuses dans la restauration."

Marie-Domitille Marcouire, co-gérante SCIC FESTA, exploitant des Halles de la Cartoucherie



crédit : Banque des Territoires

📍 Génération Pasteur, Albi



crédit : Jean-Marc Aspe

📍 Les Halles de la Cartoucherie, Toulouse

PROJETS

Accompagner
des projets
immobiliers,
soutenir des
projets de vie





Projets immobiliers

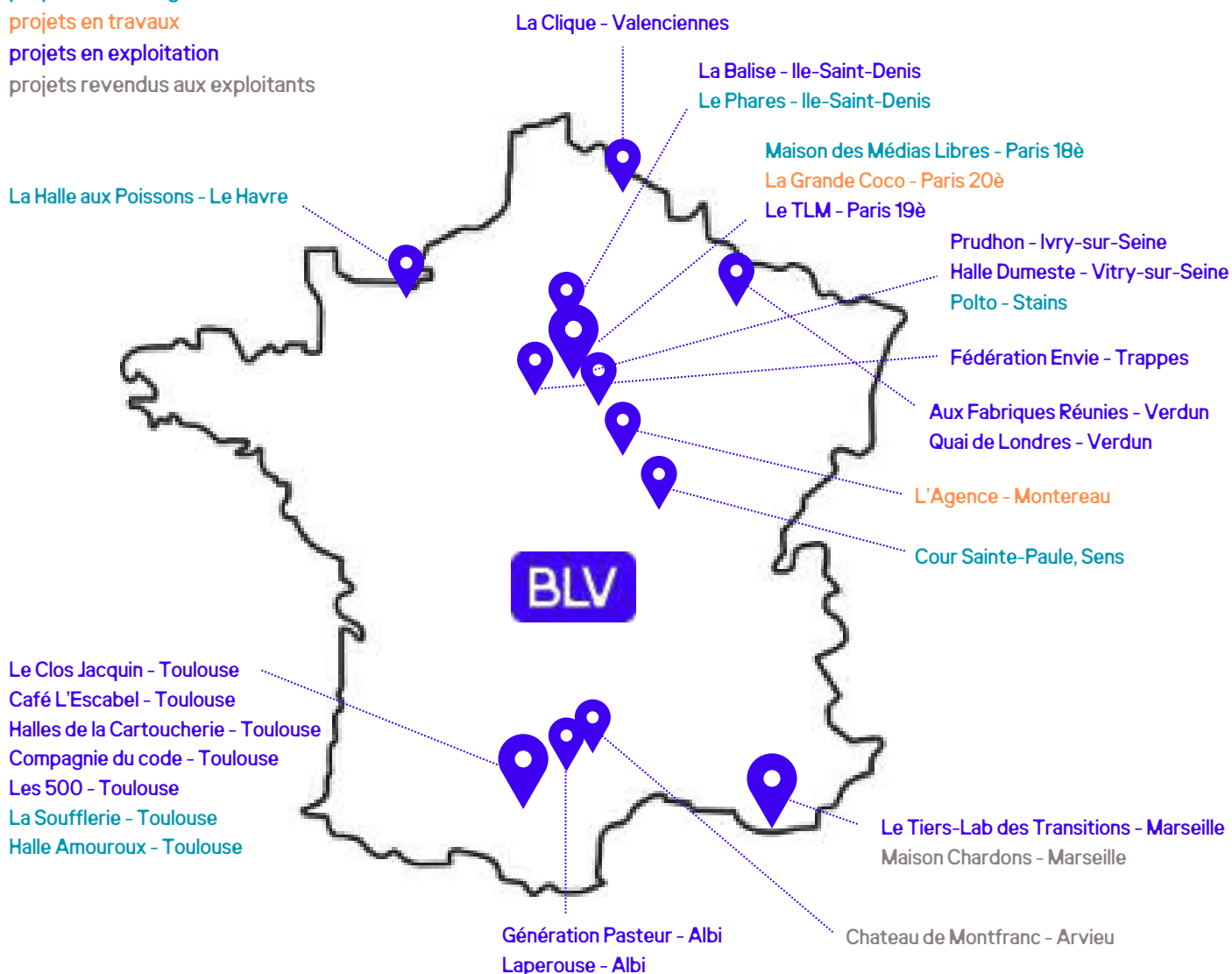
Proposer des interventions sur mesure

projets en montage

projets en travaux

projets en exploitation

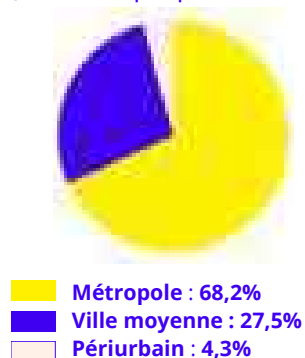
projets revendus aux exploitants



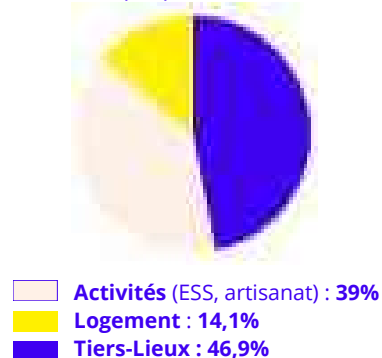
Par état d'avancement

24 projets actifs
7 projets en études
2 projets en travaux
15 projets en exploitation
2 projets revendus aux porteurs de projet

Par zone géographique (en fonds propres investis)



Par thèse d'investissement (en fonds propres investis)

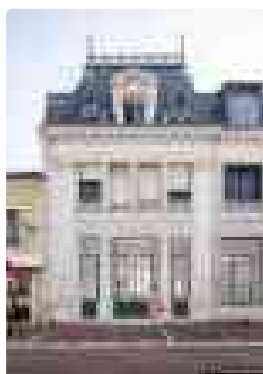


Les projets de Bellevilles au regard de ses thèses d'investissement

ACTIVITÉS ESS



**AUX FABRIQUES
RÉUNIES**
Verdun



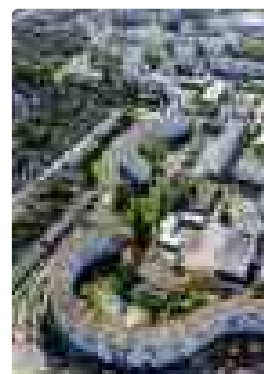
L'AGENCE
Montereau



HALLE DUMESTE
Vitry-sur-Seine



LE PHARES
Ile-Saint-Denis



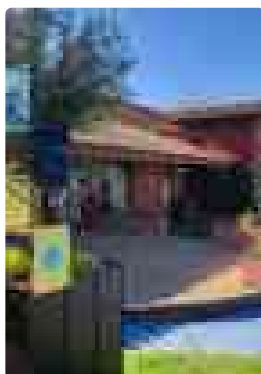
POLTO
Stains



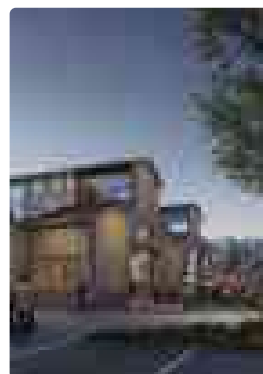
LA BALISE
Ile-Saint-Denis



ENVIE
Trappes



LE CLOS JACQUIN
Toulouse



HALLE AMOUREUX
Toulouse



**MAISON DES MÉDIAS
LIBRES**
Paris



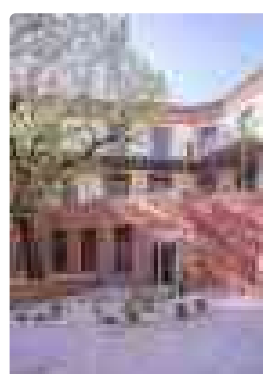
QUAI DE LONDRES
Verdun



**LA COMPAGNIE DU
CODE**
Toulouse

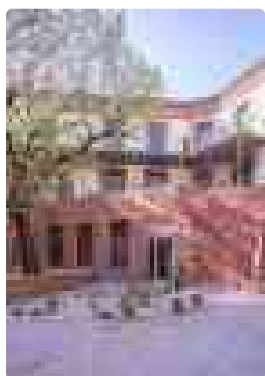


PRUDHON
Ivry-sur-Seine



**GÉNÉRATION
PASTEUR**
Albi

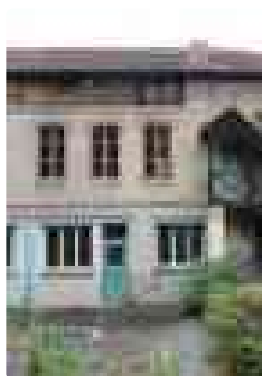
LOGEMENTS



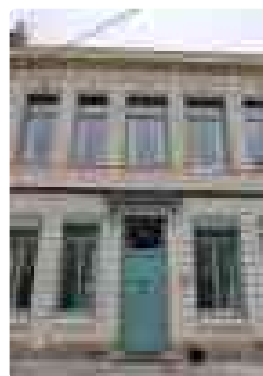
**GÉNÉRATION
PASTEUR**
Albi



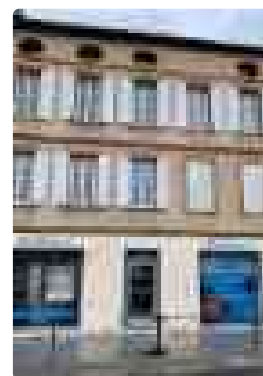
PRUDHON
Ivry-sur-Seine



COUR SAINTE PAULE
Sens



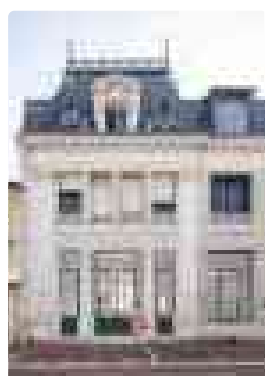
LA CLIQUE
Valenciennes



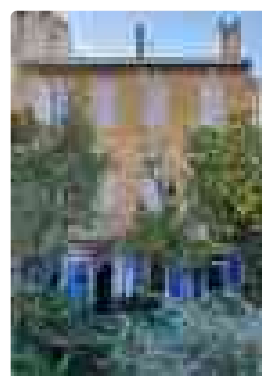
LAPEROUSE
Albi



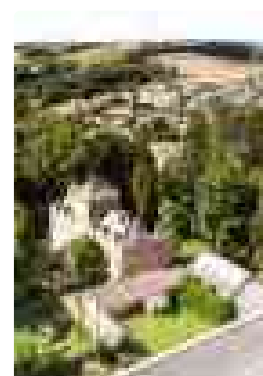
**AUX FABRIQUES
RÉUNIES**
Verdun



L'AGENCE
Montereau



MAISON CHARDONS
Marseille

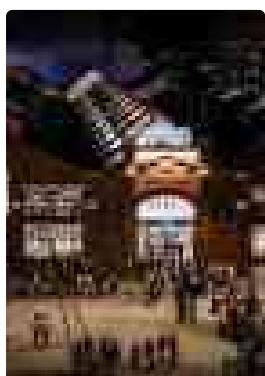


**CHATEAU DE
MONTFRANC**
Arvieu



LA GRANDE COCO
Paris

TIERS-LIEUX



**LES HALLES DE LA
CARTOUCHERIE**
Toulouse



LE TLM
Paris 19



LA GRANDE COCO
Paris 20



CHAI DES MOULINS
Sète



LA SOUFFLERIE
Toulouse



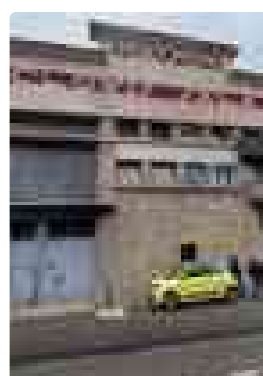
**LE TIERS-LAB DES
TRANSITIONS**
Marseille



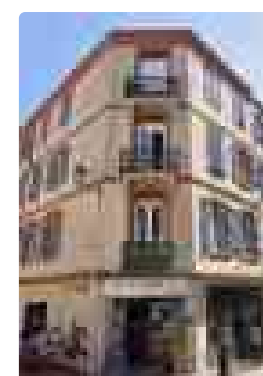
**LA HALLE AUX
POISSONS**
Le Havre



LES 500
Toulouse



MAISON CLOVIS
Clermont l'Herault



L'ESCABEL
Toulouse

BÉNÉFICIAIRES

Remettre les
usages et les
usagers au
centre

Identifier nos parties prenantes

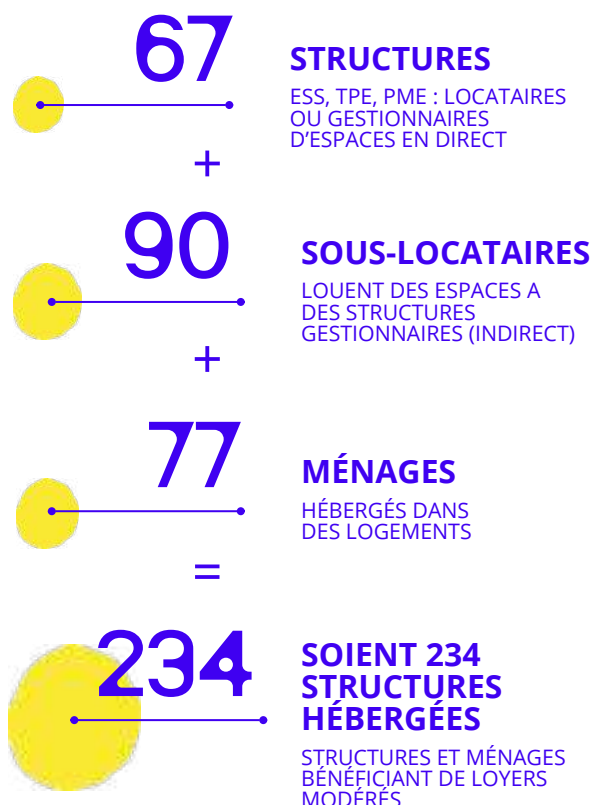
Pour comprendre et répondre aux attentes

Nos bénéficiaires directs

Les actions entreprises par Bellevilles sont effectuées au service de la réalisation des projets et au bénéfice de tous les acteurs qui occupent et utilisent les lieux. Selon cette compréhension, Bellevilles définit ses bénéficiaires directs par le lien de contractualisation qu'elle consent avec eux sur le temps long (pacte, baux...). Ils intègrent :

Les résidents

Ce sont les structures (locataires) qui louent des espaces et les ménages qui occupent les logements :



Nos associés

Nos associés dans les sociétés immobilières

Ils bénéficient d'un accès facilité à l'immobilier par la co-détention foncière :

- **15** porteurs de projets accompagnés vers l'accès à la propriété
- **2** institutionnels avec qui nous co-investissons : La Caisse des dépôts et Consignation (CDC) et l'Agence Nationale de Renovation Urbaine (ANRU)
- Les autres investisseurs à nos cotés : Mata Capital, Baltis, De Watou, etc...

Nos associés dans des sociétés d'exploitation

Pour un soutien renforcé dans le développement des projets entrepreneuriaux :

- Engagement de Bellevilles dans **16** sociétés d'exploitation dont la moitié sont des sociétés **coopératives**



"Le partenariat entre le LICA et Bellevilles repose sur une coopération approfondie et une réciprocité entre nos deux structures. En tant qu'associés et « co-propriétaires », Bellevilles nous a accompagné dans l'accès à la propriété. En assurant le suivi du chantier, ils ont contribué à affiner les usages du site. Aujourd'hui, leur rôle va au-delà de l'investissement : en tant que coopérateurs pionniers de la SCIC Tiers Lab des Transitions, ils soutiennent l'aventure entrepreneuriale et contribuent à la gouvernance de la structure. Leur présence sur site, en tant que résidents, permet de renforcer cette relation quotidienne et d'enrichir notre vision commune."

**Claire Demaison, associée fondatrice du LICA
Dirigeante de la SCIC Tiers-Lab des Transitions**



📍 Le Tiers-Lab des Transitions, Marseille



📍 Le TLM, Paris 19è (avant travaux, lors de la préfiguration)

Les bénéficiaires indirects

Les autres usagers des lieux (bénévoles, salariés, riverains...) sont les bénéficiaires indirects des actions de Bellevilles.

Les salarié.e.s

- **1600 salariés et bénévoles** travaillent au sein des lieux soutenus par Bellevilles et les pratiquent au quotidien.

Les riverains et usagers

- **80 000** visiteurs à la Halle aux Poissons (de janvier à décembre 2023 - période de préfiguration)
- **60 000** visiteurs à Curial - TLM Au fil du Rail (projection à un an)
- **10 000** visiteurs accueillis au Tiers-Lab des Transitions depuis novembre 2023
- **2 millions** de visiteurs aux Halles de la Cartoucherie depuis septembre 2023

Effet sur la création d'emploi



- dont **91,3 ETP** en insertion (chantier et fonctionnement) sur 2023-2024

Déception, quand tu nous guettes ...

Dans son dernier rapport d'activité Bellevilles évoquait la **difficulté de co-construire les arbitrages stratégiques** avec les parties prenantes non sachantes sur l'immobilier.

Par exemple, sur quelques projets, Bellevilles a parfois déçu certains de ses partenaires par l'absence d'implication bénévole, l'éloignement géographique, la difficulté à bien expliquer son rôle et sensibiliser les parties prenantes aux enjeux sous-jacents à la conduite d'un projet immobilier complexe.

L'action attendue par nos partenaires ne correspond pas toujours à celle que nous sommes en mesure de porter. Pour répondre au mieux à ces attentes, nous nous efforçons de les anticiper en l'amont, en particulier lorsque les projets sur lesquels nous intervenons rassemblent des entreprises (comme Bellevilles), des citoyens ou bénévoles, souvent confrontés à des réalités économiques différentes. Nous sommes attentifs aux retours critiques et essayons de progresser.

Nos partenaires nous font confiance

Contexte : Dans le cadre d'une thèse CIFRE chez Bellevilles, un doctorant en sociologie à l'EHESS, mène une étude sur les partenaires de Bellevilles. L'**étude**, encore en phase **exploratoire**, repose sur **6 entretiens** avec des porteurs et porteuses de projets.

Premiers résultats : Dans un nombre significatif des entretiens revient l'idée d'une confiance des porteurs de projet envers Bellevilles. Trois pistes permettraient de l'expliquer :

- 1) Une bonne image de Bellevilles** auprès des porteurs de projet, renforcée par des liens d'interconnaissance préexistants.
- 2) Des affinités électives.** Bellevilles et les porteurs de projet partagent des croyances, des valeurs propres au monde l'ESS : volonté d'avoir des pratiques professionnelles vertueuses, appétence pour l'entrepreneuriat social, une forte sensibilité aux enjeux sociaux et écologiques de l'époque tout en gardant une approche pragmatique.
- 3) Des pratiques professionnelles**, qui rassurent les partenaires (compétences techniques et relationnelles sont soulignées dans les entretiens). Ces **premiers résultats** encourageants nous invitent à faire **perdurer** dans le temps ces relations professionnelles marquées par la confiance et à continuer à s'engager avec porteurs de projets aux profils sociaux toujours plus variés pour nous enrichir mutuellement. Le doctorant en sociologie souhaite **approfondir ces questions** via une enquête par questionnaire pour **permettre de monter en généralité**.

crédit :Halle aux Poissons



📍 La Halle aux Poissons, Le Havre

crédit :Rémy Sirieix



📍 Les Halles de la Cartoucherie, Toulouse

Ils nous challengent

Difficultés rencontrées et chemin de progrès pour Bellevilles

Nos partenaires et bénéficiaires nous poussent à aller plus loin. Aujourd'hui les difficultés et chemin de progrès dans la construction de partenariats durables et adaptés sont :

Coopérer au-delà des contraintes économiques

S'associer avec des acteurs non spécialistes en immobilier et/ou bénévoles permet d'**enrichir** les dynamiques de projet en intégrant de **nouvelles perspectives** et en explorant d'autres **manières de faire**. Toutefois, le fait que nous ne soyons pas soumis aux mêmes **contraintes** économiques et opérationnelles peut entraîner des défis en matière de coordination, de suivi des engagements et de concrétisation des actions sur le long terme.

Naviguer entre capitalisme et transition solidaire

A l'amorçage de Bellevilles, avons choisi de mobiliser les **outils** du système **capitaliste** existant pour permettre l'émergence de projets qui en **dépassent les logiques traditionnelles**. Cependant, cette position d'**équilibre** est parfois délicate à tenir et à **explicitier** aux porteurs de projet. Elle implique que certaines contraintes inhérentes au capitalisme s'imposent à des initiatives qui cherchent justement à s'en affranchir. Bellevilles étant encore en phase de consolidation, notamment vis à vis du coût et de la disponibilité de ses fonds propres, il nous est difficile, à ce stade, de **remettre en cause en profondeur certaines logiques systémiques**. Bien que **cela demeure notre objectif**, nous avons conscience que ce processus prendra du temps.

Acculturation mutuelle avec les porteurs de projets

Nous accompagnons des porteurs de projets qui aspirent à sortir d'un système, mais qui se tournent vers Bellevilles faute d'alternative (notamment publiques). Collaborer implique donc un travail approfondi de connaissance mutuelle, de dialogue et de partage. Malgré nos efforts, nous peinons encore à atténuer la **pression** du **temps** et des **exigences financières** qui pèsent sur ces projets ; manquant nous-mêmes du temps nécessaire pour favoriser une véritable acculturation réciproque.

Allier sobriété budgétaire et engagement collectif

Avec des budgets contraints, nous faisons systématiquement le choix de prioriser l'**accessibilité des loyers** et la **qualité environnementale** des projets. En conséquence, il reste difficile de dégager des ressources suffisantes pour approfondir la **gouvernance**, organiser des **concertations** et assurer une participation inclusive des parties prenantes. Même si ces démarches sont intégrées à chaque projet, elles peuvent rarement être menées dans toute l'ampleur souhaitée.

Ambivalence entre temps long et accélération

Nous prôtons une approche fondée sur le **temps long** et la décélération, mais paradoxalement, nous sommes souvent entraînés dans une **course contre la montre**. Cette **tension** est une réalité que nous vivons au quotidien. Face aux injonctions constantes à aller plus vite et à produire davantage, **maintenir cet équilibre relève d'un véritable défi**.

Temps forts 2023

janvier

- Les premiers habitants s'installent à la Clique, co-living abordable et convivial à Valenciennes (59)
- Bellevilles rejoint le réseau des Tiers Lieux d'Occitanie : La Rosée
- Démarrage des travaux du TLM à Paris 19è, après 6 mois de préfiguration

février

- Démarrage du chantier Tiers-Lab des Transitions à Marseille (13) avec conférence de presse festive

mars

- Chantier paille sur l'îlot Prudhon à Ivry sur Seine (94)
- Exposition au Pavillon de l'Arsenal : le TLM fait partie des 40 exemples retenus
- Ouverture de la 3ème saison de La Halle aux Poissons, Le Havre
- Comité Impact #3 : Enjeux Stratégiques (raison d'être, politique d'intervention, évaluation d'impact)

avril

- Bellevilles participe à Degentrify Europe à Naples sur les mécanismes anti-spéculatifs
- Césure - Plateau Urbain : participation à la conversation «La propriété au service du droit à la ville»

mai

- Bellevilles 3ème au top 50 Impact Carenews
- Conférence de presse à la Cartoucherie avec 30 journalistes présents
- Début des chantiers-écoles au Tiers-Lab : pierre sèche et fondations

juin

- Réaménagement terminé au Clos Jacquin à Toulouse et installation de mobilier urbain en réemploi
- Comité Impact #4 de Bellevilles

juillet

- 1er rapport d'activité publié par Bellevilles
- Dépôt du permis de construire à Sens Sainte Paule

août

- Bellevilles participe à l'Université d'été de l'économie de demain

septembre

- Bellevilles à la Masterclass Impact France sur la gouvernance partagée
- Ouverture des Halles de la Cartoucherie à Toulouse : 95 000 visiteurs sur 3 jours de fête, reportages télé (France Info, TF1, M6)
- Déménagement de l'équipe Bellevilles Occitanie aux Halles de la Cartoucherie
- Achat de la Compagnie du Code à Toulouse (31), lieu dédié à la formation informatique pour tous

octobre

- Livraison du Tiers-Lab des Transitions par Atelier Bellevilles

novembre

- Levée de fonds de 4 M€ avec 6 investisseurs (Banque des Territoires, MAIF Impact, Abeille Impact Investing France, INCO Ventures, Impakt.EU, Olivier Legrain)
- Intervention aux Halles de la Transition sur la finance solidaire
- Rencontre nationale du foncier culturel à Saint Denis (93)

décembre

- Financement de l'Escabel à Toulouse (31) par la Nef
- Atelier Bellevilles intègre la formation Bati'Sobre d'ADEME pour 3 ans
- Sortie du podcast «Bellevilles, foncière solidaire» sur Dixit.net avec Sylvain Grisot
- Dépôt du Permis de Construire de l'Agence à Montereau, avec d&ba

& 2024

janvier

- Signature d'un bail commercial par HexEco (recyclerie sportive toulousaine) au Clos Jacquin
- Déclaration Préalable validée pour le local de la Compagnie du Code à Toulouse (31)
- Signature d'une promesse de vente de la Cour Sainte Paule à Sens (89)

février

- Acquisition des murs de l'Escabel à Toulouse (31) (un des premiers projets démarré par Bellevilles !)
- Comité Impact #5 : Instances et Gouvernance
- BABA : vente des locaux de Saint Pourcain et Saint Quentin à des porteurs de projets locaux
- Renouvellement pour 5 ans de l'agrément ESUS pour la SAS Bellevilles
- Ouverture et inauguration du Tiers-Lab des Transitions à Marseille

mars

- Ouverture du TLM - Au Fil du Rail (Paris 19è) après un an et demi de travaux de rénovation
- Acquisition de la Balise sur l'Île Saint Denis (93)

avril

- Livraison de Génération Pasteur à Albi (81)
- Validation du financement du cinéma La Clef (Paris 5ème)

mai

- Accord favorable sur le Permis de Construire du Phares à l'Île Saint Denis (93)
- Bellevilles Lauréat du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2024 décerné par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires

juin

- Certification "Bâtiment Durable Occitanie" niveau argent pour l'opération Génération Pasteur (phase réalisation)
- Livraison du bâtiment "Aux Fabriques Réunis" à Verdun
- Comité Impact #6 : Evolutions des instances et mobilisation de nos parties prenantes

juillet

- Signature des statuts de la SCA "Foncière Bellevilles"
- Démarrage du chantier de la Balise sur l'Île-Saint-Denis (93)

septembre

- Ouverture de la salle de spectacle La Cabane et célébration des un an des Halles de la Cartoucherie (31)
- Dernière phase du chantier de la Grande Coco à Paris 20è
- Prix du Patrimoine de la Ville d'Albi attribué à Génération Pasteur (81)

octobre

- Obtention de l'agrément ESUS pour la SCA Foncière Bellevilles
- Signature de la promesse de vente pour la Maison des Médias Libres à Paris 18è

novembre

- La KISS : la 1ère édition de la Kermesse de l'Immobilier Sociale et Solidaire rassemble 3000 personnes à Césure
- Trophées Bâtiments Circulaires, mention coup de coeur du jury pour le TLM (75)
- La SCA Foncière Bellevilles ouvre sa collecte d'épargne salariale en capital auprès du grand public et des institutionnels

décembre

- Deuxième levée de fonds citoyenne pour Bellevilles sur LITA.co : 1,5M€
- Remise du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2024
- Livraison du chantier de la Balise sur l'Île-Saint-Denis, emménagement des résidents (93)
- Deux projets accompagnés par Ekopolis dans le cadre de la démarche "Bâtiments et quartiers durables franciliens" : Le Phares (93) et La Grande Coco (75)

2

S'engager
et agir



En cohérence avec les ODD (Objectifs de Développement Durable) établis par l'ONU

Rendre l'immobilier accessible au plus grand nombre



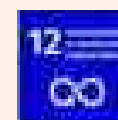
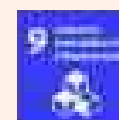
Contribuer au rééquilibrage des territoires pour plus de mixité sociale et urbaine



Améliorer la qualité de vie des bénéficiaires en favorisant le lien social



Soutenir le développement d'activités économiques ancrées localement



Maîtriser et limiter notre impact sur l'environnement, préserver nos ressources



Partager le pouvoir pour rééquilibrer les rapports de domination



Partager la création de valeur dans une démarche d'équité



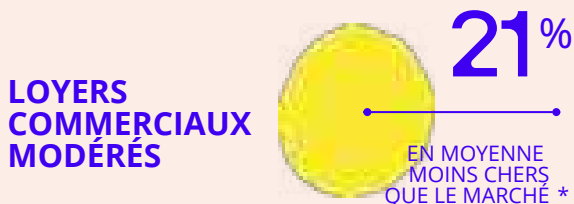
1. Rendre l'immobilier accessible au plus grand nombre

La financiarisation du secteur de l'immobilier a contribué à le détourner de sa fonction première : répondre à des **besoins essentiels** tels que se loger, abriter des activités et des services locaux. Ainsi, les projets peu ou moins rentables peinent à se développer faute de mécanismes mis en oeuvre pour les soutenir.

Bellevilles lutte contre les **inégalités d'accès à l'immobilier** en facilitant l'**accès à la propriété** et sa maîtrise sur le temps long, via une politique de **loyers modérés** et une **gestion collective** des lieux. Bellevilles intervient principalement sur 3 typologies de projets : les **locaux d'activités** pour l'ESS, les **logements** et les **tiers-lieux**.

Locaux d'activité pour l'Économie Sociale et Solidaire

Soutenir le développement et la mise à disposition d'espaces pour les activités économiques de la transition



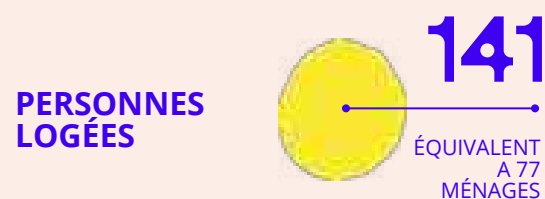
15 porteurs de projets accompagnés vers l'accès à la propriété

157 structures résidentes hébergées dans les lieux (intégrant : locataires et sous-locataires)

* en zones tendues = grandes villes (à partir de 300 000 hab.), et métropole (500 000 hab.+)

Logements abordables

Contribuer à une offre nouvelle de logements de qualité à des prix accessibles, en collaboration avec les acteurs du secteur



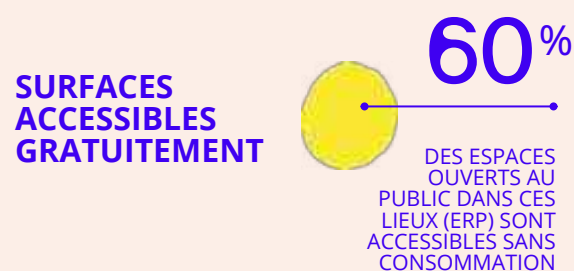
75 logements portés par Bellevilles. Une dimension logement intégrée dans **44%** des projets

Des loyers en moyenne **26%** moins cher que le marché*

* en zones tendues = grandes villes (à partir de 300 000 hab.), et métropole (500 000 hab.+)

Tiers-Lieux

Promouvoir la création de lieux mixtes encourageant les échanges et le lien social



Chemin de progrès : Bellevilles travaille à analyser les effets de la création de ce type d'espaces sur le tissu local : commerces (café/restaurant), espaces extérieurs, culturels, associatifs, communs et équipements sportifs, etc.

Ces réflexions sont partagées avec les exploitants, notamment avec les **56%** de coopératives (SCIC) qui gèrent des Tiers-Lieux dans son écosystème



📍 CAFÉ ASSOCIATIF L'ESCABEL, Toulouse (31)

Dans le quartier d'Arnaud Bernard un groupe de bénévoles s'est constitué en 2019 pour relancer un projet de lieu convivial favorisant le lien social. Après 3 ans de travail, l'association L'Escabel s'est associée à Bellevilles pour créer la coopérative La FAB, acquérir les murs du café et réaliser des travaux d'amélioration.

Étant reconnu Espace de Vie Social le café propose des activités intergénérationnelles, culturelles et artistiques. Il accueille les habitants et usagers du quartier, de tous âges et tous milieux. **PARTENAIRES** : L'Escabel café associatif, Ville de Toulouse, Palanca, Pal&Co, La FAB, Atelier Arpent



Credit Plaine Commune - direction de l'Observatoire Territorial
photographe : Philippe GUIGNARD Air Images



maquette et axonométrie - Ramdam architectes

POLTO, PÔLE ESS, Stains (93)

Le quartier du Clos-Saint-Lazare à Stains fait l'objet d'un Projet de Renouvellement Urbain. Le pôle ESS s'inscrit dans une réflexion globale autour des enjeux du quartier (mixité sociale, amélioration du reste à vivre, désenclavement du quartier), auxquels répond l'hébergement à loyer modéré et dans des locaux neufs d'acteurs de l'ESS. L'ADN du projet est la co-construction avec des acteurs qui jouent un rôle de premier plan sur

l'insertion, la formation et le lien social sur le territoire. Le pôle inclura une crèche, des ateliers, une salle polyvalente et une maison de l'innovation, créant ainsi un écosystème inclusif adapté aux besoins des acteurs locaux.

PARTENAIRES : Plaine Commune, Ville de Stains, Région IDF, ANRU, SFM-AD, les Rayons, La résidence sociale, Esat Pleyel, Région IDF, Atelier Ramdam

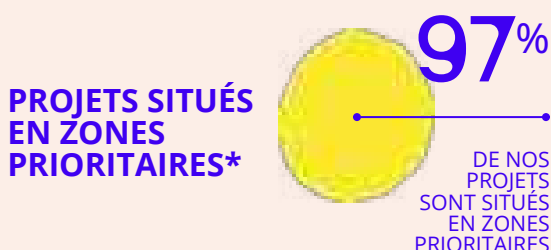
2. Contribuer au rééquilibrage des territoires

La concentration d'investissements dans les zones les plus rentables (grandes métropoles) contribue au **délaissement de nombreux territoires** (villes moyennes, QPV, périurbain, espaces ruraux).

Bellevilles adopte une **approche contextualisée** en réinvestissant les **territoires délaissés**, en préservant les **zones sous pression** et en s'assurant de déployer des moyens suffisants à la mobilisation d'**acteurs locaux**. En luttant contre la **fracture territoriale** Bellevilles espère contribuer à plus de mixité et aux activités essentielles de (re)prendre leur place.

Inscriptions dans les politiques publiques locales

Coordonner les efforts pour renforcer l'efficacité des interventions et la viabilité des projets



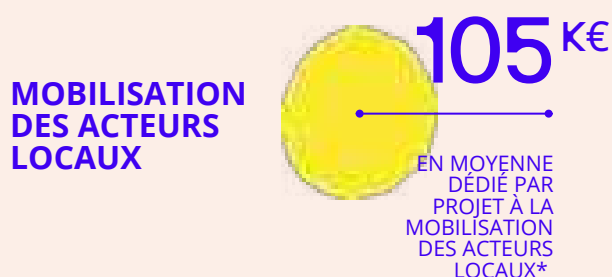
Les collectivités locales sont activement engagées dans tous les projets soutenus par Bellevilles, un prérequis à la réussite de projets hybrides et multi-partenariaux

* ZONES PRIORITAIRES : QPV (yc < 700m), ORT, PVD (Petites Villes de Demain), ACV (Action Coeur de Ville) ou ZRR

NB. Ce chiffre est amené à être révisé car certains projets situés à 500m d'un QPV y sont comptabilisés ce qui rend ce ratio très élevé alors que ces projets sont parfois situés en métropole (ex. Halles de la Cartoucherie).

Prise en compte du contexte

Engager activement les bénéficiaires afin d'assurer une représentation adéquate des besoins et des réponses apportées



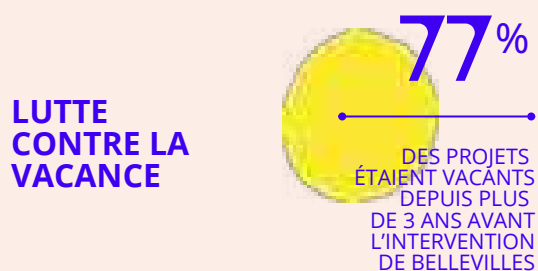
10K€ sont dédiés en moyenne à la réalisation de diagnostics territoriaux (effectué sur **64%** des projets)

Chemin de progrès : Bellevilles doit progresser pour mieux intégrer ces parties prenantes en phase de programmation, acculturer les partenaires et adapter le projet au plus près des besoins pour tisser des liens pérennes

* Inclut la mise en œuvre de dispositifs de préfiguration, communication, concertation, de co-conception ou co-détention du projet (selon l'échelle de participation citoyenne)

Réactivation du patrimoine existant

Préserver et valoriser pour lutter contre la vacance et l'étalement urbain



Aujourd'hui les lieux de Bellevilles sont occupés à **96,84%** en moyenne

Chemin de progrès : Bellevilles doit encore travailler pour affiner sa stratégie relative au développement commercial dans les zones détendues. Cette dernière nécessite de trouver le bon équilibre entre coût de réhabilitation, pérennisation d'activités, risque de vacance et objectif de dynamisme local.



📍 AUX FABRIQUES RÉUNIES, Verdun

Le projet livré en 2024 redonne vie à un bâtiment emblématique du centre-ville de Verdun, le transformant en un lieu vivant et mixte. Il intègre des espaces de bureaux, un espace culturel, 4 logements et un café. Il vise à renforcer le tissu urbain et social ainsi que la qualité de vie, en soutenant le développement économique, la création d'emplois, et l'attractivité locale.

PARTENAIRES : Caisse des Dépôts, Ville de Verdun, Agglomération du Grand Verdun, CCI Haute Marne, CMA, Micro-Folies Agglomération Grand Verdun, Atelier Arpent



architecte : Atelier Arpent, crédit : Vincent Boutin

GÉNÉRATION PASTEUR, Albi

Le projet, inscrit dans le programme "Action Cœur de Ville", allie valorisation patrimoniale, développement local et revitalisation urbaine. Par la réhabilitation exemplaire d'une école historique, la création de commerces, de 8 logements et d'un atelier, ce projet vise à renforcer l'attractivité du centre-ville tout en préservant son identité.

PARTENAIRES : Ville d'Albi, Caisse des Dépôts, Région Occitanie, Préfecture de Haute Garonne au titre du fonds friche, Action Logement, ANCT, Palanca, Collectif Tournesol, Atelier d'Eux, Atelier Arpent

3. Améliorer la qualité de vie et favoriser le lien social

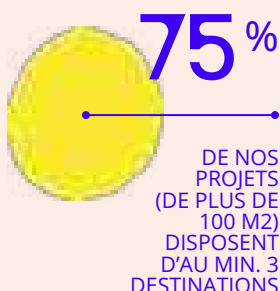
Les dynamiques d'investissement ont également comme effet la **standardisation** du tissu urbain. On observe une plus grande mono-fonctionnalité et une **baisse de la qualité** de la construction, qui entraînent une perte de qualité d'usage et de lien social.

Bellevilles développe des projets aux **usages diversifiés** pour créer des lieux vivants, ouverts et adaptés aux besoins des territoires. Elle favorise la **mixité** des usages, le maintien des **acteurs locaux** comme vecteurs d'**ancrage**, et l'implantation d'activités essentielles telles que la **culture**, le **sport**, ou l'**artisanat**.

Intensité d'usage

Soutenir la création d'échanges entre plusieurs fonctions pour augmenter les opportunités

MIXITÉ PROGRAMMATIQUE



68% des projets comportent des espaces de foisonnement, espaces partagés ou communs

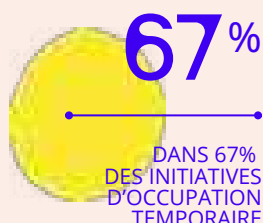
71% des projets bénéficient d'un rez-de-chaussée actif (commerce ou équipement)

Chemin de progrès : Bellevilles approfondit son analyse sur les liens existants ou à créer entre mixité programmatique, qualité d'usage et lien social en phase d'exploitation des lieux

Ouverture à l'échelle du quartier

Faciliter les interactions pour engager les riverains et générer de la valeur sociale

PÉRÉNISATION DES ACTEURS EN PLACE



Elles ont concerné 9 projets, sur 11 mois en moyenne

Chemin de progrès : Bellevilles souhaite multiplier et renforcer les expérimentations de programmation ouverte en occupation temporaire permettant : un soutien aux résidents (loyers décotés), le développement et la pérennités des usages dans le temps

Accès à la culture

Créer des lieux de vie permettant l'épanouissement des usagers

SOUTIEN À L'ART ET L'ARTISANAT



Ces projets intègrent une programmation culturelle dans 1/3 (36%) des cas en phase exploitation

Chemin de progrès : Bellevilles souhaite trouver les péréquations adéquates pour renforcer la présence d'espaces culturels, artistiques et sportifs non marchands, et ainsi contribuer au bien être et la qualité de vie des usagers



LA HALLE AUX POISSONS, Le Havre

La Halle aux Poissons au Havre se positionne comme un forum urbain dédié aux questions environnementales, mettant particulièrement l'accent sur l'écologie marine, et proposant une restauration durable basée sur des produits locaux et de circuits courts. Le projet propose une riche programmation culturelle (expositions, concerts, conférences) accessible gratuitement. Avec des centaines de partenariats locaux développés lors

des saisons temporaires, la Halle offre des services diversifiée et accessible grâce à des tarifs abordables et des activités gratuites. Le projet favorise une gouvernance partagée, permettant à toutes les parties prenantes de s'investir dans la gestion et la programmation. La Halle aux Poissons est un espace propice à la découverte et aux rencontres. - **PARTENAIRES** : Ville du Havre, ANCT / FRLA, Encore Heureux, Sinny & Ooko, Lieux infinis



crédit : Sortir à Paris



architecte : Grand Huit - crédit : Le TLM

LE TLM, Paris 19ème

Le TLM est un ancien quai de marchandises de 700 m2 posé sur la Petite Ceinture de Paris, propriété de la SNCF Immobilier. Il est géré par un collectif d'associations et d'acteurs du 19e arrondissement, dont Bellevilles fait partie avec sa casquette d'investisseur, de maître d'ouvrage et de co-exploitant. Inauguré en 2022 sous une forme transitoire et festive, le TLM a recueilli les avis des

habitant.e.s du quartier. Le TLM a rouvert en mars 2024 après une importante phase de travaux. Il est devenu un lieu dédié à l'économie circulaire dans le textile et l'alimentation au service du quartier. - **PARTENAIRES :** Ville de Paris, Mairie du 19è, SNCF Immobilier, Grand Huit, Espace 19, centre Rosa Parks, Couleurs de Pont de Flandre, Mam'Ayoka, IFA Paris, la Textilerie, Région Ile de France.

4. Soutenir l'économie locale

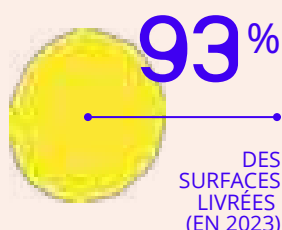
L'évolution des modes de vie et d'organisation ont entraîné des mutations dans nos **choix de consommation** impactant le tissu économique et urbain. Deux tendances qui se renforcent mutuellement.

Les projets soutenus par Bellevilles visent à créer des **opportunités économiques et sociales** pour renforcer l'**attractivité locale**. A toutes les phases, Bellevilles souhaite soutenir des **lieux d'échange** qui participent au développement de l'**ESS**, à la structuration de **filières locales** et à la création d'**emplois**.

Soutien à des partenaires engagés

Remettre au coeur de notre système économique des initiatives et pratiques sociales et solidaires

ESPACES À DESTINATION DES ACTEURS DE L'ESS



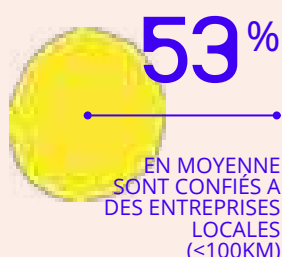
Bellevilles est activement engagé dans **16 sociétés** d'exploitation de lieux (dont une majorité de coopératives)

2 projets ont été progressivement revendus à leur porteur de projet afin de donner une autonomie et une capacité d'action complète en matière de gestion

Valorisation de filières locales

Favoriser des modes d'échange, de consommation et de production plus justes et responsables

MARCHÉS TRAVAUX



Chemin de progrès : Bellevilles doit poursuivre ses efforts pour mieux identifier les entreprises locales sur ses territoires d'intervention, valoriser leurs savoir-faire et solidifier ses partenariats, afin de progresser dans la mise en œuvre de sa stratégie environnementale (voir thématique correspondante)

Favoriser l'accès à l'emploi

Soutenir la création d'emplois locaux et l'insertion par l'activité économique

EMPLOIS CRÉÉS OU GÉNÉRÉS



36% : Un tiers des projets intègrent une stratégie d'Insertion par l'Activité Economique (IAE)*

Détail des ETP mobilisés dans l'année en insertion (IAE) : **91,3**

- En travaux : **40** ETP
- en exploitation : **51,3** ETP



LES HALLES DE LA CARTOUCHERIE, Toulouse

Les Halles de la Cartoucherie accueillent 70% d'acteurs économiques locaux et ont attiré plus de 2 millions de visiteurs cette année. Le projet est porté par 3 coopératives (SCIC) : Cosmopolis sur la dimension culturelle, Festa pour la partie restauration/bar et The Roof sur l'accès au sport. Environ 500 personnes travaillent sur place, dont 250 emplois directs. Plus de 60 entreprises sont hébergées et 160 postes de coworking disponibles.

Cette concentration d'acteurs économiques favorise les synergies et les collaborations au niveau local. Des événements hebdomadaires, comme les marchés de producteurs, dynamisent ce quartier en pleine mutation. - **PARTENAIRES** : Région Occitanie, Ville de Toulouse, Toulouse Métropole, Caisse des Dépôts, The Roof, TMCO, UCPA, Sur la route, De Watou, Allô Bernard, Festa, Cosmopolis, SEM Oppidea, Redman, Chloé Bodart / Construire, OECO



crédit : Salem Mostefaoui



architecte : Archipel Zéro - Normier Postec - Palabres

LE PHARES, Ile-Saint-Denis

Ce projet de réhabilitation et surélévation d'un immeuble de bureaux vise à soutenir et développer des filières d'éco-construction en Île-de-France. Il est également l'occasion de repenser le projet collectif du PHARES (vision, mission, propriété, gouvernance) et d'ouvrir le lieu à un public plus large pour travailler à une résilience territoriale avec les citoyens et citoyennes et toutes les parties prenantes. En mobilisant l'expertise des structures résidant déjà sur

place, il soutient la formation et l'emploi local, utilisant des techniques non courantes, des matériaux biosourcés et de réemploi. - **PARTENAIRES** : ANRU, Région Ile-de-France, Département Seine-Saint-Denis, Plaine Commune, Ville Ile-Saint-Denis, Halage, SCIC Cité Phares, Études et Chantiers IDF, Metropop, Chantier école, Mode Estime, Splendide, Fun'être sur l'île, Spherik, Archipel Zéro, Palabres, Normier+Postec

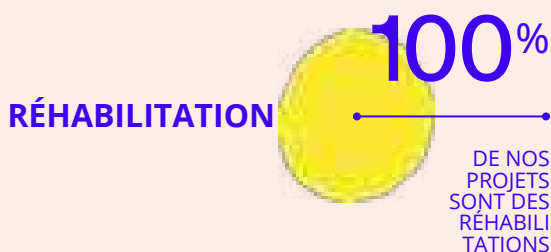
5. Limiter notre impact environnemental

En France, le secteur du bâtiment est responsable de près de **70 %** des déchets produits, **43 %** de la consommation énergétique et **23 %** des émissions de gaz à effet de serre (GES). Il est l'une des principales sources d'**extraction des ressources naturelles et de pollution**.

Faisant état de l'épuisement des ressources planétaires, Bellevilles poursuit une stratégie environnementale ambitieuse afin de **limiter au maximum** son empreinte sur l'environnement. Bellevilles **privilégie les réhabilitations** plutôt que les constructions neuves, travaille sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment dans une optique de sobriété foncière et d'économie de ressources afin de **faire mieux avec moins**.

Sobriété foncière

Faire avec l'existant pour freiner l'artificialisation des sols et le prélèvement de nouvelles ressources



Ces des projets intègrent une **rénovation thermique** ambitieuse et volontariste

*Chemin de progrès : Bellevilles s'engage systématiquement sur des programmes de rénovation bas-carbone ; dont le bilan est en moyenne **30%** inférieur à une démolition-reconstruction standard. Les programmes sont pensés suivant les contraintes de l'existant pour réduire les adaptations liées au changement d'usage et optimiser l'efficacité énergétique.*

Démarche de circularité des matériaux

Réemployer au maximum dans une approche bas carbone



Lots concernés : principalement les ouvrages de second œuvre et finitions (menuiserie intérieure, faux plafond, sol souple, serrurerie)

Chemin de progrès : Les matériaux pèsent pour environ 2/3 dans le bilan carbone d'un bâtiment. Pour accélérer la décarbonation des projets de rénovation, Bellevilles souhaite mobiliser au maximum le réemploi sur les lots techniques et jusqu'au gros et œuvre. Ce qui a pour triple objectif de : réduire l'empreinte carbone des projets, réduire la production de déchets et économiser de la matière. Mais cela présente encore des contraintes économiques, techniques et assurantielles.

Frugalité énergétique

Calibrer des interventions sur mesure pour réduire les consommations énergétiques



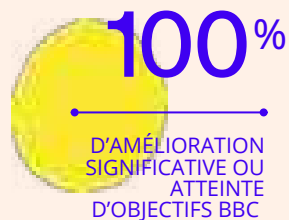
Performance du clos couvert : en moyenne **20%** du coût travaux est dédié à l'amélioration des performances thermiques du clos couvert (isolation, toiture, menuiseries)

Confort d'été : Non recours à la climatisation. Réalisation de **STD** pour étudier le confort d'été et les solutions passives.

Exemple : Sur le projet de surélévation du PHARES, la STD aura permis d'estimer les performances de la ventilation naturelle, de qualifier le confort estival et de déterminer les meilleures solutions à mettre en œuvre pour obtenir un confort satisfaisant.

A noter : les données présentées ci-dessus ne concernent que 11 des 26 projets actifs de Bellevilles (phase : étude PRO, travaux ou exploitation)

AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



> Pour les projets résidentiel soumis au DPE (5), **100%** ont fait l'objet d'une amélioration significative du DPE*

> Pour les projets non résidentiel soumis au calcul RT global (4), **100%** atteignent un niveau BBC effinergie rénovation (Cep projet < Cep_ref-40%)

* Part des projets de rénovation, de DPE classés "E,F,G", atteignant un niveau "C" ou "D" à la livraison

75% des projets de réhabilitation de plus de 2000m² ont bénéficié d'un calcul carbone de type ACV

Préserver les écosystèmes

Sanctuariser les environnements naturels et préserver la bio-diversité

ESPACES VERTS

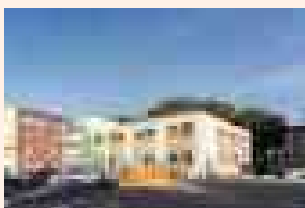


Système de récupération des eaux de pluie mis en place sur **45%** des projets

Création de **1021 m²** de toiture végétalisées pour projets urbains ne pouvant accueillir de pleine terre

Qualité environnementale des projets

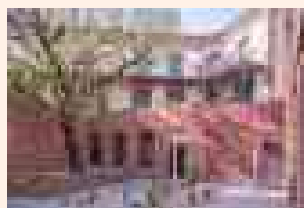
Valoriser une démarche volontariste qui garantit la pérennité des ouvrages sur le temps long



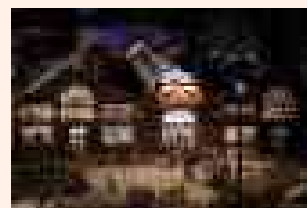
LE PHARES
Bâtiment Durable
Francilien - Or



LA GRANDE COCO
Bâtiment Durable
Francilien - Or



GÉNÉRATION PASTEUR
Bâtiment Durable
Occitanie - Argent



LES HALLES DE LA CARTOUCHERIE
NoWatt - Occitanie
+ Scope 3

AUDIT DE LA STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE



Pour un investissement de **30-50K€** en moyenne par projet

Chemin de progrès : De manière complémentaire à une approche de label et certification, Bellevilles développe un référentiel interne pour auto-évaluer l'approche environnementale de ses projets de moins de 500 m².

Filières vertueuses dans la construction : Faire appel à des techniques traditionnelles

À date, **64% des projets portés par Bellevilles (7) ont été démonstrateurs** dans la mise en oeuvre des pratiques à faible impact carbone. Cette approche vise à promouvoir les démarches d'éco-conception et des pratiques de construction durables. Elle vient en **soutien aux acteurs qui relancent des filières** en mobilisant **des savoir-faire ancestraux**.

- Structure



LA BALISE
Bois de réemploi



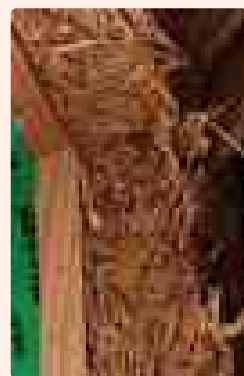
LE PHARES
Volets de réemploi
(abandonné)



LA GRANDE COCO
Isolation intérieure
paille



LA GRANDE COCO
Isolation intérieure
paille



**LE TIERS-LAB DES
TRANSITIONS**
Isolation intérieure
paille

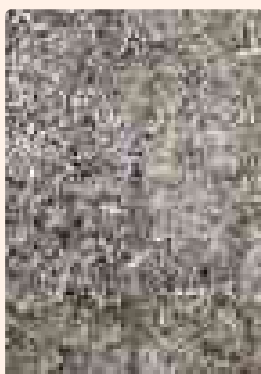
- Isolation extérieure



LE PHARES
ITE dalle de faux
plafond



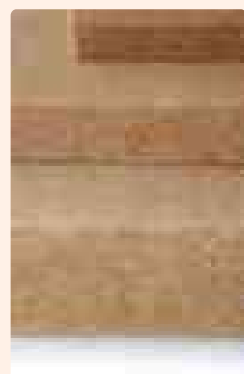
PRUDHON
Isolation Thermique
Extérieure ITE paille



**GÉNÉRATION
PASTEUR**
Isolation intérieure
chaux chanvre



**LE TIERS-LAB DES
TRANSITIONS**
Isolation intérieure
chaux chanvre



LA BALISE
laine de bois

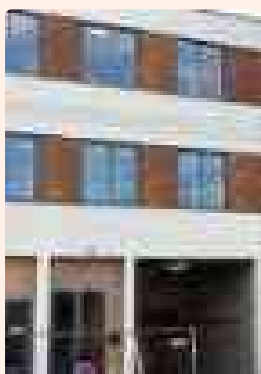
- Menuiseries



**GÉNÉRATION
PASTEUR**
Fabrication locale



**LE TIERS-LAB DES
TRANSITIONS**
Briques en terre crue



PRUDHON
Bardage de réemploi



LE PHARES
Bois brûlé de
réemploi



**LE TIERS-LAB DES
TRANSITIONS**
Enduit terre



La Grande Coco, Paris 20 - architecte : Des Clics et des Claques

Chantiers apprenants et participatifs : Favoriser la transmission de savoirs

Des chantiers participatifs ou apprenants ont été mis en place sur **5 projets**. Menés **par et à l'initiative de nos partenaires locaux** (associés, architectes, entreprises), ils permettent de partager des savoir-faire traditionnels, notamment liés à l'éco-conception et au réemploi de matériaux. Ce modèle encourage l'économie circulaire, forme les participants à des techniques qui contribuent à la préservation et à l'innovation des métiers de la construction.

📍 LA GRANDE COCO, Paris 20^e



Entre le 26 août et le 6 septembre 2024, une quinzaine de personnes ont participé et ont été formées à l'isolation en paille par remplissage de caissons bois. Le chantier a été encadré par **Marie Cornuel**, formatrice et encadrante spécialisée dans les chantiers participatifs en terre et en paille.

📍 PRUDHON, Ivry-sur-Seine



Le chantier de l'îlot Prudhon livré en 2023 a inclus une formation de 5 jours aux techniques d'isolation thermique par l'extérieur avec de la paille, organisée par le **RFCP**, en partenariat avec l'entreprise de construction **CARE** et la maîtrise d'œuvre du projet (**WAO**). Ce choix d'isolation, qui stocke le carbone, a été motivé par une étude comparant les émissions des matériaux utilisés dans le bâtiment. La paille, affichant un bilan de -9 kg de CO₂ par unité fonctionnelle, a été préférée à des alternatives moins écologiques telles que la laine de roche.

📍 LE CLOS JACQUIN, Toulouse

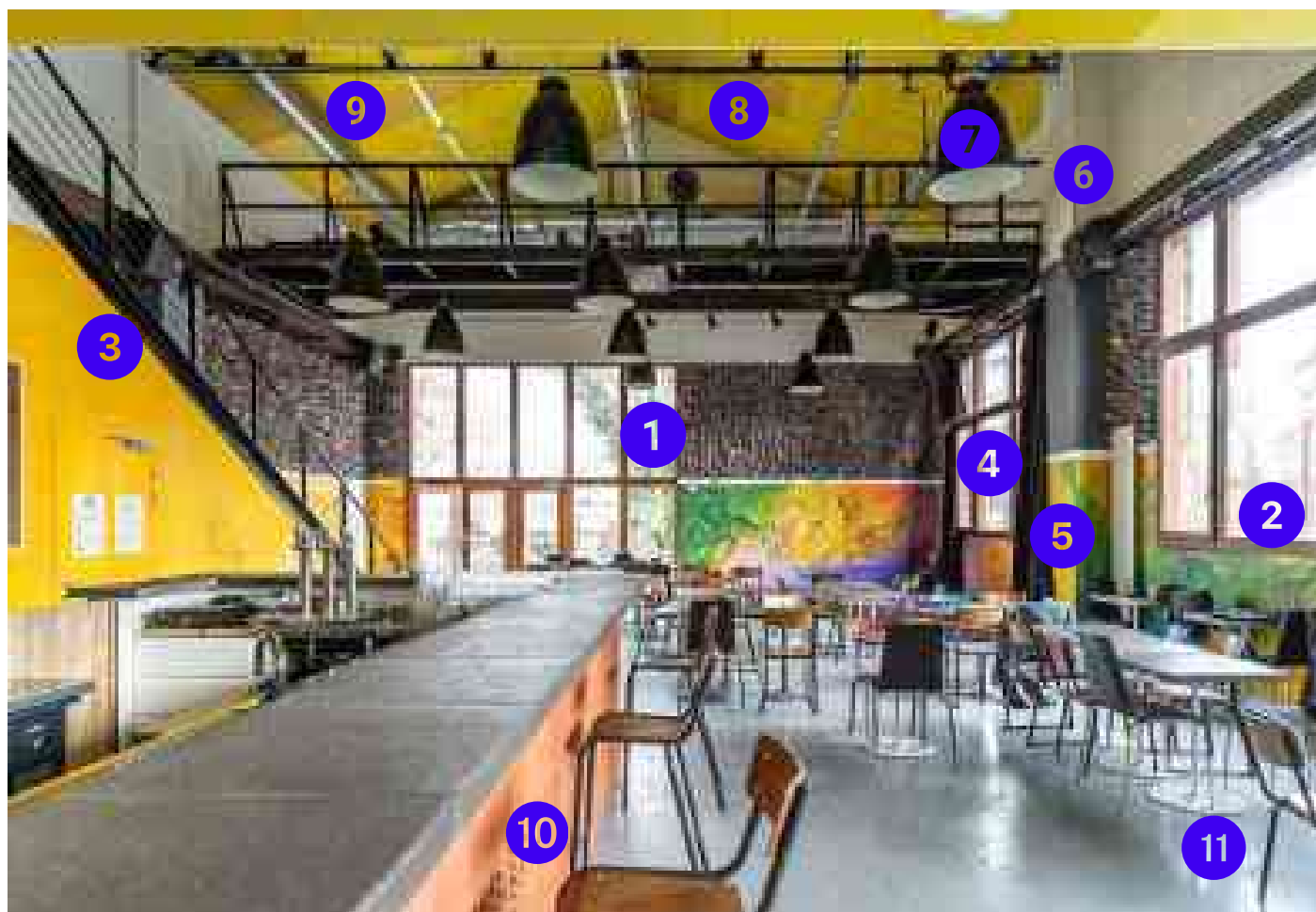


Sur le centre commercial de proximité du Clos Jacquin à Toulouse, les initiatives se sont enchaînées tout au long des 4 dernières années. Le **Collectif Tournesol**, occupant du projet dès la première heure, a notamment participé à la réalisation de mobilier extérieur pour le centre commercial 100% à base de matériaux de réemploi ou de déchets d'usine (fers à béton, bois de coffrage, chutes de tubes acier).

📍 TIERS-LAB DES TRANSITIONS, Marseille



Entre mai et novembre 2023, **Anatomies d'Architecture** a organisé 5 chantiers de formation au Tiers-Lab des Transitions. Prenant comme cas d'école la reconversion d'un appentis en bureau, les participants se sont formés aux techniques de construction naturelles et réversibles : pierre sèche, construction de charpente en bois local, isolation paille, parement en briques de terre crue. L'équipe de Bellevilles a participé à une de ces formations.



📍 LE TLM, Paris 19e – architectes : Grand Huit

• VISIBLES SUR LA PHOTO :

1 - Panneaux isolant phonique : matériau : chutes de moquette / réalisation : fait par les habitants du quartier

2 - Isolation thermique : matériau : laine de verre et plaques de plâtre de réemploi / provenance : immeuble de bureaux en réhabilitation à Saint Ouen

3 - Escalier métallique : matériau : structure acier et marches en verre / provenance : local d'activité / réalisation : prolongé en métal noir

4 - Estrade : matériau : 100% matériaux réutilisés / réalisation : fait par la Ressourcerie du spectacle

5 - Rideau de scène : provenance : concert de Jay-Z à la Fondation Louis Vuitton

6 - Sono : provenance : bar disquaire Le Walrus

7 - Luminaires, type : Fritz Hanzen, modèle Caravaggio / provenance : plateforme de réemploi Réavie

8 - Toile de plafond : matériau : toile de montgolfière

9 - Gaines de ventilation : provenance : chantier de la Ferme du Rail, Paris 19e

10 - Briques : provenance : centre culturel éphémère Maison Château Rouge chez Tati Barbès

11 - Tout le mobilier : provenance : d'occasion

• À D'AUTRES ENDROITS DU TLM :

- **Parois vitrées** ; provenance : immeuble de bureau à Montreuil

- **Sanitaires et radiateurs** : provenance : réemployés

- **Carrelage des sanitaires** : matériau : chutes de moquette / provenance : fond de stock des habitants du quartier

- **Pierres de la terrasse** : provenance : pierres de voirie inutilisées par la Mairie de Paris



📍 LA BALISE, Ile-Saint-Denis - architectes : Bellastock

• VISIBLES SUR LES PHOTOS :

1 - Portiques bois de réemploi : matériau : bois de charpente / provenance : Académie Fratellini par Patrick Bouchain - Saint Denis (93)

2 - Faux plancher de réemploi
provenance : chantier de curage de bureaux en IDF. Sourné via Mobius

3 - Fenêtres intérieures de réemploi :
matériau : chassis initialement fixes, rendus ouvrants par travail de menuiserie /
provenance : Académie Fratellini par Patrick Bouchain - Saint Denis (93)

4 - Cloisons amovibles pleines et vitrées
de réemploi / provenance : chantier de curage de bureaux - Paris (75)

5 - Portes intérieures de réemploi (chantier de démolition - Nozay (91))

6 - Bardage de réemploi / provenance : RéaVie

7 - Platelage bois de réemploi dans la circulation intérieure : matériau : lames de terrasse extérieures, posées sur leur verso /provenance : chantier de démolition - Nozay (91)

• À D'AUTRES ENDROITS DU CHANTIER :

- **Faux plafond** de réemploi (chantier de démolition - Nozay (91))

- **Lavabos, sanitaires** de réemploi (réemploi in situ et chantier de démolition - Nozay (91))

- **Laine de verre** de réemploi (chantier de démolition - Nozay (91))

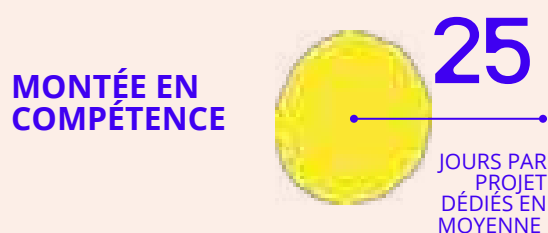
6. Partage du pouvoir

L'immobilier est un secteur où s'exprime fortement les **rapports de domination** entre ceux qui détiennent le foncier ou le capital et ceux qui en sont dépourvus. Elle s'illustre notamment dans la relation propriétaire/locataire.

En intégrant le plus étroitement possible les parties prenantes à la **co-construction** et **co-detention**, des projets, Bellevilles établit un lien de **solidarité** et d'interdépendance avec ses bénéficiaires. Dans un processus qui vise à **replacer les usagers au centre** et **renforcer leur capacité d'action**, la foncière souhaite partager à ses bénéficiaires les clés pour imaginer, **s'approprier, réaliser et faire vivre** leurs lieux de manière **autonome**.

Renforcer la capacité d'action des bénéficiaires

Partager l'expertise et les outils de l'immobilier pour permettre aux bénéficiaires de monter et gérer durablement leur lieux

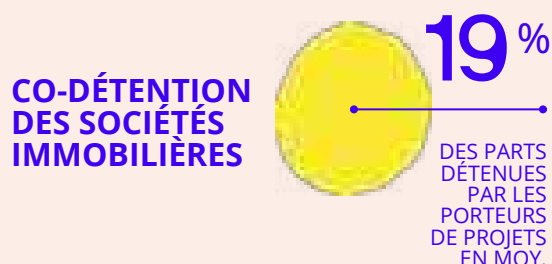


Chemin de progrès : Bellevilles chemine pour mieux valoriser ce temps passé en formation, et notamment l'intégrer dans le coût du projet

Chemin de progrès : Malgré un accès transparent aux informations clés du projet, garantir une compréhension optimale des enjeux et avancées pour toutes et tous demeure complexe

Co-détention des projets

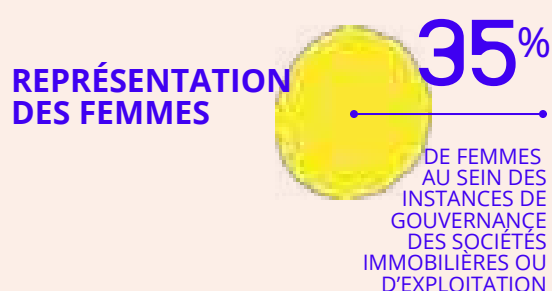
Permettre aux porteurs de projet de devenir co-propriétaires pour influencer les décisions stratégiques des projets et renforcer leur capacité d'agir



Chemin de progrès : Après 5 ans d'activité, Bellevilles privilégie aujourd'hui de prendre du recul sur la co-détention des sociétés immobilières, en l'envisageant uniquement lorsque cela sert les intérêts durables des porteurs de projet sans mettre à risque leur activité principale

Egalité H/F dans les instances de gouvernance

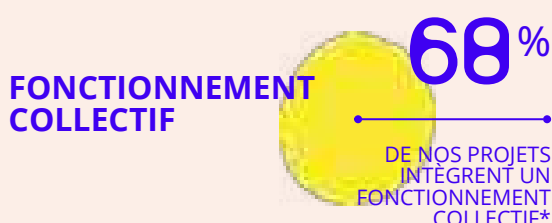
Assurer une représentation équitable, et favoriser ainsi des décisions plus inclusives et justes



Chemin de progrès : la participation active des femmes aux décisions opérationnelles des sociétés de projet reste limitée, c'est un enjeu qui nécessite des actions volontaristes pour surmonter les freins et barrières existantes

Mise en place d'une gestion collective des lieux

Impliquer tous les usagers dans la prise de décision, renforcer ainsi l'autonomie et la résilience du projet



Chemin de progrès : Malgré certaines limites organisationnelles et pratiques, les résidents participent à la gouvernance dans 50% des projets (prises de part dans une coopérative, membre d'une association...).

* Incluant : la contribution des résidents à la charte de fonctionnement, au soin ou à la gestion quotidienne du lieu, à la programmation événementielle...



COMPAGNIE DU CODE, Toulouse

La Compagnie du Code est une coopérative dédiée à la formation à l'informatique et au codage pour tous. Ce lieu d'éducation populaire, situé dans le centre de Toulouse, a vu son bail arriver à terme fin 2022. Pour éviter la perte de l'usage de leur local, la Cie du Code s'est associée à la coopérative La FAB (créée par Bellevilles) dans une SCI.

Déjà existante, la société La FAB a facilité l'acquisition et la gestion du lieu en collaboration avec le collectif exploitant. Le projet a été co-construit avec la coopérative pour faciliter leur prise de décision opérationnelle, et leur permettre l'accès à la propriété par un rachat progressif des parts au sein de la SCI. - **PARTENAIRES** : *Ville de Toulouse, La Compagnie du Code, Etoile Dièse*



perspectives : Encore Heureux



📍 LA MAISON DES MÉDIAS LIBRES, Paris 18^e

Porté depuis presque 10 ans par un collectif de 80 médias indépendants, le bâtiment sera acquis par Olivier Legrain, mécène de l'écosystème de la presse indépendante, et Bellevilles. Il a pour ambition de créer un lieu emblématique de la presse libre, de transmission de savoir, d'éducation aux médias et de « renforcer l'écosystème des médias indépendants, porteurs de valeurs de pluralisme ». Les médias y trouveront un lieu de

travail pour mutualiser des ressources, produire et diffuser de l'information. Des réflexions sont en cours pour permettre aux médias d'investir dans la propriété du bâtiment ainsi que dans l'exploitation. La question de la gouvernance et gestion du lieu est au cœur des discussions avec l'association. - **PARTENAIRES** : Ville de Paris, Olivier Legrain, Association de préfiguration Maison des Médias Libres, Encore Heureux, Belval & Parquet

7. Partage de la valeur

Aujourd'hui, les logiques immobilières visent principalement à maximiser la génération et l'extraction de valeur financière, souvent **au détriment de nos ressources naturelles et humaines** (bien-être et environnement).

Bellevilles étant limité par la disponibilité de ses fonds propres elle doit composer avec des **logiques d'investissement traditionnelles**, mais recherche d'abord l'**équité**. Elle s'attache à tirer pleinement parti de l'**effet de levier** permis par l'intervention de **co-investisseurs** et le **financement bancaire**. Par la maîtrise et le partage de la création de valeur, Bellevilles oeuvre à transposer le principe de "**commerce équitable**" à l'immobilier. Pour Bellevilles, la dimension lucrative du projet permet sa **solidité**, sa résilience et son **indépendance**, mais, cette dernière doit être limitée au bénéfice d'un **intérêt collectif**.

Expliciter la chaîne de valeur : Création et redistribution de la valeur dans le modèle de Bellevilles

Le modèle économique de Bellevilles

Il repose sur trois piliers :

1. Les revenus générés par les loyers sont adaptés aux capacités financières des résidents tout en permettant de rembourser la dette et les charges des projets. Cette approche permet de garantir l'accessibilité des lieux pour les bénéficiaires, mais aussi d'assurer l'équilibre et la viabilité économique du projet sur le temps long (limitation de la vacance, du turn over...).

2. Des honoraires intégrés dans les coûts de revient des projets permettent de payer le temps passé des équipes sur le montage de projets complexes (salaires) et les charges d'exploitation de la foncière. A ce titre, Bellevilles travaille à ce que toutes les parties prenantes engagées sur les projets (dont porteurs de projets) soient également correctement rémunérées pour le travail fourni.

3. La valorisation du patrimoine est assurée par des réhabilitations qualitatives et durables, et des cessions partielles qui permettent de payer les charges financières. Ces charges intègrent notamment le remboursement du capital et la rémunération de nos investisseurs, rendement maîtrisé (3% pour les actionnaires de la SCA Foncière Bellevilles, Livret A+1% pour les actionnaires de la SAS Bellevilles et 5 à 7% pour les obligataires de la SAS Bellevilles)

En synthèse, le remboursement des dettes et la valorisation des actifs permet d'accroître la valeur du patrimoine de Bellevilles et donc la richesse créée. Cette richesse est ensuite réinvestie pour financer et soutenir de nouveaux projets et/ou renforcer les actions de la foncière envers ses bénéficiaires directs (p.ex. franchise, baisse de loyers, prises de participations...).

Vers une répartition juste et durable de la valeur créée

Si ces mécanismes peuvent relever de pratiques classiques de l'immobilier, Bellevilles veille à chaque niveau, à ce que les arbitrages soient réalisés de manière transparente pour servir équitablement les intérêts des parties prenantes:

- **Les locataires** : qui profitent de loyers modérés, inférieurs au prix du marché ;
- **Les co-investisseurs dans les projets immobiliers** : qui bénéficient d'un rendement sur les fonds propres investis (revalorisation ou cession). Lorsque les résidents sont également co-investisseurs, ils bénéficient, en outre, d'un accès facilité à la propriété.
- **Les équipes engagées** : que ce soit celles de Bellevilles - rémunérées pour leur travail - ou des autres partenaires du projet (bureaux d'études, conseils, entreprises, fournisseurs) - rémunérés via des honoraires ou une politique d'achat, que nous essayons de construire conjointement.
- **Les actionnaires de la SAS Bellevilles (ou de la SCA Foncière Bellevilles)** : qui perçoivent un rendement sur les capitaux investis. Nous visons un rendement de 3 %, afin de porter un plaidoyer pour une rémunération équitable et démontrer la rentabilité de la démarche tout en permettant de continuer à améliorer l'impact pour nos bénéficiaires.

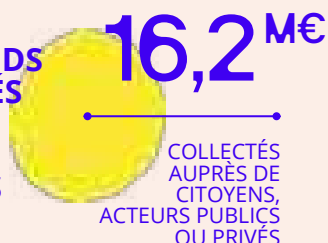
Chemin de progrès : Bellevilles s'efforce de trouver l'équilibre le plus juste entre les parties prenantes, tout en reconnaissant qu'il s'agit d'un objectif ambitieux nécessitant des ajustements constants dans une démarche d'amélioration continue et sans y être parfaitement arrivé à date.

Des partenaires financiers engagés et diversifiés

Favoriser des synergies basées sur des valeurs et des expériences communes, répartir les risques pour assurer indépendance et pérennité

- **INVESTISSEMENTS** : rassembler une diversité de co-investisseurs

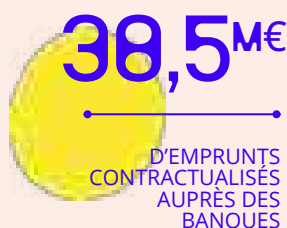
MONTANT DE FONDS PROPRES APPORTÉS SUR LES PROJETS PAR NOS CO-INVESTISSEURS



Chemin de progrès : Bellevilles s'attache à mieux étudier la nature et les spécificités de ces différents investisseurs pour les engager plus en avant dans la vie de la structure

- **PRÊTS** : mobiliser un écosystème pluriel de financeurs

PRÊTS OBTENUS



Dont **57%** auprès de banques dites "éthiques", comme le Crédit Coopératif ou la NEF

- **SUBVENTIONS** : contribution des collectivités et de la puissance publique

SUBVENTIONS MOBILISÉES



Représentant entre **10-20%** du coût de revient des projets en moyenne

Principalement fléchés sur : la réactivation de friches, la restructuration de locaux commerciaux, le logement conventionné en ACV, la rénovation thermique des bâtiments ...

Politique de cession et lutte contre la spéculation

Une politique de cession, actuellement en cours d'élaboration, vise à garantir des reventes à prix coûtant ou en dessous du marché, en priorité aux exploitants et résidents. Toutefois, Bellevilles n'a pas encore trouvé la solution idéale pour réaliser pleinement son ambition de ne jamais vendre ni spéculer sur la valeur des actifs. Cela reste un défi, car il lui est nécessaire de valoriser son patrimoine pour garantir la solidité de la foncière et de céder une part mineure d'actifs pour rembourser ses charges financières.

Bellevilles cherche à concilier ses convictions résolument anti-spéculatives et la contrainte de valoriser ses actifs pour rester crédible, prendre de l'ampleur et soutenir efficacement les porteurs de projets. Facilitateur ou amorceur, Bellevilles privilégie une détention long terme, mais doit aussi gérer l'obligation de récupérer une partie de ses fonds propres pour financer de nouveaux projets et rembourser ses investisseurs.

Viabilité économique des projets

Par l'intervention immobilière garantir et soutenir la viabilité de projets entrepreneuriaux socialement et écologiquement responsables

DES PROJETS IMMOBILIERS SOLIDES POUR DES INITIATIVES DURABLES



* Le taux de rentabilité brute locative représente le rapport entre les loyers annuels perçus et le prix d'achat d'un bien, exprimé en pourcentage, sans déduire les charges et les impôts.

Chemin de progrès sur le volet exploitation : pour analyser la montée en puissance des projets entrepreneuriaux accompagnés :

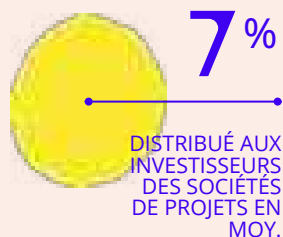
- **Activités existantes** : analyser les effets de la réduction de loyers sur le C.A. et le réinvestissement de ce gain potentiel dans l'activité

- **Création d'activités** : Étudier les évolutions des C.A. générés et marges selon la vie du projet (amorçage, stabilisation, croissance, etc.) ?

Maîtriser le coût du capital

Pour réduire son impact sur le coût des projets et, in fine, sur les loyers

TAUX DE RENDEMENT INTERNE* MAÎTRISÉ



* Le TRI est un indicateur qui mesure la rentabilité d'un investissement en prenant en compte les flux de trésorerie (entrées et sorties d'argent) sur toute sa durée.

Chemin de progrès : Porter un plaidoyer pour encourager les actionnaires à limiter leurs exigences de rentabilité (3 % TRI). L'objectif étant de réduire au maximum le coût du capital et, in fine, d'alléger les loyers. Bellevilles se dote actuellement d'un nouveau véhicule d'investissement afin de lever de l'argent à un coût plus abordable.

Quelle place pour Bellevilles au sein de la finance solidaire ?

Selon le « Zoom » produit par FAIR en 2024, l'écosystème et les **investissements immobiliers** dans la finance solidaire sont aujourd'hui concentrés sur le **logement social** et le **foncier agricole**.

En proposant une alternative au modèle immobilier classique, Bellevilles remobilise ses outils pour les mettre au service de **projets ancrés localement**, et répondant à des **besoins essentiels**. Ainsi, Bellevilles contribue à faire de l'immobilier une des clés de voûte d'une **transition radicale et nécessaire**.

En opérant de manière transverse, en travaillant avec des acteurs émergents et parfois non sachants en immobilier, en n'excluant pas les projets à petite échelle, Bellevilles souhaite réunir les conditions pour infléchir certaines pratiques de l'immobilier et de l'entrepreneuriat. La foncière entend notamment **partager plus équitablement la valeur** créée entre investisseurs, les résidents et l'ensemble des parties

prenantes : en assurant des rendements "FAIR" et en luttant contre l'enrichissement personnel.

Ce positionnement stratégique pourrait permettre à Bellevilles **de combler un vide** où les financements solidaires ne sont pas encore suffisamment mobilisés. En effet Bellevilles s'investit sur des territoires et des projets peu adressés aujourd'hui : locaux d'activités, bureaux ESS et lieux hybrides en zones tendues ; commerces et logements en zones détendues.

Afin de renforcer son action et ses effets, la SCA Foncière Bellevilles envisage de **lever 60 M€ en cumulé d'ici 2030** auprès de financeurs solidaires, qu'ils soient particuliers, privés et institutionnels, pour pouvoir investir sur une trentaine de biens immobiliers répondant à ses thèses d'investissement.



FÉDÉRATION ENVIE, Trappes

Ce projet a été construit avec l'objectif de permettre une accession progressive à la propriété de l'association Envie Trappes en l'intégrant dès l'amorçage dans la société propriétaire du site (à 1%). Bellevilles et Envie Trappes ont envisagé un modèle où Envie pourrait augmenter progressivement sa participation en rachetant les parts de cette société ; non pas au prix du marché, mais à prix coûtant.

Cette approche reste difficile à mettre en œuvre, le modèle économique de l'association limitant sa capacité de rachat. Les associés continuent à rechercher le meilleur mécanisme pour organiser la cession et l'acquisition des parts au fil du temps et ainsi participer à une redistribution équitable de la valeur entre les parties prenantes. - **PARTENAIRES** : Envie Trappes en Yvelines, Ville de Trappes, Agglomération de Saint Quentin en Yvelines



architecte : SOY Architecture - crédit : SCIC Tiers Lab des Transitions



LE TIERS-LAB DES TRANSITIONS, Marseille

Le projet du Tiers Lab des Transitions promeut un partage de la valeur (mais aussi des risques et responsabilités) entre propriétaire, gestionnaire et usagers grâce à une gouvernance collaborative et intégrée. En effet, le LICA, l'ANRU, et Belvilles sont associés avec la structure gestionnaire (SCIC Tiers-Lab des Transitions) dans la SCI qui détient les murs et le foncier.

Ce mécanisme engendre un lien d'interdépendance et de solidarité entre propriétaire et locataire. Il permet une coopération approfondie et une convergence des intérêts entre les parties qui partagent ainsi les décisions stratégiques avec l'occupant. - **PARTENAIRES** : Mairie de Marseille, Mairie du 4^e, région PACA, ANRU, DDTM13, Rising Sud, LICA, Anatomie d'architecture, Kayros, Soy Architecture

3

Cohérence
avec nos
pratiques
internes

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'entrepreneuriat, et ainsi, renforcer les capacités de l'ensemble de ses parties prenantes.

Limitier l'enrichissement personnel

Dans certains secteurs entrepreneuriaux, le phénomène d'**enrichissement personnel** des associé.e.s **fondateurs** (souvent lié aux plus-values de cession) peut être exacerbé par une **valorisation élevée** de l'entreprise et la recherche d'un **"exit" maximal**.

Ce mécanisme, bien qu'il permette de rémunérer le risque d'amorçage de projets entrepreneuriaux, reste mal encadré dans l'Économie Sociale et Solidaire (ESS). Il peut engendrer des dérives en **compromettant la redistribution de la valeur créée**, surtout quand les entreprises se revendiquent d'intérêt général et bénéficient d'avantages associés. En effet, lorsque la rémunération des détenteurs du capital est décorrélée de celle perçue par les autres parties prenantes (salariés, locataires...) alors elle devient **inéquitable**.

Au-delà de l'agrément ESUS

L'agrément ESUS et ses limites

L'agrément **ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) est un label attribué par l'Etat aux entreprises relevant de l'économie sociale et solidaire (ESS). Comme **Bellevilles**, pour être reconnue ESUS, une entreprise doit remplir les conditions suivantes :

- Poursuite d'une **utilité sociale** comme objectif principal,
- Encadrement de la **politique de rémunération de l'entreprise**
- **Non-cotation** en bourse,
- **Réinvestissement** majoritaire des bénéfices dans l'entreprise.

Ce statut permet à l'entreprise de bénéficier d'avantages, comme l'accès à certains financements, mécanismes de défiscalisation (IR PME ESUS) et la reconnaissance officielle de son rôle social. Pour Bellevilles, il s'agit d'un outil pour valoriser ses engagements et son positionnement dans l'économie solidaire.

Cependant, ce statut présente plusieurs limites:

- Des **charges administratives** lourdes : dépôt/renouvellement ;
- Un manque de **contrôle** des engagements pris par les entreprises ;
- Un **encadrement limité** des plus-values de cession : une entreprise ESUS peut lever des fonds via défiscalisation, puis décider de ne pas renouveler son agrément après 10 ans ;
- La **limitation à 50% des réserves impartageables** : une fois que les réserves atteignent la moitié du capital social, 100% du résultat peut être distribué sous forme de dividendes ;
- Des **risques de détournement** : possibilité pour une entreprise ESUS de transférer ses fonds à une entreprise non ESUS, flux financiers difficilement contrôlables
- Une **application floue** pour l'immobilier solidaires (doute persistant quant à l'éligibilité à la défiscalisation IR PME ESUS, une utilité limitée pour les foncières n'ayant pas ouvert leur capital).

Construction d'une politique salariale équitable

La politique salariale est un enjeu central pour Bellevilles. **La juste rémunération des équipes** fait l'objet de discussions continues pour redéfinir la valeur du travail en interne. Ce choix reflète la volonté de Bellevilles de proposer des rémunérations attractives tout en restant **alignées avec ses valeurs d'équité, de transparence et d'engagement social** propres à l'ESS.

Salaire médian : le salaire médian chez Bellevilles était de **46 109 €** bruts annuels en 2023 : ce qui le place en dessous du salaire

médian des cadres de l'immobilier (**-10 %**) ; mais supérieur au salaire médian français (**+46 %**) et à l'ESS en général (**+28%**) à poste égal.

Ecarts salariaux:

- salaire le plus élevé : 70 000€ bruts annuels sur 13 mois
- salaire le moins élevé : 33 966€ bruts annuels sur 13 mois
- écart de rémunération min/max : x2,06
- rapport salaire le plus élevé/SMIC : 3,05
- rapport 5 salaires le plus élevés/SMIC : 2,79
- écart salarial H/F : 21%

à octobre 2024 (CDI+CDD hors alternance)



La Balise, Ile-Saint-Denis - architecte : Bellastock
crédit : Victoria Tanto

Limiter l'enrichissement personnel des associés fondateurs

Les associés ont pris des engagements extra-statutaires dans le Pacte d'associés pour limiter leur enrichissement personnel (en cours)

- 1- Plafonnement des salaires et limitation des écarts :** Les mandataires ayant des fonctions opérationnelles perçoivent des salaires alignés sur la grille interne de Bellevilles, soumis aux plafonds statutaires de rémunération bruts suivants :
 - Moyenne des 5 salaires les plus hauts : 4x le SMIC maximum (au lieu de 7x)
 - Salaire le plus haut : 4x le SMIC max. (contre 10x)
- 2- Encadrement de la rémunération des capitaux propres des associés fondateurs (CCA et dividendes) :** volonté d'encadrement à hauteur de Livret A+1% avec un plaidoyer sur un rendement dégressif au fil du temps et de la nature des risques pris (de 12% à Livret A+ 1%).
- 3- Intégration d'une rémunération du temps passé des associés pour l'amorçage du projet Bellevilles :** afin de solder progressivement la "dette des associés fondateurs" et ainsi acter son caractère "désintéressé". Valorisation du temps passé non rémunéré et des concessions faites lors de la phase de structuration (2017-2019) à hauteur de 310 000€ (répartis entre les 5 associés fondateurs).
- 4- Rééquilibrage de la détention des parts entre les différents associés.** Capital initial détenu à 75% par la société De Watou. Rééquilibrage des parts réalisé en 12/2024 avec une répartition : 15% Adrien Ramirez -15% Jérémie Loevenbruck -15% François Gendre -15% Teckoe (A Born) - 40% De watou (S De Hulster + G De Hulster + P De Huslter). Objectif partagé par les Associés de rétablir l'équilibre à 20% chacun avant une ouverture du capital aux salarié.e.s et une bascule statutairement désintéressée
- 5- Paiement des garanties** apportés au.x projet.s par De Watou à hauteur de 1 à 1.5% annuel des montants garantis, afin d'assurer une autonomisation de Bellevilles par rapport à cette structure fondatrice.

Il est à noter que De Watou a grandement contribué à l'émergence de Bellevilles telle qu'elle existe aujourd'hui et contribue encore de manière significative à sa structuration et sa prise d'indépendance (notamment via des garanties et son soutien au rééquilibrage des parts entre les associés malgré les risques qu'elle porte).

Vers une gestion désintéressée de l'entreprise

L'objectif, une fois ces mécanismes déployés, est de permettre aux associés fondateurs de **se libérer de la nécessité de réaliser une plus-value** lors de la cession de leurs parts.

À moyen terme, cette démarche ouvrira la voie :

- à la transformation de la SAS Bellevilles en coopérative (SCIC) ;
- et/ou à l'affectation de 100% des plus-values à l'entreprise elle-même (réserves impartageables) ou à un fonds de dotation.

Cette orientation marque une transition vers un **modèle d'entrepreneuriat solidaire** où les intérêts collectifs et les effets à long terme prévalent sur les aspirations de rémunérations individuelles mais où les entrepreneurs sont également couverts et rémunérés sur les phases d'amorçage à risque.



Chai des Moulins - Sète



Le Tiers-Lab des Transitions, Marseille - architecte : SOY architecture - crédit : LICA

Bellevilles engagée pour la définition d'un statut de "foncière solidaire"

Les contraintes du contexte économique actuel pour l'immobilier solidaire

Les foncières solidaires comme Bellevilles opèrent dans un environnement contraint où **les outils existants peinent à répondre aux spécificités de l'immobilier solidaire**. L'accès à des fonds propres à coûts réduits et à des prêts préférentiels de long terme est limité, les subventions sont à la fois nécessaires et insuffisantes dans les projets, et les dispositifs fiscaux, comme l'IR PME ESUS, restent temporaires et complexes à mobiliser. De plus, l'immobilier solidaire est largement exclu des statuts tels que le SIEG (Service d'Intérêt Économique Général), entravant l'accès à des outils financiers adaptés. **Ce contexte freine la capacité d'action des foncières solidaires**, quand bien même elles représentent une solution opérationnelle et concrète pour la mise en œuvre d'une transition sociale et écologique.

Besoins et enjeux du secteur

Pour relever les défis de l'immobilier solidaire, Bellevilles et l'ensemble des acteurs du secteur doivent répondre à des défis clés : **sécuriser des financements bancaires** sur des durées étendues (30 à 60 ans), **réduire le coût des fonds propres** pour alléger les charges financières, et **faciliter l'accès à des garanties et subventions** adaptées afin de faciliter au maximum l'accès à l'immobilier pour les porteurs de projet et les usagers. La pérennisation des dispositifs fiscaux et la reconnaissance de l'impact écologique et social des foncières solidaires sont également des priorités, afin de sécuriser des ressources stables pour ces projets d'utilité sociale. Ces enjeux sont cruciaux pour répondre à la **demande croissante en capitaux d'un secteur porteur d'avenir**.

Pour la création d'un statut spécifique aux foncières solidaires

Bellevilles milite pour la création d'un statut spécifique aux foncières solidaires. Cela permettrait de combiner des **exigences renforcées** (transparence, limitation de la lucrativité) avec des **avantages ciblés** :

- incitations fiscales accrues et pérennes, dont la défiscalisation à 25%,
- mécanismes de garantie,
- droits de mutation réduits,
- accès facilité à des prêts à long terme.

Ce cadre permettrait de valoriser les foncières engagées dans la transition, tout en leur offrant des outils financiers pour pérenniser leurs activités et renforcer leur crédibilité.

Un engagement actif en ce sens

Bellevilles s'engage activement pour faire avancer ces propositions. À titre d'exemple, un partenariat avec la Région Occitanie a permis la mise en un mécanisme de garantie bancaire destiné à faciliter l'accès au crédit pour les projets ESS locaux.

De plus, Bellevilles participe au groupement OMEC (« On Met en Commun »), qui élabore une charte des foncières solidaires, en lien avec des réseaux comme Fair, MouvESS et Impact France. Ces initiatives visent à formaliser des **indicateurs communs** pour mieux reconnaître l'impact social et écologique des foncières solidaires, tout en renforçant leur **crédibilité** auprès des investisseurs et des institutions publiques.

Pour en savoir plus : voir la rediffusion de la table ronde sur le mandatement en présence de la BESSII (DG Trésor) ainsi que plusieurs foncières historiques (KISS, 7/11/24) [cliquer ici](#)

Faire de Bellevilles une aventure collective

Cinq ans après sa création, Bellevilles s'appuie sur un **écosystème riche** réunissant salarié.e.s, investisseurs, porteurs de projets, partenaires et usagers partageant une **conviction forte** : les foncières solidaires peuvent être un outil pour **transformer l'immobilier** en un **levier de transition sociale et environnementale**.

Dans ce contexte, l'**action collective** s'avère indispensable pour mobiliser des **ressources**, coordonner des **initiatives** et défendre un **plaidoyer** ambitieux en faveur d'un immobilier plus juste et durable. Le tout dans l'objectif de **maximiser les retombées positives** pour les bénéficiaires des lieux sur le **temps long**.

Engager les parties prenantes internes

Une équipe salariée engagée

Bellevilles travaille à une gouvernance partagée reposant sur une **transparence des rôles et des responsabilités**. Elle vise à impliquer l'ensemble des salariés (35 personnes) dans les décisions et le fonctionnement opérationnel de la foncière. A ce titre, Bellevilles a engagé un processus d'un an visant à la refonte de sa gouvernance. Elle a été accompagnée dans ce processus par Sillages (partenaire externe) en intelligence collective.

Vers une gouvernance partagée

Ce mode de **gestion décentralisée** se structure sous forme de "cercles" autonomes et interconnectés. Chaque cercle est responsable d'un domaine spécifique et dispose de l'autorité nécessaire pour prendre des décisions dans son périmètre. Ce modèle met l'accent sur la transparence et la responsabilisation, **renforçant l'autonomie des équipes, leur prise de responsabilités et leur capacité à infléchir les actions** de la foncière.

Instances et prises de décision

En lien, Bellevilles travaille à une évolution de ses instances afin d'accompagner au mieux le déploiement de la structure :

• Comité de Direction :

Mis en place en 2023, il réunit les responsables des principaux "cercles", assure la coordination et le suivi de stratégie globale de l'entreprise. Il est composé de **7 membres**, dont **28%** sont des femmes.

• Comité Impact :

C'est un organe de "surveillance" bienveillant composé de **5 membres**. Il est chargé d'analyser les orientations stratégiques de l'entreprise au regard de sa mission. Réuni 3 à 4 fois par an depuis 2021, il accompagne l'amélioration continue des actions de Bellevilles. Son format est voué à évoluer pour accompagner le développement de la foncière.

Bellevilles a aussi engagé un travail de réflexion quant à ses **modalités de prise de décision** : stratégiques, de coordination, de cohésion, etc.

Parité et diversité culturelle

Nous sommes convaincus que la diversité et l'égalité femmes-hommes sont des leviers essentiels pour une gouvernance et des décisions plus justes. Conscients des limites structurelles de notre secteur, historiquement masculin et socialement homogène, nous avons entamé un travail de fond pour renforcer la mixité, tant dans nos instances de décision que dans nos recrutements. Depuis 2024, nous avons intégré un doctorant en sociologie à l'EHESS en thèse CIFRE sur l'égalité femmes-hommes dans l'ESS, nous permettant d'enrichir notre réflexion et d'affiner nos pratiques. Nous participons également à des réseaux engagés sur ces sujets, tels que Les Fabricoleuses, pour visibiliser les femmes dans le secteur du BTP.

À l'échelle de notre gouvernance : si notre actionnariat fondateur reste exclusivement masculin, notre comité de direction compte

aujourd'hui deux femmes sur sept membres, une avancée modeste mais significative. Nous espérons que la majorité féminine de nos équipes contribuera, à terme, à un rééquilibrage naturel de la direction et de l'actionnariat, notamment via l'ouverture progressive du capital aux salarié·es.

En matière de diversité sociale et culturelle, nous reconnaissons que nos efforts restent insuffisants. Nos recrutements restent majoritairement issus des mêmes parcours académiques et milieux sociaux. Pour y remédier, nous avons amorcé un travail avec des cabinets spécialisés et intensifié nos interventions dans des écoles et universités diversifiées. Cependant, nous mesurons que ce sujet nécessite une approche plus structurée pour produire des résultats concrets. Garantir une diversité réelle dans l'accès aux responsabilités et au sein de notre écosystème est un défi de long terme, mais nous avons fait le choix de nous y engager pleinement.

Connecter et impliquer les parties prenantes externes

Vers une communauté d'attention

Un des objectifs principal de Bellevilles est d'arriver à **impliquer** davantage ses bénéficiaires – porteurs de projets associés, investisseurs et résidents des lieux – ainsi que ses partenaires dans la vie de la structure. Cela passe par la facilitation de l'accès à l'information et l'identification de points de mobilisation pour permettre une participation active de toutes et tous.

Pistes d'action identifiées à date :

- Faire communauté autour **d'événements** professionnels et festifs (voir ci-dessous)
- **Référencer** les parties prenantes, capitaliser : création d'un annuaire, site internet
- **S'entraider** : mettre en place des sessions de formation et d'information entre pairs et un système de parrainage pour les nouveaux porteurs de projet
- **Etre relais** : des actualités et besoins des projets à un niveau local pour encourager la collaboration

Vers une ouverture des instances de gouvernance

La gouvernance partagée demeure un chemin à parcourir vers la co-construction d'un socle commun. A moyen terme, Bellevilles souhaite **ouvrir sa gouvernance** afin d'assurer que les décisions stratégiques **reflètent réellement les besoins et les aspirations de ses membres**.

C'est notamment en ce que la société Cosmopolis (SCIC, exploitant Cartoucherie) a été intégrée avec d'autres partenaires (Foncière Terre de Lien, Villages vivants, Foncière Emmaüs, Plateau Urbain ...) comme **associée fondatrice du fonds d'investissement solidaire** qui réunit déjà ses premiers investisseurs depuis fin 2024.

C'est également une volonté d'avoir au moins 1 représentant des bénéficiaires dans le Conseil de Surveillance de la Foncière à terme.

Bellevilles en réseau

Selon une stratégie « Laboratoire, réplication, mouvement (Matthieu Dardaillon) » Bellevilles identifie le besoin de travailler en coalition afin de tester, transmettre et d'essaimer.

En lien Bellevilles est activement engagé dans les réseaux suivants (non exhaustif) :

- **Entrepreneuriat social** : MouvESS, Mouvement Impact France,
- **Finance solidaire** : Fair/Finansol
- **Immobilier solidaire** : Surface + Utile, OMEC, France Tiers-Lieux
- **Bâtiment durable** : Envirobat, Ekopolis...
- **Conseils de surveillance** : Terre de Lien, Plateau Urbain, le 6B ...

KISS #1

La Kermesse de l'Immobilier Social et Solidaire, première édition

Bellevilles et une cinquantaine d'autres structures ont lancé la première KISS, Kermesse pour l'immobilier social et solidaire en Novembre 2024 à Césure (Paris). Cet événement exceptionnel a réuni pour la première fois des structures de l'immobilier solidaire pour co-organiser et programmer un événement qui nous ressemble, qui soit à la fois démonstrateur d'un savoir réel et éprouvé mais aussi de notre capacité à réunir, coopérer, et s'amuser. Cet événement a réuni près de 3000 personnes et promet de prochaines éditions !

Merci à l'équipe de Bellevilles et à toutes ses parties prenantes

crédit :Bellevilles



📍 Séminaire d'équipe de Bellevilles, juin 2024

crédit :Tale of rave



📍 KISS (Kermesse de l'Immobilier Social et Solidaire), à Césure, 7 novembre 2024

Et vous dans tout ça ?!

S'engager et participer à la vie de la foncière

Investissez avec nous pour soutenir des projets qui ont du sens

Contribuer à faire de l'immobilier une clé de voûte de la transition écologique et sociale et investissez :

- **en actions** :

- via la Foncière Bellevilles (Immobilier non coté), objectif 60M€ en 5 ans
- 100€ la part
- Eligible aux mesures IR-PME-ESUS Madelin- 25% - Apport-cession 150-0 B Ter
- Rendement cible = 3%/an, hors mesures de défiscalisation
- Durée conseillée : 10 ans, accessible aux citoyen.ne.s et institutionnels

Pour plus d'information contactez-nous ici : www.bellevilles.fr et investir@bellevilles.fr.

Devenez partenaire sur un projet

- Montez un projet en partenariat avec Bellevilles.
- Bénéficiez d'un apport en ingénierie et/ou d'un financement pour le montage de votre projet immobilier et d'exploitation. Contactez nous à : contact@bellevilles.fr

Louez des espaces et rejoignez les lieux

- Intégrez l'un des lieux de la communauté de Bellevilles
- Profitez de loyers modérés, d'un écosystème et d'une dynamique collective au service de vos besoins essentiels. Contactez nous à : contact@bellevilles.fr

Engagez-vous localement

- Devenez parties prenantes de projets locaux qui ont du sens
- Apprenez en plus et participez à la vie, à la gouvernance ou la gestion de lieux soutenus par Bellevilles. Pour plus d'information : www.bellevilles.fr

Participez à nos évènements

- Bellevilles organise régulièrement des ateliers thématiques, des formations et des événements pour faciliter la rencontre entre bénéficiaires, partenaires et porteurs de projets. Pour connaître les prochains événements, inscrivez-vous à notre newsletter sur www.bellevilles.fr

Rejoignez l'équipe

- Postes ouverts : <https://bellevilles.fr>

Pour toute autre question sur les modalités d'engagement, n'hésitez pas à nous contacter via contact@bellevilles.fr et à nous suivre sur nos réseaux sociaux :



BELLEVILLES

- **Ile-de-France**

- Aurélien ALBERT
- Nicolas AMARAL ANDRADE
- Justine BARTHÉLEMY
- Carla HAKIM
- Nadia HAMMA
- Mathilde HURNI
- Aurore LACOSTE
- Jean-Baptiste LAMOTTE
- Coline LAUGRAUD
- Mathieu MARGOUX
- Kim MARITON
- Danica MATIC
- Alain SALLE
- Salambô SILVA
- Elisabeth STENVOT
- Jeanne TONNEAU

- **Occitanie**

- Jules CATEL
- Samuel CAZAUX
- Florian GACOIN
- François GENDRE
- Thomas GUYONNEAU
- Nima JALILI
- Audrey LAC
- Cindy LACOSSE
- Céline PASQUIER
- Tom RAYNAL
- Anthony SAPONARO

- **Méditerranée**

- Diane PIALUCHA
- Cyril VANNIEUWENHUYSE

- **Associés**

- Alexandre BORN
- Sébastien DE HULSTER
- François GENDRE
- Jérémie LOEVENBRUCK
- Adrien RAMIREZ

- **Partenaires privilégiés**

- Frédérique DELMAS
- Kévin LE COUEDIC
- Cédric MAZIERE
- Olympe RABATÉ
- Armel GOLOMER
- Alexandre GIRAUD

- **Il/elle.s ont contribué à l'aventure Bellevilles**

- Pauline ADAO
- Juliette AMIC
- Marie BAILLY
- Perrine BOIS
- Apolline BORGEAUD
- Karen BOUVET
- Thaïs BRUJAILLE-LATOUR
- Banionson CAMARA
- Philippine DERYCKE
- Garance GONZALES
- Alan HAY
- Maëva JANUEL
- Ali KOUCHAYEV
- Florence LARRE
- Jeanne LAUNAY
- Marie-Lorraine LASALLE
- Wendy MANOA
- Marie-Domitille MARCOUIRE
- Pierre-Alain MARTIN
- Julie MEUNIER
- Jennifer OLIVEIRA
- SANT'ANNA E MANSSOURI
- Théau NAUDIN
- Emeline PLESSE
- Maria Del Rosario PEREZ
- RODRIGUEZ
- Nafooree QAA
- Raphaëlle ROUSSEAU
- Enzo STRAGIER
- Iris TISON LA FONTA
- Paul VILLEDIEU

- **Elles ont participé à faire ce rapport**

Rédaction et coordination

- Diane PIALUCHA

Graphisme

- Olympe RABATÉ
- charte : Gilbert Wilson

Support

- Alexandre BORN
- Adrien RAMIREZ
- Tom RAYNAL
- Alain SALLE



www.bellevilles.fr