

## BELLEVILLES

Île-de-France, Occitanie, Méditerranée

### L'IMMOBILIER, UN LEVIER FORT DE L'ACTION POLITIQUE

Remettre l'immobilier au cœur de l'action politique, telle est la raison d'être de Bellevilles. En agissant à toutes les étapes du cycle de vie du projet, de l'amorçage à l'exploitation, la foncière solidaire — une trentaine de personnes aujourd'hui — s'emploie à développer des projets sur mesure, utiles pour les territoires, les usagers et les populations vulnérables. Soumis aux logiques de rentabilité et d'accumulation de capital, l'immobilier peut constituer, selon Bellevilles, un levier très fort pour engager les nécessaires transitions sociales et environnementales.

Bellevilles a décidé d'agir au sein d'un monde qu'elle connaît : l'immobilier. Bien loin cependant de la sphère des opérateurs classiques en quête de rentabilité optimale et qui l'ont réduit à un produit financier. Pour la foncière solidaire, l'immobilier doit retrouver sa fonction première, celle de se mettre au service des usages et des usagers.

Sa gestation remonte à une petite dizaine d'années. Les cinq cofondateurs et amis, Alexandre Born, Sébastien De Hulster, Jérémie Loevenbruck, François Gendre et Adrien Ramirez, tous ingénieurs de formation et issus de l'Institut national des sciences appliquées (Insa) Toulouse (à une exception), sont engagés dans des parcours professionnels qui concourent chacun à leur manière à fabriquer la ville contemporaine, grands projets urbains, immobilier commercial, logement social...

Mais l'insatisfaction est grande, le constat amer. Constructions de piètre qualité, bilan écologique désastreux, absence de mixité sociale, artificialisation des sols, investissements massifs dans le tertiaire en pleine crise du logement... S'ils ont été formés — voire formatés dès leur école — à la construction de ce monde néolibéral pourvoyeur de défis spectaculaires et de performances inutiles, ils n'ont plus envie de continuer ainsi. Ils prennent le temps de se retrouver pour décrypter les mécanismes du secteur et ses dysfonctionnements, « un manque de bon sens à tous les niveaux de la chaîne ». Leur projet s'affine, ils veulent créer un outil d'action politique. Pour qui, pourquoi et comment construire ? Telles sont les questions aussi simples que fondamentales auxquelles ils entendent répondre. Si l'immobilier capte une richesse qui n'est pas partagée, alors il faut la remettre au bon endroit !

Ces discussions critiques impulsent le passage à l'action. La foncière solidaire est créée en 2019 et s'appelle Bellevilles en référence aux quartiers populaires de l'ancien faubourg parisien soumis à la gentrification. Un phénomène qu'ils souhaitent combattre en proposant des projets sur mesure et qui remettent des besoins essentiels au centre : loger, abriter une activité, offrir un service utile pour le territoire et les citoyens, contribuer au bien vivre ensemble. En faisant aussi avec les bonnes personnes et pour de bonnes raisons. En construisant mieux. Se référant à l'ouvrage *Le Droit à la ville* (1968) du philosophe et sociologue Henri Lefebvre, Bellevilles affiche la volonté de replacer son métier au cœur des grands enjeux sociétaux et environnementaux. La foncière se donne les moyens. Elle réunit au sein de sa structure l'ensemble des compétences (architecture, construction, finance, immobilier, développement local...) qui lui permettent d'endosser tous les rôles, investisseur, maître d'ouvrage, programmeur, exploitant. Contrairement à une pratique qui tend à segmenter la chaîne de l'immobilier pour viser l'efficacité et optimiser le rendement de ses opérations, la foncière tient à être présente sur tout le cycle de vie des projets, de l'amorçage à l'exploitation, en agissant sur deux volets : l'investissement financier et l'ingénierie de projet. Dans son rôle d'investisseur, elle a un levier d'action sur la fixation des loyers ou le prix de vente. Avec sa filiale Atelier Bellevilles dédiée à la construction, elle peut impulser des projets qui valorisent des solutions frugales, mais non dénuées de qualité architecturale.

Depuis son envol, Bellevilles s'est fait une place dans le petit écosystème de l'économie sociale et solidaire parmi les foncières historiques (Habitat et Humanisme, Étic, Terre de liens) et plus récentes (Base commune, Villages vivants...). Son credo ? Ne s'interdire aucune implantation, aucune échelle, aucun programme, aucun montage. Elle agit aussi bien dans les métropoles, où la pression foncière impose une grande agilité pour mener à bien les projets, que dans les villes petites et moyennes, les quartiers périphériques et les territoires délaissés par les acteurs de l'immobilier traditionnel et lestés par un marché économique atone, où ramener des capitaux se révèle compliqué et l'aide des subventions publiques, indispensable. La priorité de la foncière va à la réhabilitation de bâtiments sous-utilisés, mais dotés d'une forte valeur patrimoniale et dont la localisation présente un réel atout pour favoriser le lien social. Exemple à Verdun et à Albi, où elle transforme respectivement un ancien grand magasin en lieu de formation et en musée ainsi qu'une ancienne école en logements, atelier d'artiste et commerces. Deux projets qu'elle développe avec l'atelier Arpent dirigé par l'un des cofondateurs du collectif, l'ingénieur et architecte François Gendre.

Les difficultés que les membres du collectif rencontrent n'entament pas leur enthousiasme à entreprendre des projets qui font sens, sans modèle prédéfini, mais toujours avec l'ambition de les co-construire avec toutes les parties prenantes et de les inscrire dans une démarche d'utilité sociale et de partage de la valeur



Légende

## Une permaculture de l'immobilier

Mohamed Gnabaly, maire de L'Île-Saint-Denis, président de l'AMF93, vice-président de l'Association des maires de France

Notre petite commune insulaire du 93, L'Île-Saint-Denis, travaille depuis plus de trente ans à accompagner la création et le développement de structures de l'économie sociale et solidaire autour de l'écologie. La grande vague de délocalisation des années 1990 a en effet plongé les habitants de notre île, située aux portes de Paris et alors très industrielle, dans une grande précarité. Il fallait créer de nouveaux emplois, des emplois avec du sens et assis sur un parcours d'insertion et de formation. Le tournant a été radical et à l'avant-garde d'un mouvement plus global dans les années 2000. C'est ainsi qu'est né le Phares, en 2001, permettant à des structures engagées pour la transition écologique et l'innovation sociale de s'implanter durablement à L'Île-Saint-Denis. À la fin des années

2010, confrontée à de nouveaux obstacles — augmentation du prix du foncier, réduction des moyens publics... — c'est à nouveau vers l'énergie collective et l'expérimentation de nouveaux modèles que la Ville se tourne. En 2022, la foncière Bellevilles rejoint l'aventure îlo-dionysienne en s'engageant aux côtés de Halage dans deux projets immobiliers exemplaires en matière de réemploi et d'insertion : la surélévation du Phares et la création d'un nouveau pôle ESS, La Balise. 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 !

économique créée. Tout est loin d'être parfait, reconnaissent-ils, mais au fil des expériences, ils s'attachent à se former constamment pour monter en compétences et améliorer leurs méthodes et outils.

Depuis sa création, la foncière a grandi vite et compte aujourd'hui plus d'une trentaine de salariés répartis en trois entités géographiques, Île-de-France, Occitanie et Méditerranée, qui fonctionnent de manière autonome mais sur la base de pratiques communes. Ils tiennent à cette triple implantation qui leur permet de se positionner sur des projets locaux pour assurer un meilleur suivi et maintenir le contact avec les collectivités, les associations et les habitants. Les salariés des trois agences se retrouvent régulièrement pour échanger sur leurs expériences. Ils consacrent aussi une partie de leur temps à la construction d'une culture partagée, au risque parfois d'être submergés par le flux d'articles, livres, films, newsletters... C'est que leur emploi du temps est chargé, ne serait-ce que par les nombreuses sollicitations qu'ils reçoivent (230 en trois ans), tant de la part

des collectivités que des acteurs de l'immobilier classique et de l'économie sociale et solidaire (ESS) et qu'ils étudient de près. Les cahiers des charges des aménageurs évoluent pour intégrer ces foncières de l'ESS dans les équipes de concours.

Cependant la participation à ces appels d'offres ne s'est pas concrétisée à ce jour.

« Les promoteurs ne sont pas encore prêts et pour beaucoup d'entre eux, cela représente une contrainte difficile à dépasser », constate l'un des fondateurs.

Parmi les projets en cours (une trentaine) figure un certain nombre de tiers lieux. Un gage de leur réussite est le soin porté à leur ancrage dans le quartier. La foncière veille à ce que l'animation, l'exploitation et la programmation soient garantes d'une bonne réception par les différents publics. C'est le cas des Halles de la Cartoucherie livrées en 2023 à Toulouse. L'équipe d'exploitation a été constituée sous un format coopératif (SCIC) avec des structures expérimentées pour construire le modèle d'exploitation qui préserve des espaces intérieurs et extérieurs gratuits et accessibles à tous et qui accorde une place forte à la culture, à l'écologie et aux actions sociales. Chaque projet est prétexte à ouvrir des espaces de discussion que les salariés prolongent au sein de leur structure, aujourd'hui basée pour l'antenne parisienne dans le bâtiment d'occupation temporaire Césure, parmi une communauté qu'ils connaissent bien (Plateau urbain, Bellastock, Yes We Camp...). Une idée de ces discussions ? La question du genre dans l'immobilier et l'ESS, la dette coloniale, la place du patriarcat... Si l'on en doutait encore, pour Bellevilles l'immobilier relève d'une action politique. C.V.

## Une réponse pertinente aux enjeux de l'habitat

Stéphanie Guiraud-Chaumeil, maire d'Albi

Le projet Génération Pasteur est une véritable réussite, et les équipes de Bellevilles ont parfaitement identifié, puis répondu à nos attentes. Leur proposition pour la réhabilitation de l'ancienne école Pasteur correspond à une vision ambitieuse et respectueuse du développement urbain dans un centre historique tel que l' imagine la Ville d'Albi. Bellevilles a permis de transformer ce lieu emblématique en un espace de vie. Son expertise a été déterminante dans la réussite de cette opération complexe alliant respect de l'histoire du lieu et besoin

de solution technique pour lui redonner vie, à l'exemple de l'élégant tilleul de la cour. Cet arbre, qui a vu grandir de nombreux écoliers, offre aujourd'hui ombre et fraîcheurs aux habitants de l'immeuble. Par son professionnalisme, Bellevilles a contribué à renforcer l'attractivité de notre cité tout en apportant une réponse aux enjeux de l'habitat et de qualité de vie, ainsi qu'aux besoins en locaux commerciaux dans un centre ville historique dont une grande partie est inscrite sur la liste du patrimoine mondiale (Cité épiscopale d'Albi).

## L'immobilier, un levier fort de l'action politique

**Bellevilles est né de la nécessité de réinterroger la chaîne immobilière, ses métiers et ses mécanismes de spéculation. Pouvez-vous revenir sur la genèse de ce projet et l'engagement que vous souhaitez porter à travers votre collectif ?**

Le collectif Bellevilles est né d'une insatisfaction des cinq co-fondateurs à exercer leurs métiers. Nous sommes tous issus d'une école d'ingénieurs qui nous a appris à relever des défis pour construire toujours plus et avec le meilleur rendement, sans jamais nous sensibiliser aux enjeux contemporains de la fabrication de la ville. Nous avons, chacun à notre manière, pris part à celle-ci, dans les domaines de l'architecture, de la maîtrise d'ouvrage des grands projets urbains, de l'immobilier commercial, de l'entrepreneuriat social. Après une quinzaine d'années de ces pratiques professionnelles, nous avons décidé d'arrêter de mettre notre brique dans une chaîne qui dysfonctionne et de créer ensemble un outil qui soit aligné sur nos valeurs. Nous avons pris le temps de réfléchir collectivement en repartant de questions fondamentales : comment construire mieux et loger des populations vulnérables et exclues de cette ville façonnée par les logiques d'accumulation de capital ? Comment mieux associer les futurs usagers au projet immobilier ? Comment offrir un service utile pour les territoires et les citoyens ? La financiarisation de l'immobilier a engendré des problèmes systémiques : faible qualité des constructions, artificialisation des sols et destruction de la biodiversité, quartiers monofonctionnels, pénurie de logements, déséquilibres entre métropoles et villes moyennes et rurales, etc. Or l'immobilier peut être un levier très fort pour engager les nécessaires transitions sociales et environnementales. Nous avons travaillé notre raison d'être autour de ces questions-là, qui en ont amené d'autres sur le vivre ensemble, le rejet de classe, le patriarcat... En nous immisçant à l'intérieur du système, notre projet est de remettre l'immobilier au cœur de l'action politique.

**Vous avez donc fait le choix de créer une foncière. Ce modèle de société peut-il réellement contrer la segmentation actuelle de la chaîne immobilière que vous critiquez ?**

Nos premières discussions ont porté sur la promotion immobilière et les moyens de la réinterroger. Mais nous avons vite écarté l'idée d'assumer le métier de promoteur qui ne fait qu'obéir aux lois du marché tenu par les investisseurs. Sans être nécessairement mal intentionné, le promoteur participe à un système où les immeubles sont vendus comme des « produits », terme qui en dit long sur le peu de considérations des gens qui vont les habiter. À l'inverse, le point de départ et la finalité de tout projet mené au sein de Bellevilles, ce sont les usages et les usagers. L'outil que représente

la foncière nous permet d'élargir notre capacité d'action en étant aussi investisseurs. Nous avons des leviers sur le niveau des loyers et donc sur les populations qui pourront habiter nos projets, sur les aménités que nous pouvons apporter. Pour garantir nos engagements, ces opérations immobilières doivent s'inscrire dans le temps long et être maîtrisées sur l'ensemble de leur cycle. À rebours d'une pratique qui a segmenté la chaîne immobilière pour être plus efficace dans ses objectifs de rentabilité, nous appréhendons notre métier de manière transversale et cela implique d'internaliser chacune des phases du projet, de son amorçage jusqu'à son exploitation en passant par la coordination des études de conception, la stratégie d'investissement, le montage juridique, le suivi des travaux. Nous avons aussi créé au sein de Bellevilles une filiale, l'Atelier, qui prend en charge la partie construction et nous permet d'agir sur la qualité de l'architecture. En agissant sur l'investissement financier et l'ingénierie de projet, nous pouvons développer des programmes atypiques et sur mesure en fonction de besoins précis et de contextes spécifiques. En gardant toujours en tête le sens profond des opérations que nous engageons. Ce choix de la complexité nous oblige à travailler de manière optimale à chaque étape. Son revers est de nous confronter à davantage de risques et de pressions que si nous agissions sur un seul maillon de la chaîne.

**Vous présentez votre foncière comme un couteau suisse qui déploie ses outils selon les cas : investisseurs, investisseurs-exploitants, investisseurs-constructeurs-exploitants, etc. Sur quels critères définissez-vous ces modalités d'action et sélectionnez-vous vos projets ?**

Tout d'abord, nous nous faisons fort de ne jamais contraindre le choix des porteurs de projet qui nous sollicitent. Cet accompagnement à géométrie variable peut en effet comprendre l'apport de fonds, le diagnostic, le montage juridique, l'exécution des travaux. Nous avons une liste de critères qui nous aident à filtrer les projets et conditionnent la décision de nous engager ou pas. Le premier de ces critères est le risque économique. Nous devons nous assurer que ces opérations parfois à petits budgets seront à l'équilibre. Leurs montages financiers reposent sur la dette bancaire, les subventions publiques et notre propre trésorerie. Pour celle-ci, nous avons fait appel à la finance citoyenne et institutionnelle par levées de fonds successives sous forme d'émissions obligataires. Ces investisseurs citoyens ou à impact attendent un taux de rendement annuel sur les sommes prêtées. Même en tant que société de l'ESS, nous devons démontrer que nos opérations immobilières sont fonctionnelles auprès de ces acteurs. Dans certains contextes aussi, et notamment dans les territoires au marché peu dynamique, nous devons faire acte de pédagogie pour convaincre les banques de nous suivre. Cela a été le cas à Albi, par exemple, pour la transformation d'une ancienne école (Jules-Ferry) en logements avec commerces et atelier d'artiste. La crise de l'immobilier actuelle rend frileux et cependant, la taille



Légende

de ces opérations n'a rien à voir avec les investissements massifs de l'industrie immobilière. Parmi nos autres critères figure la localisation. Ces projets doivent être situés à moins de deux heures de nos trois agences, basées à Toulouse, Paris et entre Marseille et Montpellier, pour nous assurer de la disponibilité de nos équipes auprès des commanditaires. Ils ne doivent pas non plus concourir à l'artificialisation des sols quand bien même celle-ci s'accompagnerait de mesures compensatoires. Enfin et de manière évidente, leur impact social et territorial est essentiel.

**Les entreprises de l'ESS sont de plus en plus sollicitées sur les concours de promotion immobilière ou d'aménagement. Comment trouvez-vous votre place au sein de ces équipes ?**

Nous recevons effectivement de nombreuses sollicitations pour rejoindre des équipes de promoteurs ou d'aménageurs dans le cadre d'appels d'offres qui stipulent la présence des acteurs de l'économie solidaire dans les cahiers des charges. Dans les faits, ces partenariats ne se sont pas encore concrétisés et l'on peut comprendre que les promoteurs n'aient pas envie de travailler sous la contrainte avec les acteurs de l'ESS. De notre côté, nous

nous questionnons sur le fait de nous engager dans des opérations mixtes comportant une part de construction neuve et une part de réhabilitation que l'on nous déléguerait. Nous regardons la globalité de l'action et ne tenons pas à être la caution de manières de construire où nous n'aurions pas notre mot à dire. Faire appel au réemploi d'un côté et construire en béton de l'autre n'a pas beaucoup de sens. Nous sommes aussi dubitatifs sur la commercialisation des rez-de-chaussée des nouveaux quartiers pour laquelle on nous appelle, avec la mission de contrecarrer le phénomène « carreaux de plâtre » ou la mainmise des grandes enseignes. Investir dans ces locaux à rez-de-chaussée, c'est investir aussi dans des constructions qui souvent ne correspondent pas à nos valeurs, ou dans des projets qui manquent de vision sociale, et nous y allons à reculons. En parallèle de ces propositions, nous menons surtout des recherches actives en vue d'acquérir des bâtiments ou des terrains pour développer nos propres programmes. Des programmes en accord avec nos convictions écologiques et citoyennes mais rarement dans les radars des promoteurs ou des acteurs classiques même si nous commençons à nous croiser sur des appels d'offres !

**Le rôle de la puissance publique pour accompagner ces projets semble incontournable pour les faire aboutir, aussi bien dans les territoires au marché peu dynamique que dans les zones dites tendues où les promoteurs sont très présents...**

Nous ne pouvons pas nous lancer dans un projet sans avoir compris le besoin d'un territoire et les mieux renseignés sont les pouvoirs publics ou les organismes parapublics. Nous pouvons arriver parfois avec des idées en tête qui ne sont pas les bonnes. Nous souhaitons, par exemple, introduire des logements d'urgence dans l'opération Prudhon à Ivry-sur-Seine, une ancienne caoutchouterie reconvertie en manufacture de métiers d'arts. Les services de la ville nous ont alertés sur le fait que la commune dépassait largement son quota et qu'il fallait plutôt adresser notre projet à un public étudiant pour renforcer la mixité sociale. Au-delà de la programmation, nous avons besoin du soutien de la puissance publique dans les zones urbaines détendues pour faire aboutir ces projets mais aussi dans les territoires où la pression foncière est forte pour défendre la préservation du tissu existant face à la tabula rasa toujours plus facile. Nous intervenons ainsi sur L'île-Saint-Denis où le maire soutient des acteurs de l'ESS. Si la puissance publique est indispensable pour mener nos actions, nous tenons néanmoins à comprendre le cadre politique dans lequel nous nous inscrivons. Nous nous assurons que la problématique territoriale ou urbaine sur laquelle nous sommes invités à réfléchir n'est pas le résultat d'une politique qu'elle a menée lors de ses mandats précédents. Même lorsque la commande répond à un réel besoin, nous veillons à la cohérence entre l'action politique et notre vision.

**Avez-vous mis en place des outils pour évaluer et objectiver vos opérations et si tel est le cas, quelles sont les difficultés que vous rencontrez et les marges de progression ?**

Nos business plans très tirés exigent de notre part un chiffrage au plus juste du coût des travaux. Or, dès lors que nous intervenons dans l'existant, quantité d'aléas peuvent surgir et fortement impacter ces budgets. Nous nous employons à mettre en œuvre des solutions frugales, à calibrer au plus près les quantités de matériaux, à recourir au réemploi. Nous nous efforçons d'être précis dans nos interventions sans renoncer à l'exigence de qualité. Cependant nous devons aussi muscler nos diagnostics pour minimiser ces aléas. Actuellement, nous songeons à recruter un économiste en interne qui pourrait se déplacer sur site pour chiffrer le projet à mesure que progresse l'identification du bâti. La taille de nos opérations et leurs localisations dans des villes parfois peu dynamiques peuvent constituer une autre difficulté. Nous peinons, en effet, à trouver les partenaires sur place et nous nous heurtons parfois à des divergences même s'ils partagent nos valeurs et que nous sommes toujours transparents sur les enjeux. Notre objectif est de parvenir à les fidéliser pour les acculturer à ces nouvelles formes d'immobilier et à ces modes de gouvernance fondés sur la coopération et la bonne entente. Construire différemment exige un tâtonnement permanent, c'est chronophage et épuisant, mais notre société est jeune. Nous capitalisons sur ces expériences et élaborons actuellement un référentiel censé idéalement mesurer l'impact d'une réalisation, quelle que soit sa phase, selon une grille de critères croisant les dimensions sociale, écologique, territoriale... Ces critères d'impact quantifiables — consommation énergétique, part de réemploi, nombre de personnes en réinsertion, mètres carrés d'espaces gratuits, prix de revient par rapport au marché, etc. — peuvent être évalués dès le démarrage du projet, d'autres à son avancement ou à la fin du chantier et même pendant la phase d'exploitation. Cette grille nous sert de boussole avant d'être utile à nos investisseurs.

**Comment vous situez-vous dans l'écosystème des foncières solidaires ?**

Cela nous a d'abord pris un peu de temps avant de nous présenter en tant que foncière solidaire. Nous avons conscience de nous inscrire dans un héritage et de puiser notre inspiration parmi d'autres foncières solidaires historiques ou plus récentes. Nous avons d'ailleurs opté à sa création pour le terme de foncière responsable qui faisait référence au fait d'être garant de nos actions sur le temps long. Aujourd'hui, Bellevilles se sent à l'aise avec ce terme de foncière solidaire qui traduit la solidarité dont la structure fait preuve envers ses bénéficiaires et porteurs de projets ainsi que vis-à-vis de la cause défendue. Ce qui nous distingue sans doute des autres foncières solidaires qui se sont positionnées sur un champ d'action spécifique (locaux d'activités en zones rurales, en rez-de-chaussée d'immeubles, microlieux, logement abordable, etc.), c'est de ne jamais nous limiter dans nos projets.



Légende

Nous agissons aussi bien dans le neuf que dans l'existant, dans les zones tendues ou détendues, en milieu rural ou métropolitain, à diverses échelles et tenons à cette diversité programmatique. Notre champ d'action se veut le plus large possible, avec l'ambition d'apporter une réponse complémentaire au panel de solutions déjà en place. Ce n'est ni mieux ni moins bien que ces foncières mais cela traduit juste notre ADN et nos envies.

**Vos actions, aussi radicales et engagées qu'elles soient, pourront-elles un jour atteindre un volume capable d'impacter le système de l'immobilier ? N'y a-t-il pas un risque que ces programmes de l'ESS restent toujours cantonnés à la marge ?**

Certes, ces projets démonstrateurs qui portent attention aux populations exclues de la ville néolibérale — et elles sont nombreuses — sont loin d'atteindre une taille critique même en additionnant l'action de toutes

les foncières solidaires. Mais si déjà on parvient, par ces petits canaux ménagés dans cet énorme paquebot que représente l'investissement immobilier, à entraîner d'autres acteurs à changer de comportement et à élever le niveau d'exigence pour faire mieux, ce sera déjà bien. Même si cela doit prendre du temps. Et peut-être que demain nous serons collectivement suffisamment forts pour participer au cercle des discussions politiques et proposer des lois qui pourront amplifier la production de ces projets et faciliter notre tâche, en matière de fiscalité par exemple avec l'exonération de certaines taxes ou des crédits plus avantageux. En ce qui concerne notre société, sa croissance depuis 2019 s'est faite de manière organique en fonction des opportunités de projet, sans stratégie de notre part. Nous n'avons pas encore projeté son atterrissage, et ce sujet de la taille critique doit être travaillé collectivement. Pour le moment, notre réflexion porte sur l'amélioration du fonctionnement interne de la foncière par la limitation de l'enrichissement personnel, le partage de la valeur, l'actionnariat salarial, et des sujets sociétaux qu'il

nous importe de porter en tant qu'acteurs de l'ESS. Nous avons toujours en tête de créer une coopérative pour conforter la dynamique collective de Bellevilles. Nous ne nous considérons pas comme urbanistes, en revanche nous pensons que l'immobilier peut avoir une action forte sur l'urbanisme. À travers le Palmarès des jeunes urbanistes, nous voyons la reconnaissance d'acteurs qui concourent à fabriquer la ville différemment pour résorber le mal-logement et améliorer la qualité de nos lieux de vie et les liens entre les personnes. C'est la reconnaissance du sens politique de notre action.

Entretien mené par Cyrille Véran le 21 juin 2024, à Paris

## CRÉER DES LOGEMENTS DE QUALITÉ DANS UNE ANCIENNE ÉCOLE DE CENTRE VILLE

Transformation d'une école primaire en logements, commerces et atelier d'artiste, Génération Pasteur, Albi, 2020-2024

### Intervenir en ville moyenne pour rééquilibrer les territoires

Située dans le centre ville d'Albi, à 200 m de la cathédrale Sainte-Cécile, une ancienne école du XIX<sup>e</sup> siècle, caractéristique du style Jules Ferry, a été transformée en 8 logements (du T2 au T5), trois commerces et un atelier d'artiste dans l'ancienne cour. L'objectif de ce programme immobilier est d'encourager le retour des familles au cœur de la ville, de développer des surfaces commerciales attractives et d'ouvrir la cour à tous les Albigeois en journée. Suite à un AMI lancé par la Ville d'Albi pour vendre cette école, et dans le cadre de la lutte contre les logements vacants en centre ville, la SAS Génération Pasteur, composée de la foncière solidaire Bellevilles et de la Banque des territoires, a acheté l'ancienne école Pasteur pour en faire un exemple de revitalisation en centre ville en s'appuyant sur le patrimoine bâti, les savoir-faire locaux et les matériaux écologiques, tout en favorisant le lien et la mixité sociale.

### Se souvenir, concerter, rassembler

Pendant la phase de préfiguration, de nombreuses initiatives ont été lancées pour intégrer les commerçants locaux et concerter les habitants. L'école a été mise à disposition gratuitement à une artiste locale et à son association de cours d'arts plastiques. Des expositions ont été organisées dans les anciennes salles de classe et la cour de récréation, et les façades ont été habillées à différentes occasions. De nombreux curieux, habitants et anciens élèves sont venus témoigner et voir ce que deviendrait cette école chère à leur mémoire. L'acceptation du projet dans la rue piétonne a été particulièrement réussie grâce aux excellentes relations nouées avec les services de la Ville d'Albi et l'association des commerçants.

### Rénover avec un supplément d'âme et les artisans locaux

Après deux ans de chantier, les salles de classe sont devenues des appartements, les coursives de la cour, des balcons, et la cour de récréation est désormais un espace ouvert au public sous son tilleul historique. La conception architecturale a été assurée par l'Atelier Arpent, et les travaux ont été suivis par l'Atelier Bellevilles, filiale de promotion immobilière responsable de la foncière, qui a lancé son activité avec ce premier projet emblématique. Afin de rénover ce bâtiment dans une logique de réemploi et de circuits courts, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre ont fait le choix de ne travailler quasiment qu'avec des entreprises tarnaises, dans le but de soutenir l'économie locale et de créer une dynamique solidaire sur le chantier. Certains artisans étaient même d'anciens élèves de l'école ! De nombreux éléments d'origine ont été remis à neuf et réemployés, comme les anciens poteaux en fonte, les escaliers ou les radiateurs. Des matériaux biosourcés, notamment le chanvre et la chaux, ont été utilisés pour l'isolation afin de minimiser l'empreinte carbone. Le bâtiment est certifié Bâtiments durables Occitanie, niveau Argent.

Partenaires : Ville d'Albi, Caisse des Dépôts, Banque des Territoires, Région Occitanie, Préfecture de Haute-Garonne, Action Logement, Palanca, ANCT, Atelier Arpent, Ecozimut, Ecobet, BIM Structure, Géotec, Collectif Tournesol, BIM Structure, Houselif, Alpes Contrôles, Axiap, AD Pilot, Arkhedia, Atelier Bellevilles, Christophe Sénégas, Ludvine Pradines, Atelier d'Eux +  
Surface : 1 065 m<sup>2</sup>

Ce projet a bénéficié du soutien de la Région Occitanie via le programme Reconquête des Friches, France Relance et Action Logement.



XXXX



## UN LIEU CULTUREL FAIT PAR ET POUR LES HABITANTES ET LES HABITANTS DU QUARTIER

Le TLM, Paris 19<sup>e</sup> : un tiers-lieu  
pour le quartier, depuis 2022

### Un projet qui fédère les forces en présence

Le TLM est un ancien quai de marchandises de 700 m<sup>2</sup> posé sur la Petite Ceinture de Paris, propriété de SNCF Immobilier. Il est « auto-géré » par un collectif d'associations et d'acteurs du 19<sup>e</sup> arrondissement, dont Bellevilles avec sa casquette d'investisseur, de maître d'ouvrage et de co-exploitant. Le collectif qui gère le lieu est composé de : la coopérative Mam'Yoka, un traiteur-restaurant solidaire ; l'IFA, une école de mode ; La Textilerie, une ressourcerie sur le textile ; trois associations du quartier — les centres sociaux Espace 19 et Rosa Parks, Les Couleurs du Pont de Flandres ; et la Scop Grand Huit, architectes du projet.

### Un lieu fait pour Tout Le Monde

Le TLM est un repère de quartier, un espace culturel et festif dédié à l'alimentation durable et au textile de réemploi. Ses espaces polyvalents accueillent un restaurant, des événements culturels, des ateliers créatifs, des cours et des formations professionnelles dans le but de participer à l'inclusion sociale et à la vie communautaire. Les espaces peuvent être privatisés à la demande pour des événements familiaux ou professionnels. Le TLM se veut un lieu de rencontres, de partage et de création, tout en restant accessible à tous, indépendamment de la capacité de consommation. Sa programmation s'adresse à une population très variée en termes d'âges, d'origines et de classes sociales. Qu'il s'agisse de sensibilisation aux pratiques du vêtement durable ou du bien manger, de culture pour tous, le lieu constitue une ressource sociale et culturelle dont tous les publics peuvent se saisir.



Légende

### Préfiguration et réemploi

Inauguré en 2022 sous une forme transitoire et festive, le TLM a recueilli les avis des habitants du quartier, lesquels ont mis l'accent sur les animations pour les enfants, les activités culturelles gratuites, les espaces extérieurs et une offre de restauration plus accessible. Le TLM a rouvert en mars 2024 après une importante phase de travaux. L'utilisation de matériaux de réemploi pour l'aménagement intérieur des locaux, tels que des chutes de moquettes ou le rideau d'un concert de Jay-Z, a permis de minimiser l'énergie grise consommée, et de tisser de nouvelles histoires dans ce lieu. L'équipe de Grand Huit a sourcé une grande variété

de matériaux et éléments présents dans d'autres lieux d'Île-de-France pour leur donner une seconde vie, d'une toile de montgolfière à des sanitaires, en passant par de l'isolant, du placoplâtre ou des vitrines.

Partenaires : Mam'Yoka, Ifa, La Textilerie, Espace 19, Centre social Rosa Parks, Les Couleurs du Pont de Flandres, Grand Huit, la Région Île-de-France, la Ville de Paris, Mairie du 19<sup>e</sup>, CAF de Paris, le Sytcom, SNCF immobilier, Budget participatif de la Ville de Paris, Caré Agencement, Depuis 1920, Travail et Vie, Atelier Bellevilles, Ville Hybride, Brand Brothers, Apave, LM Ingénieurs, REIS, Switch, Manexi, Econovia, Berliner.

Surface : 700 m<sup>2</sup>

## RÉHABILITATION FRUGALE POUR HÉBERGER DES ACTIVITÉS DE L'ESS

La Balise, L'Île-Saint-Denis, bureaux et locaux d'activités dans une halle industrielle rénovée, depuis 2023

### Rénover plutôt que démolir

Située en plein cœur de l'Île-Saint-Denis, La Balise est un ensemble composé de deux halles industrielles de stockage, acheté par Bellevilles et la structure d'insertion économique, sociale et culturelle Halage, pour en faire un lieu d'accueil d'artisans et d'acteurs de l'ESS. Soutenu par les acteurs publics du territoire, le projet propose une réhabilitation rapide et frugale d'un bâti industriel dégradé. La conception de « boîtes » en bois isolées et modulaires dans le volume existant des halles permet de créer des espaces de travail de qualité, chauffés et lumineux, tout en conservant l'identité et la mémoire industrielle du lieu. Inspiré de nombreuses références, ce mode constructif a vocation à être un démonstrateur de techniques innovantes à haute qualité environnementale, répliquables dans le cadre de rénovation de friches industrielles.

### Des constructions modulaires pour héberger les besoins du territoire

Le projet s'inscrit dans deux temporalités d'usages successives. Le bâtiment accueillera dans un premier temps les occupants du Phares pendant les travaux de surélévation de leur bâtiment actuel situé à 200 m, et sera dans un second temps mis à disposition d'autres acteurs de l'ESS à la recherche de bureaux et d'ateliers en Seine-Saint-Denis. Le projet est guidé par une stratégie d'aménagements intérieurs réversibles. Il souhaite démontrer que, par la rénovation partielle, il est possible de transformer un espace vacant en un lieu de vie ou de travail collectif, tout en préservant au maximum le bâti existant et en valorisant les éléments déjà présents. Des micro-architectures se logent dans l'espace pour former deux nouvelles entités construites, créant ainsi une nouvelle circulation intérieure.

Les « boîtes » sont préfabriquées sur site, essentiellement en bois (murs à ossatures, plancher et toitures) par une entreprise de charpente engagée sur les sujets du réemploi de matériaux et de l'insertion par le travail. La réversibilité de leur système constructif a été poussée afin qu'elles puissent à leur tour être démontées et réemployées sur d'autres projets : assemblages moisés et boulonnés, murs ossature bois vissés et non cloutés. À intervalles réguliers, de longs portiques en bois libèrent les surfaces intérieures de tout élément porteur.

Projet = terreau, fertilisation et pollinisation. Afin de préserver l'existant, limiter les déchets de déconstruction et maximiser le réemploi, l'équipe a adopté une stratégie de conception-construction à partir de matériaux de réemploi in situ et ex situ, issus de projets de déconstruction ou démolition. Chargés de la conception architecturale, Bellastock a identifié et sourcé avec les entreprises les matériaux de réemploi disponibles dans un rayon de moins de 50 km autour du projet : bois pour la structure des « boîtes », châssis vitrés, dalles de faux plancher, platelage bois, bardage bois, laine minérale, dalles de faux plafond, équipements sanitaires, portes, luminaires, cloisons modulaires... L'ensemble de la structure des « boîtes » est, par exemple, issu du bois de la charpente de l'Académie Fratellini, à 5 km du site. Plus largement, ce projet porte de fortes ambitions écologiques et solidaires : maximisation du recours à des procédés constructifs intégrant des circuits de réemploi de matériaux ; recherche de solutions nouvelles et adaptées en termes de performance énergétique ; capitalisation sur l'expérience pour pouvoir diffuser le caractère démonstratif du projet et inspirer au-delà du territoire par fertilisation. Il sera



Légende



également l'occasion d'élargir la communauté et de repenser le projet collectif du Phares (vision, mission, propriété, gouvernance).

Partenaires : Halage, SCIC Cité Phares, Ville de L'Île-Saint-Denis, ANCT-FRLA, Région Île-de-France, CD 93 — Agir in Seine-Saint-Denis, Département de Seine-Saint-Denis, Fondation FFB, Valobat, Bellastock, Atelier Bellevilles, Palabres, Caré Agencement, Depuis 1920, Mobius, Réavie,

Académie Fratellini, Études et Chantiers Île-de-France, Metropop !, Chantier école Île-de-France, Mode Estime, Fun'Être sur l'Île, Sphérik & Co. Surface : 1 440 m<sup>2</sup>

Ce projet bénéficie du soutien du Plan France Relance