

Rapport d'impact

2025

BELLEVILLES
Foncière Solidaire

**Se réappropriier
l'immobilier et la
finance pour se
redonner une
capacité collective
d'agir en faveur
de la transition
écologique, du lien
et de la justice
sociale**

Notre politique impact

Une démarche sur-mesure pour définir et piloter l'utilité sociale et environnementale de la foncière

Les piliers de notre stratégie

Nos engagements en matière d'impact portent sur des thématiques issues de notre **Théorie du Changement (Toc)**.



Nous considérons qu'il est essentiel **d'allier les enjeux de justice sociale aux enjeux environnementaux** pour permettre de développer des projets utiles à la société et porteurs de sens. Notre action se veut porteuse d'une dynamique de **changement systémique**. Nous souhaitons, à travers nos pratiques, inspirer et favoriser un **changement structurel** en faveur de **dynamiques solidaires pérennes** dans les secteurs de la **finance**, de **l'immobilier** et de **l'entrepreneuriat**.

Moyens d'action

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



FINANCE



Se réappropriier collectivement
les outils de la finance

Se réappropriier la finance

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).

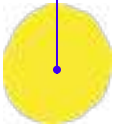
Bellevilles étant limitée par la disponibilité de ses fonds propres elle doit composer avec des **logiques d'investissement traditionnelles**, mais recherche d'abord **l'équité**. Elle s'attache à tirer pleinement parti de **l'effet de levier** permis par l'intervention de **co-investisseurs** et le **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**.

2025 - Un modèle économique diversifié

FONDS PROPRES

2,5 M€

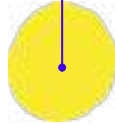
COLLECTÉS AUPRÈS DE CITOYENS, ACTEURS PUBLICS OU PRIVÉS EN 2025 - 14,7M€ AU TOTAL



PRÊTS OBTENUS

14,4 M€

D'EMPRUNTS CONTRACTUALISÉS AUPRÈS DES BANQUES - 53M€ AU TOTAL



SUBVENTIONS MOBILISÉES

2,1 M€

PERMETTANT D'ABAISSE LE NIVEAU DE LOYERS DES RÉSIDENTS - 8,9 M€ AU TOTAL



Le pouvoir de l'épargne citoyenne

Les Français disposent d'une épargne abondante, estimée à plus de **6 500 milliards d'euros**, encore très majoritairement orientée vers des placements sécurisés. **L'épargne solidaire reste marginale** (0,46 % de l'épargne financière), malgré une dynamique de croissance et un fort potentiel de réorientation vers des projets à impact.

C'est précisément dans cette perspective qu'a été créée la SCA Foncière Bellevilles : mobiliser l'épargne citoyenne et les capitaux institutionnels pour financer des projets immobiliers solidaires au service des territoires et de l'économie sociale et solidaire.

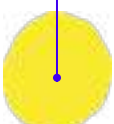
En 2025, la Foncière a déjà réuni 1,5 M€ de capital (sur les 2,5 M€ collecté par Bellevilles - SAS+SCA - en 2025) et fédéré plus de 338 investisseurs citoyens. Cette dynamique s'inscrit dans une ambition plus large : lever 60 M€, développer 30 immeubles d'ici 2032 et déployer 60 000 m² de projets solidaires. La Foncière Bellevilles **permet aux citoyens de s'impliquer concrètement dans des projets à impact**, tout en bénéficiant d'un cadre d'investissement attractif. Elle transforme ainsi l'épargne des français en un levier direct de transition écologique, sociale et territoriale.

2025 - Votez avec votre épargne

UNE COMMUNAUTÉ D'INVESTISSEUR

1378

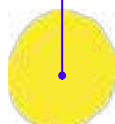
NOMBRE DE CITOYENS TOTAUX QUI ONT CHOISI D'INVESTIR VIA LITA ET/OU LA SCA - DONT 338 EN 2025



UN ENGAGEMENT ACCESSIBLE

79 %

DES INVESTISSEURS CITOYENS ONT INVESTI MOINS DE 1000€



TAUX DE RÉINVESTISSEMENT

58 %

DES INVESTISSEURS INITIAUX (LITA) ONT RE-INVESTI UN TICKET PLUS ÉLEVÉ DANS LA SCA EN 2025



IMMOBILIER

A woman wearing a beige dress and a blue headscarf is walking towards the camera in a modern, eco-friendly building hallway. The hallway features wooden paneling, green walls, and large windows. In the background, another woman is standing near a doorway, looking at a document. The overall atmosphere is bright and modern.

Au service de l'écologie,
du lien et de la justice sociale



Evolution des projets analysés depuis 2022

	Projet	2022	2023	2024	2025	Statut actuel	Année de livraison
OCCITANIE	Chateau Montfranc	●				Cédé	2020
	La Cartoucherie	●	●	●	●	Exploitation	2023
	L'Escabel	●	●	●	●	Exploitation	2024
	Génération Pasteur	●	●	●	●	Exploitation	2024
	Clos Jacquin	●	●	●	●	Exploitation	2021
	Halles aux Cheminées		●	●	●	Montage	
	Amoureux	●	●	●	●	Montage	
	Soufflerie	●	●	●	●	Montage	
	Perpignan Briand				●	Montage	
	Gambetta dans l'albigeois				●	Montage	
	Paul Bodin dans l'albigeois				●	Montage	
	Libourne - Carnot				●	Montage	
	Compagnie du Code	●	●	●	●	Exploitation	2024
	Lapérouse	●	●	●	●	Exploitation	2024
MEDITERRANÉE	Tiers Lab des Transitions	●	●	●	●	Exploitation	2023
	Maison Chardons	●				Cédé	2021
	Ancienne Gare		●	●	●	Montage	
	Chai des Moulins		●	●	●	Montage	
	Maison Clovis Salasc		●	●	●	Montage	
ILE DE FRANCE	L'Agence	●	●	●	●	Exploitation	2025
	Le TLM	●	●	●	●	Exploitation	2025
	La Balise	●	●	●	●	Exploitation	2024
	Immeuble Prudhon	●	●	●	●	Exploitation	2023
	La Clîque	●	●	●	●	Exploitation	2021
	Aux Fabriques Réunies	●	●	●	●	Exploitation	2024
	Maison des Médias libres	●	●	●	●	Travaux	
	La Grande Coco	●	●	●	●	Exploitation	2025
	Cour Sainte Paule	●	●	●	●	Montage	
	Polto	●	●	●	●	Montage	
	Le Phares	●	●	●	●	Travaux	
	Halles aux Poissons	●	●	●	●	Montage	
	Quai de Londres	●	●	●	●	Exploitation	2021
	Envie	●	●	●	●	Exploitation	2021
	BABA					Cédé	
	Halle Dumeste		●	●		Non réalisé	
	Nombre total		25	28	28	31	

Suivi des indicateurs prioritaires (données cumulées)

Indicateur	Résultat 2022	Résultat 2023	Résultat 2024	Résultat 2025	Évolution
Rendre l'immobilier accessible au plus grand nombre					
Nombres de structures et ménages hébergées	x	x	231	243	▲
Décôte des loyers commerciaux	x	21%	25%	23%	▼
Décôte des loyers de logements	x	26%	20%	20%	●
Mettre nos projets au service d'acteurs économiques locaux					
Part des projets livrés situés en zone prioritaire (QPV, ACV, PVD, ORT ou ZRR)	93%	97%	97%	100%	▲
Nombre d'emplois directs créés sur les lieux en activité	x	x	535	554	▲
Part des surfaces louées et vendues à des acteurs de l'ESS ou collectivités	63%	93%	98%	100%	▲
Mettre nos projets au service de la transition écologique					
Part des projets livrés ayant fait l'objet d'une réhabilitation	x	78%	100%	100%	●
Part des projets dont les performances énergétiques ont été améliorées	13%	100%	100%	100%	●
Part des projets de plus de 2000m ² ou 2M€ ayant fait l'objet d'un bilan carbone Scope 3 ou ACV	x	100%	43%	50%	▲
Mettre nos projets au service de la qualité de vie et du lien social					
Part des projets de plus de 100m ² qui disposent d'au moins 3 destinations	x	75%	68%	61%	▼
Part des surfaces non marchandes accessibles au public (ERP) sur nos projets	x	x	35%	34%	▼
Part des lieux qui hébergent des artistes ou artisans de manière pérenne	x	28%	25%	26%	▲

Permettre l'accès à l'immobilier au plus grand nombre

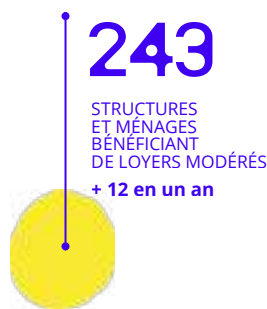
La financiarisation du secteur de l'immobilier a contribué à le détourner de sa fonction première : répondre à des **besoins essentiels** tels que se loger, abriter des activités et des services locaux. Ainsi, les projets peu ou moins rentables peinent à se développer faute de mécanismes mis en oeuvre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

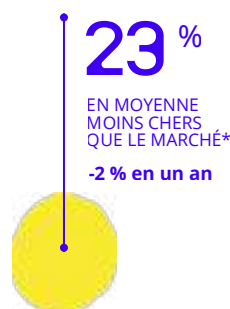
2025 - 31 projets

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

STRUCTURES HÉBERGÉES



LOYERS COMMERCIAUX MODÉRÉS



LOGEMENTS ABORDABLES



MÉTHODE DE CALCUL

Le nombre total de bénéficiaires (directs et indirects) de Bellevilles est : **419**. Ce chiffre se décompose en

- **243 locataires directs** (177 personnes physiques hébergées et 66 structures locataires)
- auquel s'ajoutent **176 sous-locataires** accueillis par ces structures.

Cette méthode de calcul permet de rendre compte à la fois de l'occupation directe et de l'impact élargi des projets.

La notion de zone tendue repose sur une définition issue de la loi ALUR de 2014, révisée par l'arrêté du 5 juillet 2024. Toutefois, cette définition ne s'applique qu'au secteur du logement.

Dans le cadre de cette analyse, Bellevilles a fait le choix d'adopter une approche simplifiée en considérant comme situés en zone tendue l'ensemble des projets localisés dans des grandes villes ou métropoles. La valeur présentée correspond ainsi à une moyenne calculée sur cette base.

ANALYSE DE LA DONNÉE

L'ensemble des indicateurs est en hausse. Par exemple, la hausse du nombre de locataires en logement s'explique par l'intégration de quatre nouveaux projets, tous dédiés au logement.

L'exception est le nombre de sous-locataires hébergés par des structures, qui diminue. Cette évolution doit cependant être mise en perspective avec le nombre total de salariés travaillant sur site, estimé à **1 753 personnes**, qui indique que les structures présentes accueillent en moyenne des effectifs plus importants que l'an dernier.

Logements abordables en zones tendues

Le chiffre reste stable entre 2024 et 2025. Cela s'explique par l'absence de nouveaux projets de logements livrés en zones tendues sur la période : il ne reflète donc pas un recul de notre ambition, mais simplement la temporalité longue des opérations immobilières. La prochaine livraison de logements en zone tendue viendra mécaniquement faire évoluer cet indicateur.

Locaux commerciaux en zones tendues

On observe une légère baisse de 2 points par rapport à l'année précédente. Cette évolution traduit les tensions croissantes sur les marchés immobiliers en grandes métropoles, où la pression foncière rend plus difficile le maintien de décotes significatives par rapport aux prix du marché. Elle constitue un signal d'attention, que Bellevilles suit de près dans sa politique de péréquation des loyers.



Mettre les projets au service d'acteurs économiques locaux

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.

2025 - 31 projets

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

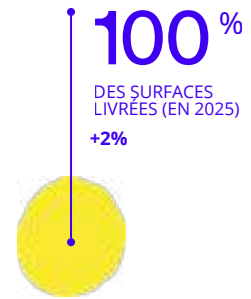
PROJETS LIVRÉS EN ZONES PRIORITAIRES



EMPLOIS DIRECTS GÉNÉRÉS



ESPACES DÉDIÉS A L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE



MÉTHODE DE CALCUL

Ce chiffre prend en compte les projets livrés en 2025, soit 2 projets, à savoir le projet de l'Agence (Montereau, 77) et celui de la Grande Coco (Paris, 20e).

Au total, **554 équivalents temps plein (ETP)** sont générés sur les sites en activité. Cette assiette comprend en 2025,

- **9,85 ETP en insertion par l'activité économique (IAE)** sur les chantiers (projets Maison des Médias Libres et Le Phares en Ile-de-France),
- tandis que **84,25 ETP** en insertion sont déployés sur les projets en fonctionnement.

Ce chiffre correspond à la surface totale des bâtiments livrés dans l'année, hors surfaces dédiées au logement, et ne concerne que les surfaces effectivement commercialisées.

ANALYSE DE LA DONNÉE

Sur l'ensemble de nos projets (31 au total), seuls 4 ne sont pas situés en zone prioritaire (Halles aux Cheminées, Amouroux, Soufflerie, Compagnie du Code, tous situés à Toulouse).
À noter qu'en 2025, l'ensemble des projets livrés l'ont été en zone prioritaire.

Ceux-ci comprennent les recrutements réalisés par les locataires, les entreprises présentes sur les sites ainsi que les nouvelles structures installées. Cette approche permet ainsi de rendre compte à la fois de l'impact direct de Bellevilles (chantier et exploitation) et de son effet d'entraînement sur l'emploi local.

Pour l'année 2025, le taux est de **100 %**, le périmètre retenu à ce stade correspondant uniquement au projet de la Grande Coco (Paris 20e). Bellevilles travaille à l'analyse de ce chiffre consolidé sur tous ses projets.

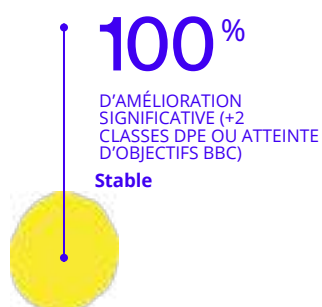
Mettre nos projets au service de la transition écologique

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**.

2025 - 31 projets

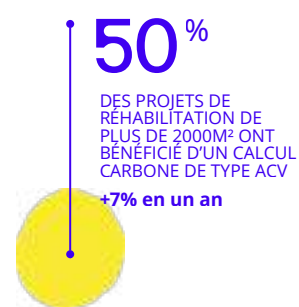
AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



RÉHABILITATIONS



BILAN CARBONE



MÉTHODE DE CALCUL

L'ensemble des projets pour lesquels un DPE a été réalisé à la livraison du bâtiment (Génération Pasteur, Maison Clovis, Cours Sainte Paul, l'Agence, Prudhon, La Clique, Aux Fabriques, Les Halles de la Cartoucherie et Lapérouse) présentent soit une étiquette énergétique C ou B, soit une amélioration de plus de deux classes.

Deux projets livrés au cours de l'année ont fait l'objet de travaux de réhabilitation, représentant **1 324 m² de réhabilitation** sur un total de 1 751 m². Sur l'ensemble des projets livrés en 2025 et les années précédentes, 13 projets sur 16 ont fait l'objet de travaux. Les trois restants n'ont pas été concernés des travaux. Ainsi, **100 %** des projets ayant fait l'objet de travaux ont été réhabilités.

Sur nos **8** projets de plus de 2 000 m² ayant déposé un permis de construire (incluant travaux), **4** ont réalisé une analyse de cycle de vie (ACV) : Le Phare (Ile-Saint Denis, 93), MML (Paris 18e), La Cartoucherie (Toulouse) et la Grande Coco (Paris, 20e).

ANALYSE DE LA DONNÉE

Ce résultat est identique à l'an dernier. Les quatre nouveaux projets intégrés à l'assiette en 2025 ne sont pas concernés : leur DPE initial est supérieur à E et leur amélioration se limite à une seule classe.

Les projets livrés cette année relèvent de démarches de **réhabilitation** et de **densification**. Ils intègrent également une part limitée de construction neuve, représentant moins de 25 % des surfaces livrées. Par exemple, le projet de la Grande Coco est un projet de densification du tissu urbain existant à Paris.

Cette augmentation par rapport à l'année précédente s'explique par la réalisation d'une ACV sur le projet de la Grande Coco (Paris, 19e). La réalisation d'une ACV a été intégrée dans le programme MOA de Bellevilles, cependant sa réalisation reste condition aux équilibres économiques des opérations.

Mettre nos projets au service du lien social et de la qualité de vie

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.

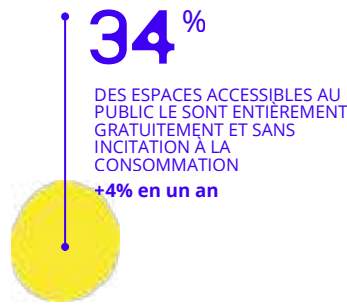
Bellevilles développe des projets aux **usages diversifiés** pour créer des lieux vivants, ouverts et adaptés aux besoins des territoires. Elle favorise la **mixité** des usages, le maintien des **acteurs locaux** comme vecteurs d'ancrage, et l'implantation d'activités essentielles telles que la **culture**,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

2025 - 31 projets

MIXITÉ PROGRAMMATIQUE



ESPACES NON-MARCHANDS



SOUTIEN À L'ART ET L'ARTISANAT



MÉTHODE DE CALCUL

Sur les 31 projets en 2025 :

- **61 %** comptent **2 destinations ou plus**,
- parmi lesquels **29 %** en comptent **3 ou +**,
- et **10 %** en comptent **4 ou +** (souvent des tiers-lieux).

La méthode consiste à mesurer la part des espaces accessibles librement au public sur l'ensemble des surfaces accueillant du public (espaces communs, extérieurs et ERP). Sont retenus les espaces sans condition d'accès ni obligation ou incitation à la consommation. Le taux correspond au ratio entre ces surfaces et la surface totale concernée.

Cet indicateur correspond au nombre de projets comptant des artistes ou artisans parmi les locataires pérennes du projet: **8 projets sur 31** en 2025.

ANALYSE DE LA DONNÉE

La baisse de 7 % s'explique par l'intégration de nouveaux projets dans l'assiette, principalement des projets de logement (immeubles de rapport), qui comportent par nature deux destinations (commerce et logement). Cet indicateur met en évidence pour Bellevilles l'importance de développer des lieux mixtes, qui favorisent la **diversité des usages** et renforcent ainsi **le lien social** en multipliant les occasions de rencontre et d'interaction au sein d'un même site.

On utilise alors une définition stricte du caractère non marchand, excluant toute forme d'incitation à la consommation. Ainsi, 1/3 des espaces ouverts au publics sont considérés comme librement accessibles. Cet indicateur est globalement stable par rapport à l'an dernier, avec une légère baisse de 1 %. Il reflète la **capacité des projets à favoriser le lien social plutôt que la rentabilité**.

Sur ces 8 lieux, on recense un total de **35 structures**, rassemblant des artisans, des artistes et des acteurs culturels. Le soutien à la culture et au sport constitue un levier de qualité de vie, en favorisant des formes **d'expression**, de **bien-être** et de **sociabilité**, ces lieux participent à réduire les inégalités d'accès à ces pratiques, mais aussi à soutenir la **vitalité locale** en soutenant des économies ancrées dans les territoires et en valorisant des savoir-faire.



ENTREPRE- NARIAT



Cohérence entre notre mission
et nos pratiques internes

Nos pratiques internes

Aligner une culture interne et le développement de l'entreprise sur notre raison d'être

L'impact de Bellevilles s'exprime à la fois sur sa dimension **immobilière**, sur sa dimension **financière** et sur son fonctionnement **entrepreneurial**. Ces trois niveaux sont **indissociables** et structurent notre **manière d'agir**.

Dans cette logique, il est essentiel pour nous de piloter notre impact interne afin de nous assurer de la **cohérence entre nos pratiques internes et nos projets immobiliers**.

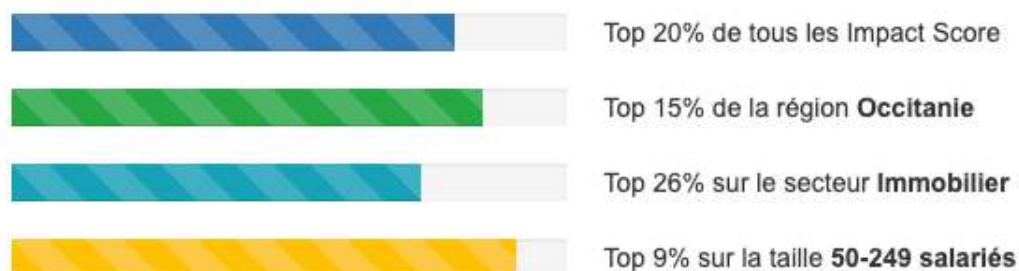
En ce sens, nous veillons à **limiter l'enrichissement personnel** et mettre en place une **gouvernance partagée** au sein de notre structure.

A ce titre, nous nous appuyons sur l'Impact Score comme référentiel. Celui-ci repose sur trois grands piliers :

- la **limitation des externalités négatives**,
- le **partage du pouvoir et de la valeur**,
- et la mise en œuvre d'une **stratégie à impact positif**.

Cet outil nous permet de **confronter nos pratiques** à celles d'entreprises comparables en adoptant un **cadre commun**, plutôt qu'un référentiel interne comme c'est le cas pour nos projets immobiliers.

L'Impact Score constitue ainsi un outil de pilotage essentiel pour identifier des axes d'**amélioration** concrets et **renforcer** en continu l'impact positif de Bellevilles de manière globale.



limiter 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. Il peut engendrer des dérives en **compromettant la redistribution de la valeur créée**. 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**.

Par la **maîtrise** et le **partage** de la **création de valeur** entre l'ensemble de ses **parties prenantes**, Bellevilles œuvre à transposer le principe de "**commerce équitable**" à l'immobilier. Bellevilles travaille à concilier une **lucrativité** de l'entreprise - vectrice de **solidité** et d'**indépendance** financière - avec une **limitation** stricte de l'**enrichissement personnel**.

2025 - 31 salarié.es

LIMITATION DE LA VALEUR DES PARTS DES ASSOCIÉS FONDATEURS

60 K€

PLUS-VALUE MAXIMALE PAR ASSOCIÉ - CALCULÉE SUR LA BASE DE L'APPORT INITIAL EN INDUSTRIE ET LE RISQUE PRIS - DÉCORRÉLÉ DE LA VALORISATION DE L'ENTREPRISE

DISPOSITIFS DE PARTAGE DE LA VALEUR

100 %

DE NOS SALARIÉES DISPOSENT AU MOINS D'UN DISPOSITIF DE PARTAGE DE LA VALEUR (PRIME PARTAGE DE LA VALEUR, ETC)

PLAFONNEMENT DES HAUTS SALAIRES

3 x le smic

CONTRE 10X DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER - ET 7X IMPOSÉ DANS LE CADRE D'AGRÈMENT ESUS



Mettre en place une gouvernance partagée

Bellevilles fait face au constat que l'immobilier traditionnel contribue à perpétuer des **logiques de domination**. Il demeure complexe de co-construire des arbitrages stratégiques avec des parties prenantes parfois éloignées des expertises techniques. Bellevilles place le **partage du pouvoir** au cœur de son modèle afin de permettre une réelle appropriation collective des outils de l'immobilier et la finance.

À travers ses pratiques **internes**, la foncière aligne sa mission avec son quotidien en impliquant étroitement son équipe à travers une démarche de gouvernance partagée, tout en déployant à l'**externe** des modes de travail collaboratif avec ses partenaires, résidents et investisseurs pour remettre concrètement les usages et les usagers au cœur des projets.

2025 - 31 salarié.es

LIMITATION DES ÉCARTS DE RÉMUNÉRATION MIN/MAX

x1,92

MAX. ENTRE LE SALAIRE LE PLUS HAUT ET LE SALAIRE LE PLUS BAS-HORS ALTERNANT,ES ET CONTRATS AIDÉS

ECART DE RÉMUNÉRATION ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

2,8%

SELON L'INDEX D'ÉGALITÉ H/F SOIT UN SCORE DE 37/40

REPRESENTATIVITE DES FEMMES DANS LES INSTANCES DE DÉCISION

28%

DE FEMMES AU COMITÉ DE DIRECTION (2/7 pers.) - BELLEVILLES TRAVAILLE À UNE MEILLEURE REPRESENTATIVITE

Une équipe salariée engagée

L'ensemble des salariés sont impliqués dans les décisions et le fonctionnement opérationnel quotidien de la foncière. Depuis 2022, Bellevilles est sur le **chemin de la gouvernance partagée**, en travaillant notamment sur les périmètres de **décisions** et la **gestion** décentralisée.

Vers une gouvernance partagée

Ce mode de gestion décentralisée se structure sous forme de "**cercles**" (pôles) 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.

Egalité entre les femmes et les hommes

Bien que des marges de progrès subsistent, les enjeux de genre font l'objet d'un **suivi attentif** et sont placés au cœur de notre démarche d'amélioration continue. Nos indicateurs dessinent une structure assez **homogène**, caractérisée par une **politique salariale resserrée**.

Avec une note de **37/40**, l'**index d'égalité** F/H valoriser les pratiques RH de la foncière et le respect de nos engagements.

Ce bilan positif doit cependant être mis en perspective avec la **taille** de notre effectif : la non-mixité de certaines fonctions invite à la nuance, en limitant la portée statistique de certains indicateurs.

Évolution des résultats de l'Impact Score

2025

Objectivation de la démarche RSE de Bellevilles

Indicateur	Barème	Résultat 2024	Résultat 2025	Evolution (#)	Évolution
Impact social	100	39.1	57.8	+18,7	
Inclusion des travailleurs éloignés de l'emploi	4	0	0	0	=
Soutien des publics fragiles	4	3.5	4	+0.5	+
Egalité H/F	4	2	3.35	+2.65	+++
Intégration des jeunes et seniors	4	2.05	1.9	-0,15	-
Impact écologique	100	33.1	54.4	+21.3	
Mesure de l'empreinte carbone	4	0.5	1	+0.5	+
Réduction de l'empreinte carbone	4	2.3	3.2	+0.9	++
Biodiversité et utilisation des ressources naturelles	4	1	2.1	+1.1	++
Economie locale et circulaire	4	1.5	2.4	+0.9	++
Partage du pouvoir	100	43.5	48.8	+5.3	
Parties prenantes dans la gouvernance	4	1.5	2.25	+0.75	+
Place des salariés dans la décision	4	2.83	1.5	-1.33	-
Progression des salariés	4	0.5	1.75	+1.25	++
Stabilité au travail	4	2.13	2.3	+0.17	+
Partage de la valeur	100	68.8	65.6	-3.2	
Partage de la valeur entre les parties prenantes	4	3	3	0	=
Ecart de rémunération	4	4	4	0	=
Placement financiers responsables	4	4	3.5	-0.5	-
Mécénat	4	0	0	0	=
Stratégie à impact positif	100	95.8	94.2	-1.6	
Engagement pour les ODD	10	10	10	0	=
Impact du coeur de l'activité	10	14,5	10	0	=
Labels, agréments, certifications	10	10	10	0	=
Achats responsables / écosystème à impact	10	0.6	3.9	+3.3	++

Détail des résultats de l'Impact Score

2025

Impact score

Indicateur	Analyse des résultats	Évolution
Impact social		
Inclusion des travailleurs éloignés de l'emploi	Pas d'action spécifique mise en place sur l'année	=
Soutien des publics fragiles	Amélioration de la prise en compte de l'ensemble des bénéficiaires de Bellevilles	+
Egalité H/F	Création note sur l'égalité salariale et calcul index	+++
Intégration des jeunes et seniors	Part des -25ans et des plus de 55ans en baisse	-
Impact écologique		
Mesure de l'empreinte carbone	Avancées sur la stratégie environnementale de Bellevilles et meilleure objectivation des sujets environnementaux dans nos projets	+
Réduction de l'empreinte carbone		
Biodiversité et utilisation des ressources naturelles	Meilleure intégration de la biodiversité dans notre stratégie environnementale	++
Economie locale et circulaire	Formalisation de la stratégie environnementale autour de l'utilisation de matériaux locaux et de réemploi	++
Partage du pouvoir		
Parties prenantes dans la gouvernance	CODIR mixte (H/F, présence de salarié.es et des associés fondateurs)	+
Place des salariés dans la décision	Décisions prises par le CODIR, pas d'autre organe de décision (autre qu'exécutif). <i>A préciser avec le MIF</i>	-
Progression des salariés	Meilleure progression des salariés (postes, salaires)	++
Stabilité au travail	Amélioration de la prise en compte de la QVT	+
Partage de la valeur		
Partage de la valeur entre les parties prenantes	Stable (dispositifs pérennisés)	=
Ecart de rémunération	Maitrisé (x3 le SMIC, contre x10 dans l'immobilier)	=
Placement financiers responsables	Changement de barème, nos placements sont toujours à 100% dans des supports labellisés	-
Mécénat	Stable (non mis en oeuvre à date)	=
Stratégie à impact positif		
Engagement pour les ODD	Alignement 100% aux ODD	=
Impact du coeur de l'activité	Stratégie impact intégrer dans le développement et l'opération de la foncière	=
Labels, agréments, certifications	Entreprise ESUS	=
Achats responsables / écosystème à impact	Développement de la stratégie impact en entreprise	++

Plan d'action

Afin de placer l'impact au cœur de notre développement et de notre fonctionnement quotidien, nous souhaitons que la **démarche d'impact infuse l'organisation et irrigue l'ensemble des cercles** (pôles) de Bellevilles.

Chaque cercle est ainsi sollicité annuellement afin de définir et intégrer des **objectifs** (OKR) qui reprennent notre vision et nos engagements, permettant ainsi d'aligner les **enjeux opérationnels** avec la **stratégie d'impact globale** de la structure.

Dans ce prolongement, notre plan d'action permet de structurer et de prioriser plusieurs actions à mettre en œuvre dans les prochaines années, afin de renforcer continuellement l'utilité sociale, environnementale et organisationnelle de la structure.

Actions RSE prioritaires à mettre en œuvre en 2026 (par cercle)

ADMIN/GESTION :

- Politique d'achat responsable, gestion des fournisseurs

RH :

- Formalisation de la politique sur la mobilité douce et le déplacement des salarié.es
- Accompagnement des salarié.es dans la recherche d'un équilibre vie pro/perso (*congés bien être, etc...*)
- Mise en place d'un.e référent.e pour prévenir les violences sexistes et sexuelles au travail

Autres actions identifiées pour 2027-2029 ...

ADMIN/GESTION :

- Politique de traitement des déchets (bureaux de Bellevilles)
- Suivi des consommations d'eau et d'énergie des bureaux

RH/FINANCE :

- Politique sur l'inclusion des travailleurs et travailleuses éloigné.es de l'emploi
- Mise en place d'un.e référent.e sur les sujets de diversité et inclusion
- Politique en matière de lutte contre la discrimination et l'égalité des chances
- Mécanismes de solidarité interne
- Pratiques de promotion de l'éthique et la prévention de la corruption
- Formations liées aux enjeux sociaux et environnementaux (hors CPF)
- Mise en place de l'épargne salariale
- Mise en place de mécénat financier ou de compétence

OUTILS :

- Politique de limitation de l'impact numérique

BELLEVILLES
♥
l'immobilier
social et
solidaire



BLV

BLV



VOTEZ AVEC
votre
épargne
BELLEVILLES



INVESTISSEZ

BELLEVILLES

Foncière solidaire

SUIVEZ-NOUS



www.bellevilles.fr



[Bellevilles](https://www.linkedin.com/company/Bellevilles)



[@bellevilles_fonciere](https://www.instagram.com/bellevilles_fonciere)



[@Bellevilles](https://www.facebook.com/Bellevilles)



linktr.ee/bellevilles