DOSSIER DE PRESSE

BIEN COMMUN

Bureau d'études immobilières et foncière engagés

Une Société Coopérative engagée dans la revitalisation des petites villes et villages en Occitanie

Notre entreprise est :

Une SCIC ⇨ labélisée ESUS ⇨ engagée dans les territoires ruraux

les SCIC
SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'INTÉRÊT COLLECTIF
entreprendre ensemble au coeur des territoires

AGRÉMENT ENTREPRISE SOLIDAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

Action Cœur de Ville

Petites villes de demain

VISION DU DIRECTOIRE

FABIEN ZUFFEREY

MAGALI PASCAL

Revitaliser nos petites et moyennes villes est un enjeu sociétal structurant.

Par une intention immobilière forte, nous avons l'ambition de répondre aux défis sociaux et environnementaux à venir.

L'innovation sociale et immobilière devient alors un levier de développement économique et social pour nos territoires.

La responsabilité incombe à notre génération d'entretenir et de développer un héritage patrimoniale remarquable, en s'appuyant sur les femmes et les hommes qui portent le dynamisme et les savoir-faire locaux.

SOMMAIRE

01 MISSONS ET OBJECTIFS

02 NOTRE SCIC

03 L'ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

04 NOS OBJECTIFS

05 EXEMPLES DE PROJETS

06 NOS PARTENAIRES

BIEN COMMUN

Bien Commun
Bureau d'études immobilières et foncière engagée
5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - T. 06.22.90.75.11
SIREN 902 123 652

MISSIONS ET OBJECTIFS

BIEN COMMUN

NOTRE MISSION

Bien Commun est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) qui a pour mission d'œuvrer pour la revitalisation des petites et moyennes villes en Occitanie, en participant à la rénovation écologique du bâti ancien et à la location de logements et de commerces de proximité, à tarifs abordables.

NOS MÉTIERS

BUREAU D'ÉTUDES IMMOBILIÈRES - AMO

Accompagner les acteurs publics et privés dans la réhabilitation de leur patrimoine au cœur des territoires sur différents volets : programmatique, participation citoyenne, juridique, financier, méthodologique, etc.

FONCIÈRE SOLIDAIRE

Acquérir, réhabiliter écologiquement le patrimoine local et louer à tarifs abordables des logements et commerces dans une dynamique de revitalisation des centres-villes.

NOTRE TERRITOIRE D'INTERVENTION

Nous sommes au service des villes moyennes, petites villes et villages en Occitanie, et de leurs habitants. Notre activité se concentre donc majoritairement sur des territoires ruraux. Par la réalisation de projets de réhabilitation du patrimoine existant, en cœur de bourg, nous poursuivons des ambitions, en cohérence avec les politiques régionales et nationales (Programme Petites Villes de Demain, Bourg Centre & Action Cœur de Ville). Nous pouvons donc nous appuyer sur des programmes publics structurants pour développer notre activité.

NOTRE CONSTAT

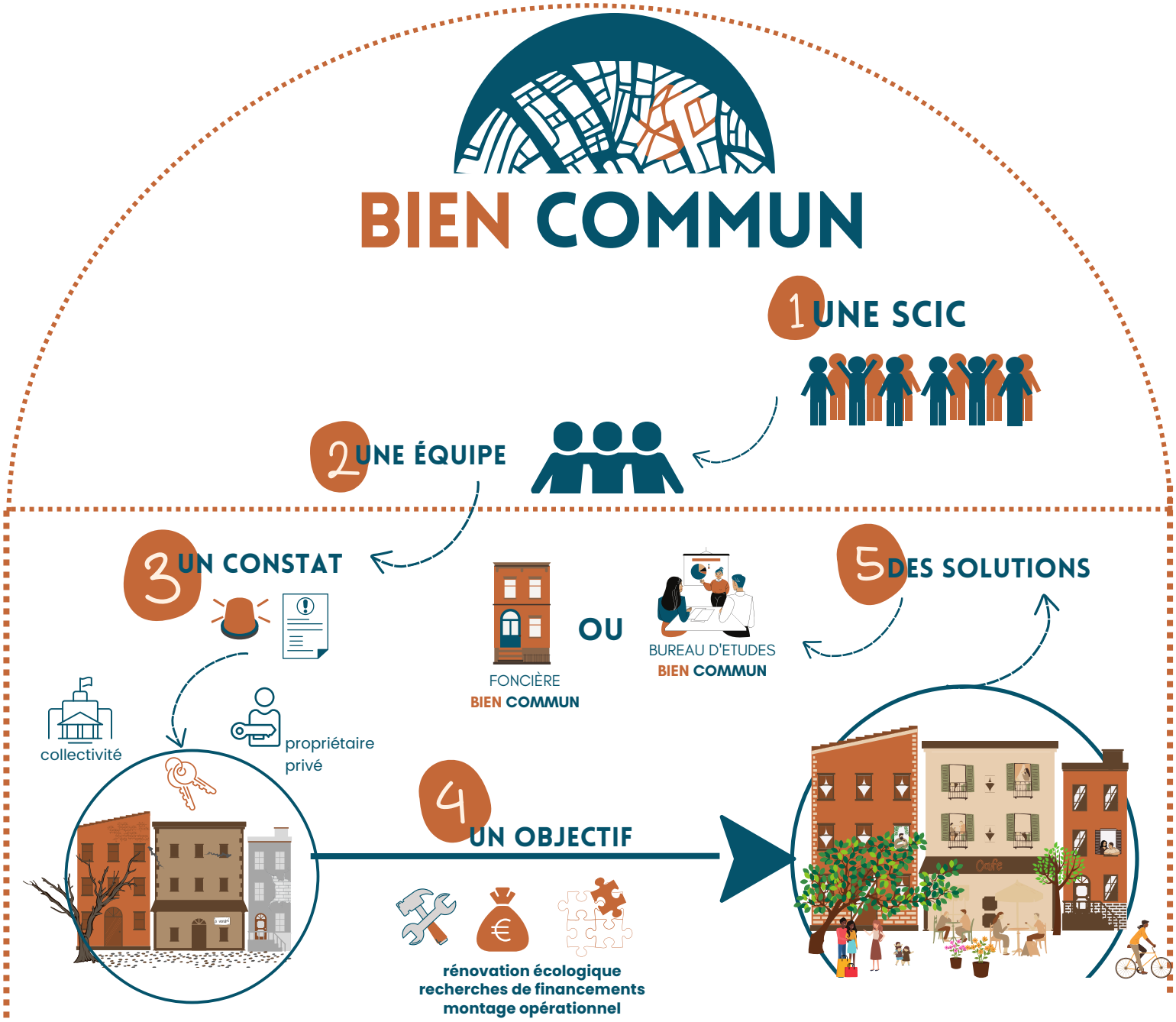
- **1 voire 2 bâtiments sur 10 vacants en centre-bourg**
- **Des besoins mal satisfaits en petites typologies**
- **Une carence d'opérateurs immobiliers sur les territoires**
- **De forts enjeux liés à l'étalement urbain (ZAN)**
- **Le bâtiment, un secteur à fort impact environnemental**

NOTRE VISION

- **Une forte demande locative**
- **De nouvelles attentes en terme de qualité de vie**
- **De nouvelles perspectives liées au télétravail**
- **Un regard positif à 89 % sur la vie dans les petites villes**
- **Des programmes de revitalisation structurants (ACV & PVD).**

Bien Commun
Bureau d'études immobilières et foncière engagée
5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - T.
06.22.90.75.11
SIREN 902 123 652

> **RIEN NE SE PERD, RIEN NE SE CRÉE, TOUT SE RÉNOVE !**
> ***Magali Pascal***



En tant que bureau d'études immobilières et foncière solidaire BIEN COMMUN participe à la redynamisation des cœurs de bourg.
Implantés en Occitanie, nous rayonnons sur un territoire d'intervention vaste qui se compose de plusieurs départements : Haute-Garonne, Gers, Tarn et Garonne, Tarn, Lot, Aude, Ariège, etc.

Bien Commun
Bureau d'études immobilières et foncière engagée
5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - T.
06.22.90.75.11
SIREN 902 123 652

NOTRE SCIC

Notre SCIC SA à directoire et conseil de surveillance fédère, en septembre 2022, 29 associés pour un capital de 102 600 €. Par ailleurs, nous avons reçu le soutien de 5 financeurs de l'Economie Sociale et Solidaire, nous clôturons donc actuellement une première levée de fonds pour 343 000€ en fonds propres, quasi fonds propres et dette structurelle.
Au niveau opérationnel, nous avons constitué une équipe pluridisciplinaire de 5 personnes aux compétences complémentaires, fédérée autour de notre projet d'entreprise.
Bien Commun a reçu l'agrément d'Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS)

L'ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Une équipe pluridisciplinaire composée de 3 salariés, 2 mandataires sociaux.
Tous issus de formations très différentes, l'équipe Bien Commun dispose d'une multitude de compétences dans le montage d'opérations immobilières complexes. Des compétences notamment :

- financière
- juridique
- architecturale
- technique
- gestion de projet
- animation et participation citoyenne

Bien Commun
Bureau d'études immobilières et foncière engagée
5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - T. 06.22.90.75.11
SIREN 902 123 652

NOS OBJECTIFS

OEUVRER POUR LA REVITALISATION DES PETITES ET MOYENNES VILLES EN OCCITANIE EN RÉNOVANT ÉCOLOGIQUEMENT DES LOGEMENTS ET LOCAUX, LOUÉS À TARIFS ABORDABLES.

Participer à la revitalisation des petites et moyennes villes en Occitanie et à la préservation du patrimoine immobilier

Renforcer les centralités locales, l'attractivité des territoires et inciter l'implantation de nouveaux commerces et services

Conforter l'offre locative de logements et de locaux abordables, à hautes performances énergétiques et environnementales pour lutter contre la précarité énergétique.

Rénover le parc immobilier en cœur de ville afin de limiter l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et de favoriser la mobilité douce.

Répondre aux besoins en logements mal satisfaits sur les territoires notamment sur les petites typologies, à destination des ménages modestes : jeunes, familles monoparentales et séniors, dans une logique de maintien à domicile

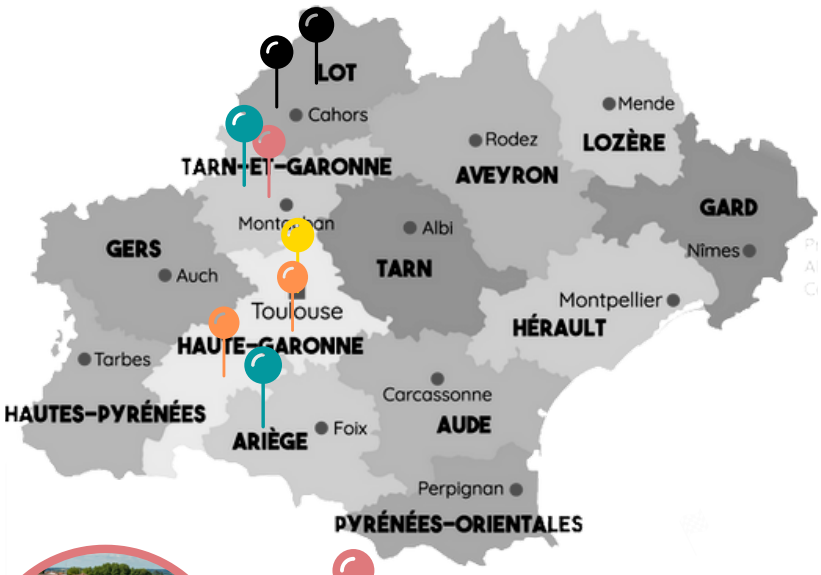
Réduire l'impact des bâtiments sur l'environnement à long terme en effectuant des rénovations globales.

Développer le lien social et le bien vivre ensemble en offrant des lieux de rencontres et d'échanges pérennes pour les habitants.

Soutenir la filière « Construction durable » et réemploi en mettant en œuvre des matériaux naturels issus des filières locales.

Bien Commun
Bureau d'études immobilières et foncière engagée
5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - T.
06.22.90.75.11
SIREN 902 123 652

QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS



LA MAISON MAZET

La rénovation de cette bâtisse a pour vocation à renforcer la centralité du bourg en accueillant une mixité d'usages : **un commerce multi service en circuit court** mais également des **logements intergénérationnels** et des services aux habitants. Le tiers lieu rural voisin accueillera des espaces dédiés au **développement économique** (co-working et showroom) et **culturel** (salle polyvalente et micro folie).

UN HABITAT INCLUSIF

Le projet d'habitat inclusif à Lafrançaise a pour objectif d'être un **lieu de vie partagé pour séniors** en plein cœur de bourg, à proximité des commodités.
Doté de **8 appartements**, de 213 m² d'**espaces communs** (salon, cuisine, terrasse partagée...) ainsi que d'un **jardin partagé** de 150m2, le projet a vocation à favoriser le **vivre ensemble**, notamment grâce à la présence d'un.e animateur.trice qui orchestrera le **projet de vie sociale et partagée** et les activités liées.

LA MAISON PINCE

La maison Pince situé à l'entrée du quartier Saint-Paul, au cœur d'Auterive, elle contribuera à **revitaliser le secteur** en développant une **mixité de fonctions**. Cette bâtisse signal accueillera des **commerces solidaires de proximité** dans le socle en pied d'immeuble, des **activités culturelles et un pôle santé** au RDC. Dans les étages, **logements inclusifs, bureaux et services publics** se côtoieront.

UN TIERS LIEU RURAL

La réhabilitation de cet ancien collège à vocation à **redynamiser le territoire** en offrant des lieux de vie ouverts : **café associatif, salle de danse, espace de vie sociale** ; tout en contribuant au **développement économique** en proposant des bureaux ainsi qu'un hébergement touristique. Ce projet combine ainsi un aspect social, économique et des **logements sociaux** dans un cadre de vie naturel.

RHI-THIRORI

L'objet de la mission est d'étudier les possibilités de recomposition du quartier Saint-Valier à Saint-Girons pour en faire un quartier attractif et inclusif avec des lignes directrices fortes. La mission inclut des études de faisabilité et de calibrage Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) sur 3 îlots pré identifiés..

LOT

ETUDES OPAH HABITAT

2 études habitat visant à définir les problématiques et les périmètres liés à l'habitat dégradé. Nous accompagnons ces territoires afin de proposer des stratégies d'intervention.
Ces études ont pour objectif de définir les objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, la mobilisation du parc vacant, l'attractivité pour de nouveaux ménages.

MAISON MAZET
CAZES-MONDENARD (82)

MAÎTRISE D'OUVRAGE	COMMUNE
EQUIPE	BIEN COMMUN ECOZIMUT & FP01
PROGRAMMATION	LOGEMENTS COMMERCES ET SERVICES TIERS LIEU RURAL
SURFACES	630 ET 500 M²
MONTANT TRAVAUX	1 000 000 € HT
STADE	PROGRAMMATION
CHEF DE PROJET	FABIEN ZUFFEREY
TYPE D'ÉTUDE	ETUDE DE FAISABILITÉ
SPECIFICITES	PETITE VILLE DE DEMAIN RÉHABILITATION GLOBALE ET ECOLOGIQUE COEUR DE BOURG DÉMARCHE BASÉE SUR LA PARTICIPATION CITOYENNE ESPACE DE VIE SOCIALE & MICROFOLIE LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNEL ÉPICERIE SOLIDAIRE

Avec 630m² sur 3 étages, la bâtisse a pour vocation à renforcer la centralité du bourg en accueillant une mixité d'usages : un commerce multi service en circuit court mais également des logements intergénérationnels et des services aux habitants. Le tiers lieu rural voisin implanté dans le hangar accueillera des espaces dédiés au développement économique (co-working et showroom) et culturel (salle polyvalente et micro folie).
Les habitants profiteront d'un **cadre de vie agréable** grâce au jardin attenant et les usagers d'une **localisation idéale en cœur de bourg** à proximité de la dynamique du cœur de bourg. La maison Mazet et le hangar avoisinant ont vocation à devenir la première opération **foncière de Bien Commun**.

Bien Commun
Bureau d'études immobilières et foncière engagée
5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - T. 06.22.90.75.11
SIREN 902 123 652

MAISON PINCE
AUTERIVE (31)

MAÎTRISE D'OUVRAGE	COMMUNE
EQUIPE	BIEN COMMUN ECOZIMUT & FP01
PROGRAMMATION	LOGEMENTS COMMERCES ET LOCAUX PROFESSIONNELS
SURFACES	1 450 M²
MONTANT TRAVAUX	2 000 000 € HT
STADE	ETUDE DE FAISABILITÉ
CHEFFE DE PROJET	CLARA ALLGAIER
TYPE D'ÉTUDE	ETUDE DE FAISABILITÉ
SPECIFICITES	PETITE VILLE DE DEMAIN MAISON BOURGEOISE EN COEUR DE BOURG MIXITE PROGRAMMATIQUE COMMERCES & SERVICES ESPACES CULTURELS ET ASSOCIATIFS LOGEMENTS LOCATIFS RÉNOVATION ENERGETIQUE JARDIN PANORAMIQUE

La maison Pince situé à l'entrée du **quartier Saint-Paul**, au cœur d'Auterive, contribuera à **revitaliser** le secteur en développant une **mixité d'usages**. Ce projet emblématique permettra d'améliorer l'image du quartier et de le rendre attractif auprès des habitants.

La maison accueillera des **commerces de proximité** dans le socle en pied d'immeuble, des **activités culturelles** et un **pôle santé** au RDC. Dans les étages, **logements inclusifs, bureaux et services publics** se côtoieront.

La présence d'un **jardin partagé** entre les habitants et les utilisateurs du lieu contribueront a améliorer le cadre de vie.

Bien Commun
Bureau d'études immobilières et foncière engagée
5 Rue Saint Pantaléon 31000 TOULOUSE - T. 06.22.90.75.11
SIREN 902 123 652

NOS PARTENAIRES

Villages Vivants

La Coopérative DE L'IMMOBILIER

PSP Learning

SCOP HOUSELF

SCOP ECOZIMUT

CREDIT COOPERATIF

FP01

GINGER BURGEAP

blv

Coop Ha Vivre

lymo

altair scop

les scop OCCITANIE SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES

Alter'Incub incubateur d'innovation sociale OCCITANIE Pyrénées

FP01

GINGER BURGEAP

blv

ONTS DE LACAUNE ONTAGNE AUT LANGUEDOC COMMUNAUTE DE COMMUNES

lymo

altair scop

Coop Ha Vivre

NOUS SOMMES SOUTENUS PAR DE NOMBREUX PARTENAIRES ASSOCIÉS À LA SCIC ET ENGAGÉS À NOS CÔTÉS

EXEMPLES D'ARTICLES

Le journal des entreprises

L'entreprise engagée

Toulouse IMMOBILIER

L'équipe de Bien Commun réunie autour de Magali Pascal (au centre) et Fabien Zufferey (à sa droite).

BIEN COMMUN VEUT RÉVEILLER LE CŒUR DES PETITES VILLES D'OCCITANIE

Bureau d'études immobilières et foncière engagée dans la rénovation écologique des immeubles de centre-ville, Bien Commun cible les petites et moyennes villes pour créer des logements locatifs et de locaux commerciaux abordables, sains et inclusifs.

Lancé en février dernier, Bien Commun s'organise en un bureau d'études immobilières d'une part et une foncière d'autre part. Son objet : la rénovation écologique des bâtiments situés dans les petites et moyennes villes d'Occitanie. Il faut dire que le marché est prometteur. 225 communes de la région ont en effet été retenues pour le programme "Petites villes de demain", piloté par l'agence nationale de la cohésion des territoires. 25 communes d'Occitanie ont par ailleurs intégré le dispositif "Action cœur de ville". Celui-ci entend soutenir le travail des collectivités locales et inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes. "Nous sommes soutenus par Catalis, l'incubateur d'innovation sociale porté par les Scop Occitanie Pyrénées et la Région", expliquent Magali Pascal et Fabien Zufferey, les coprésidents de la future entreprise. Créé sous statut associatif et adossé pour l'heure à la société coopérative et participative (Scop) toulousaine Ecozimut, un bureau d'études fluides, thermiques et environnement spécialisé dans la conception de bâtiment sobre en énergie et ressources qui agit dans l'ESS depuis sept ans en Occitanie, Bien Commun deviendra une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) à l'issue de sa phase d'amorçage. Il est aussi accompagné par un mentor, la foncière rurale et solidaire drômoise "Villages vivants", qui installe des activités de l'innovation sociale en achetant, rénovant et louant des boutiques pour revitaliser les zones rurales. L'équipe de Bien Commun, composée de 6 cofondateurs, rassemble des professionnels de l'immobilier, de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre et de l'écoconstruction.

En tant que bureau d'études immobilières, Bien Commun accompagne les propriétaires publics et privés dans la revalorisation de leur patrimoine à différentes échelles (commune, îlot, bâtiment) et sur différents volets (programmatique, juridique, financier, technique, etc.). En tant que foncière, Bien Commun va donner vie à des "opérations immobilières socialement et environnementalement innovantes." "Nous sommes en train de sourcer des bâtiments démonstrateurs", précisent les coprésidents qui cherchent des petits immeubles de 5 à 15 logements.

UNE LEVÉE DE FONDS EN 2022

"L'étalement urbain, le vieillissement du parc immobilier et la vacance commerciale marquent les centres-villes, constatent-ils. Malgré une forte demande locative, au cœur de nos petites et moyennes villes de nombreux bâtiments sont vétustes, vacants ou mal adaptés. Dans le même temps, les logements à la location répondent mal aux besoins des populations. Le secteur de la construction a un fort impact sur l'environnement, c'est pourquoi nous privilégions la rénovation, une solution forte afin de réduire l'empreinte carbone des bâtiments, en mettant notamment en œuvre des matériaux biosourcés, locaux et du réemploi. Nous visons la création de logements locatifs et de locaux commerciaux à loyers abordables, de 10 à 15 % sous le prix du marché." Les jeunes locataires, les familles monoparentales ou les seniors font partie du public ciblé. Afin d'accélérer son développement, Bien Commun projette une levée de fonds d'un million d'euros en 2022.

Philippe Kallenbrunn

28 LE JOURNAL DES ENTREPRISES OCTOBRE 2021 OCCITANIE

Finaliste Be A Boss Occitanie

Newsletter AlterIncub

Magali Pascal, co-fondatrice du projet de bureau d'études et foncière solidaire, Bien Commun, incubé en promo13 fait partie des 18 finalistes régionales des BeaBoss Award ! On lui souhaite bonne chance pour la grande finale à Paris le 22 septembre :)

La gazette du midi

la Gazette du Midi

Journal d'informations régionales économiques et juridiques depuis 1861

ÉDITO | HOMMES ET CHIFFRES | ENTREPRISES | INVITÉS / ENTRETIENS | ANNONCES LÉGALES

HOMMES ET CHIFFRES

Bien Commun oeuvre à la revitalisation des centres-villes

Aménagement. Avec cinq autres associés, Fabien Zufferey a fondé Bien Commun, à la fois bureau d'études et foncière, qui oeuvre pour la revitalisation des villes.

Lecture 5 min

Publié le 7 mars 2022 • Jennifer Legeron

Grizette Magazine : Elles sont l'Occitanie

Présentation de l'entreprise : site de l'URSCOP

les scop

ENTREPRENDRE AUTREMENT | QUI SOMMES-NOUS ? | ACCOMPAGNEMENTS | SE FORMER ET S'INFORMER | VIE DU RÉSEAU

Union Régionale Occitanie / Vie du réseau / Actualités / La Scic BIEN COMMUN : l'immobilier au service des citoyens et du territoire

La Scic BIEN COMMUN : l'immobilier au service des citoyens et du territoire

10 10 2022

Partager

BIEN COMMUN, BUREAU D'ÉTUDES IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRE SOLIDAIRE, EST UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF (SCIC) QUI ŒUVRE POUR LA REVITALISATION DES PETITES VILLES ET DES TERRITOIRES RURAUX D'OCCITANIE PAR LA RÉNOVATION ÉCOLOGIQUE DU BÂTI ANCIEN ET LA LOCATION DE LOGEMENTS ET DE COMMERCES DE PROXIMITÉ, À TARIFS ABORDABLES.

BIEN COMMUN