







RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

























MOT DE L'ÉQUIPE.

2022 a été une année de structuration et de construction collective pour Bien commun. Fort d'une équipe renforcée et soudée nous avons pu construire ensemble les bases solides de notre entreprise coopérative. Nous avons notamment développé les outils et méthodes nécessaires à la conduite des opérations complexes que nous adressons. Selon nous, la revitalisation des territoires doit s'inscrire dans la durée. Pleinement conscients que l'atteinte de notre mission d'intérêt collectif est avant tout un jeu collectif, nous avons mis en place cette année les conditions propices à la coopération. A l'image d'une équipe de rugby, c'est avec une vision et des valeurs sportives que nous tentons chaque jour de bâtir un nouveau modèle d'acteur immobilier plus solidaire et durable. Grace a notre première levée de fonds réussie et a l'engagement du collectif, nous débutons 2023 avec enthousiasme. C'est donc avec joie que nous vous invitons à découvrir nos avancées et réussites dans ce rapport d'activités.

MAGALI



"L'année 2022 en 3 mots?" Intensité, collectif & co-construction. En 1 phrase? "En avant toutes!"

FABIEN



"L'année 2022 en 3 mots ?"
Ecouter, comprendre & agir.
En 1 phrase ?
Accompagner des femmes,
des hommes, des idées et
des projets à se développer.

CLARA



"L'année 2022 en 3 mots?" Développement, équipe & projets... En 1 mot? Fantastique!"

MARION



"L'année 2022 en 3 mots? changements, bienveillance & enthousiasme... En 1 phrase? Vivement 2023!"

MAËLLE



"L'année 2022 en 3 mots ?" Découverte, apprentissage & cohésion.. En 1 mot ? Epanouissement!



SOMMAIRE

0 1

CHIFFRES CLÉS & TEMPS FORTS 2022

0 2

MISSION & MÉTIERS

0 3

PROJETS

0 4

ÉQUIPE - MODÈLE JURIDIQUE & SOCIÉTARIAT

0 5

ECOSYSTÈME - ACTIONS COMMERCIALES & COMMUNICATION

0 6

DONNÉES FINANCIÈRES

BIEN COMMUN EN UN CLIN D'OEIL



ASSISTANCE À

- C'est une société coopérative d'intérêt collectif qui a pour mission la production de services d'intérêt collectif, présentant un caractère d'utilité sociale.
- 1 à 2 bâtiments sur 10 vacants en centre-bourg.
 - Des besoins mal satisfaits en petites typologies de logements.
 - Une carence d'opérateurs immobiliers sur les territoires ruraux.
 - De forts enjeux liés à l'étalement urbain (ZAN).
 - Le bâtiment : un secteur à fort impact environnemental.
- Oui ! 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.
 - Bureau d'études immobilières :
 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: Acquérir et réhabiliter le patrimoine local de manière écologique et louer à tarifs abordables des logements et commerces dans une dynamique de revitalisation complète!

CHIFFRES CLÉS

8 142€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES : 1ER EXERCICE À L'ÉQUILIBRE



SCIC

SALARIÉS ET 1 STAGIAIRE



ASSOCIÉS LORS DE LA TRANSFORMATION EN SCIC





PERSONNES INVESTIES DANS LE CONSEIL DE SURVEILLANCE





PREMIÈRE LEVÉE DE FONDS

(445 000€ en dette structurelle, fonds propres et quasifonds propres)





PROJETS RÉALISÉS DONT 1 PROJET PILOTE POUR LA FONCIÈRE





COLLECTIVITÉS ACCOMPAGNÉES DANS LA REVITALISATION DE LEUR TERRITOIRE



C'EST LA

PROPORTION DE PROJET LIÉ À L'HABITAT INCLUSIF



30%

C'EST LA PROPORTION DE TIERS-LIEUX



TEMPS FORTS



05/21 Création des statuts de l'association





09/21 Réalisation d'un atelier avec l'association de préfiguration



17/05/22 Transformation de l'association en SCIC en Assemblée Générale Extraordinaire



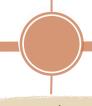
06/22 Participation à "Be A Boss Occitanie" & Stage de Mélissa



08/22 Organisation d'un séminaire d'équipe



09/22 Clôture de la levée de fonds avec PSP Consulting



09/21 Participation aux séminaires d'EcoZimut & des foncières solidaires nºl



05/22 Participation au séminaire des foncières nº2



Clara, première salariée de la SCIC



09/22 Intégration de Marion & Maëlle



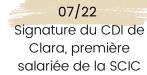
12/22 Obtention de l'agrément ESUS & Repas de noël





03 à 07/21

Formations et oral du



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.

NOTRE

er la

+ de 15 conférences, tables rondes et ateliers, afin de sensibiliser sur les enjeux de la revitalisation des territoires

)-T-(

tiers-lieux*





4/ logements*

12 commerces et services*

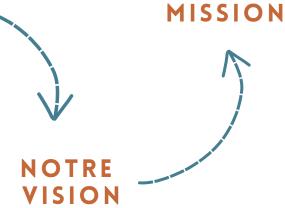
*en projet sur les territoires

NOS

IMPACTS

NOTRE CONSTAT

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



- 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)



6 opérations

immobilières



14 collectivités accompagnées





NOS

2 Opération programmée de l'habitat

MÉTIERS

Pour atteindre notre mission

d'intérêt collectif nous avons créé

2 MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES



BUREAU D'ÉTUDES IMMOBILIÈRES

Accompagner en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage les acteurs publics et privés dans la réhabilitation de leur patrimoine au cœur des territoires ruraux, petites et moyennes villes sur différents volets : programmation, participation citoyenne, architectural et technique, juridique, financier et méthodologique, etc.



UNE DIVERSITÉ D'ETUDES

PRINCIPALES ÉTUDES

 Études préopérationnelles

Elle permet de mettre en œuvre un programme d'intervention sur l'habitat privé et de définir les enjeux, les objectifs opérationnels, le périmètre, la stratégie d'intervention et le calendrier d'actions

Études de faisabilité

Elle permet de faire émerger un projet immobilier en cohérence avec les besoins identifiés sur les territoires mais également de valider sa faisabilité. Études de faisabilité et de calibrage RHI THIRORI

Le dispositif RHI THIRORI finance des opérations d'aménagement d'ensemble dans une logique de lutte contre l'habitat indigne et le recyclage urbain.

MAIS AUSSI:

- Études urbaines
- Montage d'opération immobilière
- Programmation
- Suivi opérationnel
- Exploitation

Notre savoir faire?

Des études pré-opérationnelles et des programmations immobilières

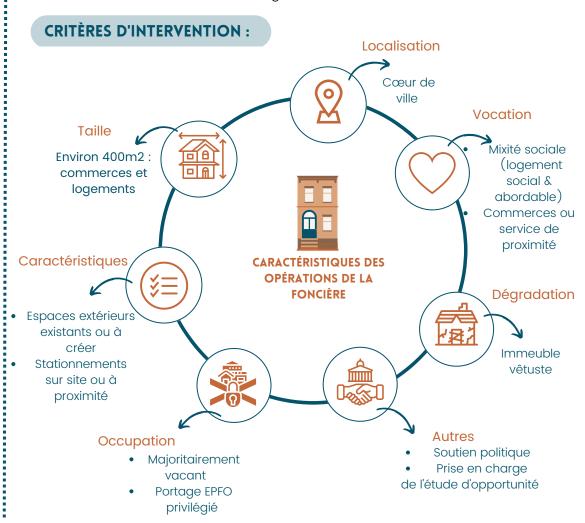
innovantes

En impliquant les habitants



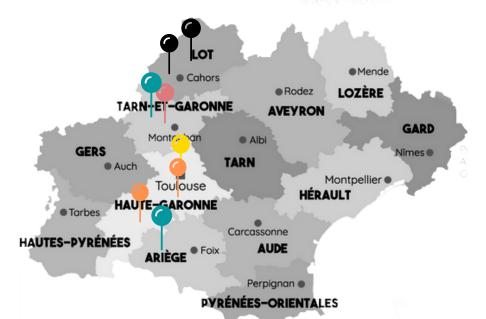


Acquérir, réhabiliter écologiquement le patrimoine local et louer à tarifs abordables des logements, services et commerces dans une dynamique de revitalisation des cœurs de bourg.



PROJETS EN COURS

Durant l'année 2022, nous avons eu l'opportunité de rencontrer un grand nombre de collectivités engagées dans une démarche de revitalisation de leur territoire. En Occitanie, ce sont plus de 400 communes qui mènent, au quotidien, des actions volontaristes afin de dynamiser leurs bourgs. Au cœur des territoires, les élus locaux incarnent par leur engagement une véritable force motrice en termes de revitalisation et de rénovation du patrimoine. Ils sont plus d'une dizaine à nous avoir fait confiance afin de lancer des projets immobiliers engagés et vecteurs de lien social sur leur territoire. Nous avons mené des projets sur quatre départements distincts que vous pourrez découvrir dans les pages suivantes.





LA MAISON MAZET

La rénovation de cette bâtisse a pour vocation de renforcer la centralité du bourg en accueillant une mixité d'usages : un commerce multi-services 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 d'artisans) et socio-culturel (salle polyvalente et espace de vie sociale).



LA MAISON PINCE

La maison Pince, située à l'entrée du quartier Saint-Paul, au cœur d'Auterive, 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.



HABITAT INCLUSIF

Le projet d'habitat inclusif de Lafrançaise a pour objectif d'être un lieu de vie partagé pour séniors en plein cœur de bourg. Doté de 8 appartements, de 213 m² d'espaces communs, et d'un jardin partagé de 150m2, le projet a pour vocation de favoriser le vivre ensemble, notamment grâce à la présence d'un animateur qui orchestrera le projet de vie sociale et partagée.



TIERS LIEU RURAL

La réhabilitation de cet ancien collège en plein cœur du Pays Basque a pour vocation de redynamiser le territoire en offrant des lieux de vie : café associatif, salle de danse, espace de vie sociale ; tout en contribuant au développement économique en proposant des bureaux ainsi qu'un hébergement touristique.



ETUDES OPAH HABITAT

Deux études pré-opérationnelles 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 actions relatives à : la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, la mobilisation du parc vacant, l'attractivité pour de nouveaux ménages.

TEMPS FORTS PROJETS



AUTERIVE

- Un projet coconstruit avec des élus et acteurs locaux proactifs et engagés pour leur territoire!
- Un atelier participatif optimisé afin de définir les futurs usages du bâtiment en cohérence avec les besoins locaux.



LAFRANÇAISE

- Un projet construit
 avec et pour les
 séniors incluant les
 forces vives locales via
 plusieurs ateliers.
- Les parties prenantes ont été conviées à chaque étape. En résulte un choix concerté du bâtiment idéal.



SAINT CÉRÉ

- Un projet innovant au service du territoire par la transformation de cette ancienne gendarmerie en habitat inclusif.
- Fruit d'un travail collectif mené avec nos partenaires SOLIHA LOT et la SCOP HOUSELF!



ST JUST IBARRE

- Une mobilisation importante de la part des élus et des forces vives locales!
- - Plusieurs ateliers fructueux qui ont permis de trouver un usage à chacun des 1 590 m² de l'ensemble immobilier.



CAZES - MONDENARD

- Le potentiel existant de la bâtisse a induit et conforté la programmation envisagée!
- La motivation et le dynamisme de l'équipe municipale et des habitants sont des vecteurs clés pour tirer le projet vers le haut!



ÉTUDES OPAH - LOT

2 études habitat avec comme temps fort plusieurs diagnostics en marchant dans les villes PVD.



 L'implication forte des acteurs locaux et notamment des chefs de projet PVD sont un gage de réussite pour les futures opérations programmées!



CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Publique (à définir)
- EQUIPE AMO: BIEN COMMUN ECOZIMUT & FP01 ARCHITECTES
- PROGRAMMATION: TIERS-LIEU RURAL
 - espace artisanal showroom
 - espace de vie sociale
 - salle culturelle polyvalente
 - espace de travail coworking
- SURFACES: 420m² surface plancher
- MONTANT TRAVAUX : 1 400 000 €HT
- TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité
- CHIFFRES CLES:
 - 520 m² de jardin partagée
 - 60m² de terrasse partagée
 - 4 espaces de 100m² environ
 - 2 plateaux accessibles

Problématique:

Situé en entrée de ville, le hangar attenant à la Maison Mazet est un bâtiment vacant qui a une position stratégique dans le tissu urbain. Le transformer en un équipement répondant aux besoins des Cazéens et au dynamisme de la ville est un enjeu majeur de la Commune!

Solution apportée :

A la suite d'ateliers de concertation et d'un travail de programmation, l'idée d'un Tiers-lieu rural offrant un lieu de vie multi-usages et ouvert à tous s'est confirmée. A la fois social, économique et culturel, il a vocation à rayonner à l'échelle de Cazes mais aussi plus largement du Tarn&Garonne.





CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Bien Commun
- EQUIPE AMO: BIEN COMMUN ECOZIMUT & FP01 ARCHITECTES
- PROGRAMMATION:
 - Logements
 - · Commerce rural en circuit court
- SURFACES: 580m² surface plancher
- MONTANT TRAVAUX : 1 100 000 €HT
- TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité
- CHIFFRES CLES:
 - 445 m² de jardin partagé
 - 8 logements
 - 1 commerce rural en circuit court
 - 300m² de logements
 - 190m² de commerce

Problématique :

Cazes est une petite ville dynamique mais souffre d'un manque considérable de petits logements pour des revenus modestes. Dotée de quelques commerces et équipements, elle est néanmoins fragile quand à l'offre de proximité dont elle dispose et souhaite renforcer son attractivité.

Solution apportée :

La maison Mazet aura un usage mixte répondant à la double problématique suivante : huit logements intergénérationnels et des services aux habitants et un commerce multiservices en circuit court. Ce projet sera la première opération foncière de Bien Commun.





CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Saint-Just-Ibarre
- EQUIPE AMO: BIEN COMMUN; PUZZLE & EXECO
- PROGRAMMATION:
 - Bureaux & locaux artisanaux
 - Café associatif & EVS
 - Hébergement touristique
 - Salle de danse basque
 - Logements sociaux
- SURFACES: 1 590 m² surface plancher
- MONTANT TRAVAUX: 3 Million €HT
- TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité
- CHIFFRES CLES:

6 logements: 410 m²

2 Commerces ou services: 175 m²

1 salle de danse : 232 m²

320 m² de bureaux et 175 m² de

locaux artisanaux

8 chambres d'hébergement

touristique - 275 m²

Problématique:

A l'entrée du bourg, cet ancien groupe scolaire est vacant depuis 2008. Ces bâtiments à la volumétrie imposante se dégradent fortement, c'est pourquoi la commune a engagé une démarche de reconversion. Un véritable challenge sur ce bâtiment de 1 500 m² dans une commune rurale de 220 habitants!

Solution apportée :

Un tiers-lieu rural afin de redynamiser le territoire et d'offrir des lieux de vie : café associatif, salle de danse traditionnelle, espace de vie sociale ; tout en contribuant au développement économique en proposant des bureaux ainsi que des hébergements touristiques. Ce projet combine ainsi un aspect social, économique et des logements sociaux dans un cadre de vie naturel.





CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Lafrançaise
- EQUIPE AMO: BIEN COMMUN ECOZIMUT & FP01 ARCHITECTES
- PROGRAMMATION:
 - Logements sociaux
 - Espaces communs
 - Jardin partagé
- SURFACES: 700 m² SDP
- MONTANT TRAVAUX: 1,3 M €HT
- TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité
- CHIFFRES CLES:
 - 8 logements
 - 213 m² d'espaces communes
 - 150 m² de jardin partagé
 - 1 projet de vie sociale et partagé

Problématique :

La commune de Lafrançaise est une petite ville dynamique qui bénéficie notamment d'un tissu dense de commerces et services. De nombreux séniors composent sa population mais la commune ne dispose pas d'une offre de logements adaptée à leurs besoins. L'enjeu était donc de trouver un bâtiment adéquat avec la programmation souhaitée.

Solution apportée :

Le projet d'habitat inclusif à Lafrançaise a pour objectif d'être un lieu de vie partagé pour séniors en cœur de ville. Doté de 8 appartements, d'espaces communs ainsi que d'un jardin partagé, il a vocation à favoriser le vieillir ensemble, notamment grâce à la présence d'un animateur qui orchestrera le projet de vie sociale et partagée.





CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Auterive
- EQUIPE: BIEN COMMUN, ECOZIMUT -FP01 ARCHITECTES
- PROGRAMMATION:
 - Micro-folie
 - Cabinet médical
 - Librairie
 - Commerces
 - Bureaux
 - Salle associative
 - Habitat inclusif

• SURFACES: 1 150 m² SDP

MONTANT TRAVAUX : 2,5 M €HT
TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité

• CHIFFRES CLES:

7 logements: 650 m²

Commerces ou services : 500 m²

Un Jardin partagé

Problématique :

A l'entrée du quartier Saint Paul, cette ancienne maison de Maître est vacante depuis plusieurs années. Afin de redynamiser ce quartier, la commune souhaite redonner vie à ce bâtiment stratégique en réimplantant au cœur de la bâtisse différents usages.

Solution apportée :

Un lieu multi-usages combinant plusieurs activités et services diversifiés au RDC et ler étage. Un habitat inclusif regroupant notamment 6 logements destinés aux séniors au dernier étage. Enfin 1 logement destiné à un petit ménage pour favoriser la mixité.

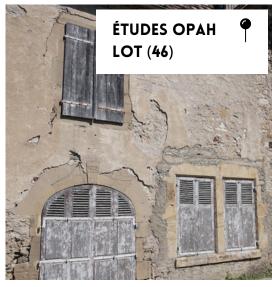




CARACTERISTIQUES DES ETUDES

- MAITRISE D'OUVRAGE : Com.com CAUVALDOR et CCVLV
- EQUIPE: SOLIHA LOT & BIEN COMMUN
- OPÉRATIONS PROJETÉES :
 - PIG
 - OPAH
 - OPAH-RU
- TERRITOIRES: En diffus sur les territoires des communautés de communes & focus sur les villes PVD
- MONTANT : à définir
- TYPE D'ETUDE : Etude préopérationnelle
- CHIFFRES CLES:
 10 villes PVD

Une centaine de communes 2 études pré opérationnelles Une trentaine de parties prenantes



Problématique:

Une étude pré-opérationnelle est une analyse de l'habitat privé. Elle permet de quantifier les besoins en terme de rénovation et d'amélioration de l'habitat sur le territoire, afin de déterminer la pertinence ,ou non, de la mise en place d'une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat).

Solution apportée :

Définition des périmètres et secteurs renforcés pour les aides à la rénovation en calibrant le montant des aides afin de lutter contre l'habitat indigne et dégradé en cœur de bourg et améliorer la performance énergétique du parc privé ancien.



FONCTIONNEMENT INTERNE

ORGANIGRAMME DE L'EQUIPE







Fabien Zufferey



Magali Pascal

Maëlle Féchant ASSISTANTE DE DIRECTION





Clara Allgaier



PROJETS



Marion Chauveau



Melissa **ASSISTANTE CHARGÉE DE PROJETS**



UN ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE : 3 SALARIÉS ET 2 MANDATAIRES SOCIAUX

FORMATIONS

Heures de formation interne hebdomadaire

De nombreuses formations réalisées en 2022:

- Master Ingénierie Financière de l'immobilier - ESPI - Clara A.
- Outils de l'intervention en quartier ancien - SCET - Clara A.
- Montage d'opération en quartier ancien - RHI THIRORI - SCET - Magali P.
- Formations Catalis: Gouvernance collective, ESS, juridique et financier, marketing, etc.
- Master "management de projets nationaux et internationaux des organisations" - Maëlle F.



Une équipe multidisciplinaire engagée dans la revitalisation et la rénovation des petites villes et villages d'Occitanie.

Une équipe qui s'agrandit pour relever les défis de ces prochaines années.

Mais surtout une équipe opérationnelle soudée et surmotivée!

QUELQUES INDICATEURS



Effectif fin 2022

Membres du directoire



Salariés fin 2022

Stagiaire sur 2022



Salaire brut moyen fin 2022 (Hors alternance)

Nombre de salariés	EffectifS	En ETP
Direction rémunérée	1	1
Non cadres	3	1,25
Total à la clôture de l'exercice écoulé	4	2,25

PRÉSENTATION DE NOTRE EQUIPE



COMPÉTENCES

Technico-Commercial Immobilier - Bâtiment Négociateur Immobilier -Chantier- Management Arthurimmo - 2 ans

EXPÉRIENCES

Président SCIC Bien commun Responsable développement & Associé SCOP Ecozimut - 6 ans Gestionnaire de Copropriétés PROMOPYRENE - 3 ans

ENGAGEMENT

Conseiller puis Adjoint au Maire - Commune de 10 000 habitants - 4 ans Membre du CA du SAA XV Membre fondateur Office Municipal Sport Auterive

FORMATION

Licence Gestion & Administration des professions immobilières



COMPÉTENCES

Architecte **AMO** Urbaniste Cheffe de projets

EXPÉRIENCES

Responsable d'opérations SCIC Bien Commun

Architecte conception et suivi de chantiers. Agence DEL'ARCHI - 4 ans

Agence Laurens&Loustau Candidature, concours, faisabilités, relevés - 3ans

FORMATION

Diplôme d'architecture **ENSA Toulouse 2013**

Formation HMO NP 2015

Formation "Transmettre l'Architecture" 2015





COMPÉTENCES

Montage d'opérations Immobilier - Financier Programmation

EXPÉRIENCES

Directrice Générale SCIC Bien commun Responsable dév. & montage d'opérations traditionnelles et innovantes COGFDIM - 2 ans **EDELIS Groupe GCC-4 ans** Intervenante Bachelor 3 Immobilier ESG Toulouse

ENGAGEMENT

Co-présidente Association Toulouse Ville Durable 25 bénévoles - 2 ans

FORMATION

Master "Aménagement et Promotion Immobilière" ESPI Nantes - Major de promotion Formation "Monter et financer une opération RHI - THIRORI"



COMPÉTENCES

Commercial Communication Administratif Vie coopérative

FORMATIONS

Master "management de projets nationaux et internationaux des organisations" ESS / analyse des besoins sociaux / gestion **<u>Êcole 3A</u>** - Toulouse 2024

Licence Droit parcours Science Politique Toulouse Capitole - 2021

EXPERIENCES

Assitstante de direction SCIC BIEN COMMUN

ENGAGEMENT

Bénévolat Vie associative **Envol Vert France** 2022 Bénévolat de Restauration écologique

Porto_Portugal 2021





COMPÉTENCES

Juridique - Gestion de projets - Immobilier Communication

EXPÉRIENCES

Responsable d'opérations SCIC Bien Commun Chargée de projets énergie et bâtiments

durables SCOP Ecozimut - 1 an Rénovation globale et gestion locative

de 6 logements - 4 ans

ENGAGEMENT

Co-fondatrice SEINGULIERE 2 ans

Appui aux demandeurs d'asiles - COSI - 3 ans

FORMATIONS

Master "Ingénierie de la Finance Immobilière" .ESPI Nantes - En cours Double master - Droit public & international -Université Lyon III



COMPÉTENCES

Droit et politique de l'environnement -Aménagement du territoire

EXPÉRIENCES

Stagiaire - Chargée d'opération SCIC BIEN COMMUN

Chargée de projets -Observatoire de la Parentalité et de l'Education Numérique

ENGAGEMENT

Association écologique Gaïa Sciences Po - Toulouse 2018 à 2020

: FORMATIONS

Master "Risques, science, environnement et santé" Sciences Po Toulouse 2023

Universitet i Bergen (ERASMUS) Bergen (Norvège) 2021

UN MODÈLE JURIDIQUE COOPÉRATIF

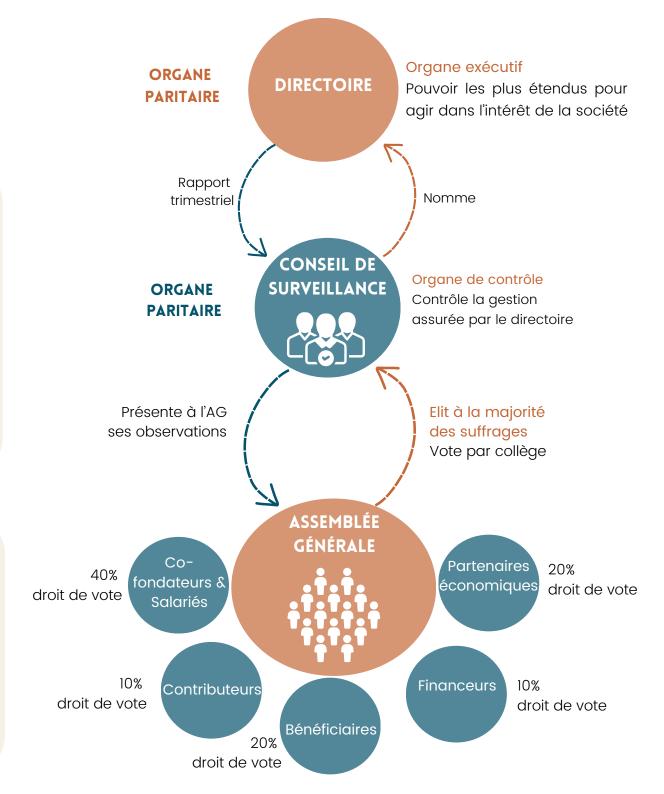
POURQUOI UNE SCIC SA À DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE ?

- Pour sa mission d'utilité sociale : œuvrer pour la revitalisation des territoires !
- Pour sa lucrativité limitée : minimum 57,5% en réserve
- Pour sa gouvernance démocratique : elle a la coconstruction dans les gènes, et 1 personne = 1 voix
- Pour son multi sociétariat : elle nous permet de rassembler nos multiples parties prenantes et de faire entrer au sociétariat des collectivités locales
- Pour bénéficier du soutien d'un conseil de surveillance, aux multiples compétences
- Pour mettre en place un directoire au profil et compétences complémentaires

Pour toutes ces raisons, le développement d'une société coopérative nous est apparu comme étant l'outil le plus pertinent.

LES SPÉCIFICITÉS DE NOTRE SCIC :

- Valeur des parts sociales : 100 €, remboursement au nominale, pas de plus values possible pour les associés
- Lucrativité limitée : nous avons fait le choix de mettre 100% de nos résultats en réserve durant 3 ans
- Gouvernance démocratique : 5 collèges de votes aux poids pondérés en fonction de leur proximité avec la mission d'utilité sociale
- Un conseil de surveillance : 3 à 10 administrateurs élus pour 3 ans
- Un conseil de surveillance paritaire : une répartition équilibrée entre les hommes et les femmes est inscrite dans nos statuts
- Un directoire : 2 à 3 membres élus pour 5 ans



UN MODÈLE JURIDIQUE COOPÉRATIF

DIRECTOIRE

RÔLE

Le directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances dans l'intérêt de la société, dans la limite de l'objet social.

COMPÉTENCES

Le directoire réunit deux personnes aux profils complémentaires :

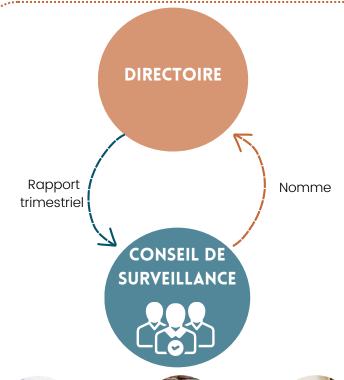
- Fabien ZUFFEREY Président Commercial Management Immobilier - Bâtiment - Chantier - RH
- Magali PASCAL DG Management - Juridique - Finance -Montage d'opérations - Immobilier

REUNIONS

- hebdomadaires Réunions d'une heure et demi
- ODJ : gestion courante, RH, commercial, pilotage de l'activité de l'entreprise, administratif, financier & juridique, vie coopérative
- Décisions notables : émissions de titres participatifs

CONSTITUTION

- Elus par le conseil de surveillance pour 5 ans
 - Mandat 2022 2027
 - Organe paritaire





EMMA TIZZI Directrice de l'emploi T.M.



CLARA ALLGAIER Responsable d'opération Bien Commun



ALBANE MAZOYER Consultante énergie et climat



ELIAN LATOUR Co-gérant **SCOP Ecozimut**



LAURENT CHAUVEAU Responsable innovation **SCOP Ecozimut**



JÉRÉMIE ALQUIER Co-gérant

SCOP Ecozimut

RÔLE

Le conseil de surveillance assure le contrôle de la gestion de la coopérative assurée par le directoire.

CONSEIL

COMPÉTENCES

conseil de surveillance réunit personnes aux profils complémentaires :

- Emma TIZI Présidente Compétences : Emploi et insertion, commerces et services, démocratie participative
- Clara ALLGAIER VP Droit, immobilier, montage d'opération et communication
- Albane MAZOYER Evaluation d'impacts, stratégie RSE, transition écologique
- LATOUR Management, commercial, stratégie, énergie matériaux
- Jérémie ALQUIER Maîtrise d'œuvre TCE, fluides thermique, environnement
- Laurent CHAUVEAU Finance, innovation, maitrise d'œuvre, STD Energie, matériaux

REUNIONS

- Réunions trimestrielles de 2h.
- ODJ : présentation rapport de gestion du directoire et échanges
- Décisions notables : élection et fixation de la rémunération du directoire. approbation des rapports de gestion

CONSTITUTION

- Elus par l'assemblée générale pour 3 ans
- Mandat: 2022 2025
- Organe paritaire

SOCIETARIAT **Partenaires** économiques CAPITAL DÉTENU PAR CATÉGORIE Bénéficiaires **ECOZIMUT** FP01 COOP-IMMO **Partenaires** SCOP HOUSELF financiers 57% **Arnaud Maes** Assemblée 3% générale **17**% Contributeurs et 17% Salariés, membres acteurs du territoires du directoire et



Notre Société Coopérative d'Intérêt Collective fédère 30 associés au 31.12.2022 pour un capital de 102 600 € réparti en 5 catégories :

- Salariés et membres fondateurs : salariés en CDI, dirigeants ou personnes morales.
- Bénéficiaires : ils sont destinataires de l'intervention de la SCIC, et attestent de l'intérêt collectif et de l'utilité sociale.
- Partenaires économiques : ils collaborent avec la SCIC ; leurs attentes portent d'abord sur les dimensions techniques, opérationnelles, d'intérêt collectif, sociales, etc.
- Partenaires financiers : Ils financent l'activité économique de la SCIC.
- Contributeurs: ils soutiennent le projet par attachement au territoire ou par intérêt pour l'esprit du projet.

La proportion de détention du capital de chaque catégorie est explicitée dans le schéma ci-joint et sur les tableaux dans les pages suivantes.

Dans chaque catégorie, une personne = une voix selon les principes coopératifs. Chaque collège de vote dispose d'un droit de vote spécifique :

- 40% pour les salariés et membres fondateurs
- 20% pour les bénéficiaires
- 20% pour les partenaires économiques
- 10% pour les partenaires financiers
- 10% pour les contributeurs

1 PERSONNE

fondateurs

1 VOIX



SOCIETARIAT

NOMBRE D'ASSOCIES PAR CATEGORIE

Nombre d'associés	A la clôture de l'exercice 2022
Salariés, membres du directoire et fondateurs	6
Bénéficiaires	2
Partenaires financiers	2
Partenaires économiques	5
Contributeurs	15
Total à la clôture de l'exercice écoulé	30

MOUVEMENTS DU SOCIÉTARIAT AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nouvel associé	Catégorie	Date d'entrée	Capital souscrit
IES - Initiative pour une économie solidaire	Partenaires financiers	15.09.2022	2 000€ soit 20 parts

Après l'assemblée générale de transformation de notre SCIC en mai 2022, la SCIC IES a rejoint le capital de Bien Commun dans la catégorie financeurs. Cette prise de capital s'accompagne de la mise en œuvre d'un compte courant d'associés pour un montant de 38 000€ sur 7 ans.

Aucun autre mouvement du sociétariat n'est a noter pour 2022.

• DÉTENTION DE CAPITAL DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES

Nous détenons actuellement :

- 25 parts d'un montant nominal de 20€ soit 500€ au sein de la SCIC La Coopérative de l'Immobilier.
- 2 parts soit 61€ au sein du Crédit Coopératif.

POURQUOI DEVENIR ASSOCIÉ?



Soutenir notre mission d'utilité sociale : « Participer à la revitalisation des petites et moyennes villes en Occitanie en participant à la rénovation écologique du bâti ancien et sa location à tarifs abordables »



Affirmer votre engagement en faveur de : la rénovation écologique, la revitalisation des territoires, l'accès à un logement qualitatif, le soutien du commerce de proximité, etc.



Disposer d'une voix en assemblée générale et participer à nos actions de vie coopérative (évènements, groupes de travail, etc.)



Partager nos valeurs et adhérer à nos statuts et aux principes coopératifs.



Faire entendre votre voix en adaptant notre outil coopératif et notre ingénierie à vos besoins en tant que commune ou porteur de projet.



Soutenir financièrement la coopérative afin d'accroître notre impact sur les territoires ruraux et nous permettre de développer notre foncière solidaire.



Bénéficier d'avantages fiscaux : réduction d'impôt sur le revenu (IR PME) de 18 à 25% du montant des parts sociales l'année de la prise de parts, soustraction de l'assiette de l'IFI des parts sociales, etc.

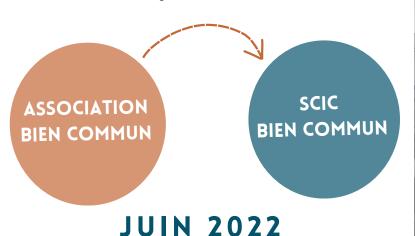
TRANSFORMATION EN SCIC

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE TRANSFORMATION

Le 17 juin 2022 est un jour marquant pour Bien Commun, c'est en effet la date de notre assemblée générale extraordinaire de transformation en SCIC. A l'ordre du jour de cet évènement :

- Transformation de l'association Bien Commun, loi 1901, en SCIC
- Admission des associés et souscription au capital
- Constatation du nouveau capital social et de la valeur des parts sociales
- Adoption des nouveaux statuts
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance
- Nomination du réviseur coopératif

Lors de cet évènement, 20 associés ainsi que plusieurs de nos partenaires étaient présents. Un moment de convivialité et d'échange a suivi cet évènement.







ZOOM SUR L'OBTENTION DE L'AGRÉMENT ESUS



29 décembre 2022

Un label d'identification réservé aux entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire

Quelles conditions pour l'obtenir?

- Avoir un objectif principal d'utilité sociale
- Avoir une gouvernance démocratique

Chez BIEN COMMUN cette objectif d'utilité sociale est d'ailleurs inscrit dans les statuts de la SCIC :

"Les associés de BIEN COMMUN s'engagent collectivement à mettre en oeuvre toutes les actions visant à oeuvrer pour la revitalisation des petites et moyennes villes en Occitanie, en participant à la rénovation écologique des logements et locaux, à tarifs abordables"



Pour notre coopérative, l'agrément ESUS nous permet de prouver notre engagement et de crédibiliser notre mission d'utilité sociale par un agrément d'état. Cela nous permet aussi de mettre en lumière notre gouvernance démocratique et notre lucrativité limitée.

Cet agrément nous donne accès à un écosystème favorable et à des financements dédiés, ainsi qu'une fiscalité attractive pour nos associés.

ÉCOSYSTÈME

APPUI A LA STRUCTURATION DE L'ENTREPRISE



STEPHANE EYERDélégué URSCOP

Depuis la création de notre association en 2021, nous avons été accompagnés à toutes les étapes par l'Union Régionale des SCOP. Nous avons suivi plusieurs programmes d'accompagnement puis avons été épaulé par le service création. Désormais, nous sommes accompagnés par Stéphane Eyer, spécialiste des SCIC, qui nous apporte son expertise notamment sur les aspects juridiques et coopératifs.



PATRICK PRADEL Fondateur

En 2021 et 2022, nous avons été accompagnés par PSP Consulting dans le cadre de la structuration économique, financière et juridique de notre activité de bureau d'études immobilières. PSP Consulting a développé pour le compte de Bien Commun un "Memorandum d'Information" (MOI) complet et détaillé à destination des financeurs. Grâce à son appui, nous avons pu clôturer en 9 mois une première levée de fonds pour un montant de 445 000€ en fonds propres, quasi fonds propres et dettes structurelles.



EMPOW'HER & FANNY BENARD

Début 2023, Bien Commun a été sélectionné pour participer au programme national Women Act Boost, l'un des programmes d'accompagnement de Empow'Her France. L'objectif : Soutenir les femmes entrepreneures et leurs projets à fort potentiel d'impacts positifs, social et environnemental. Ce programme composé de trois séminaires et d'un mentorat a notamment été l'occasion de bénéficier de l'appui d'une dirigeante confirmée : Fanny Benard. Fondatrice du cabinet BuyYourWay et élues. Ce mentorat a été une réelle opportunité de montée en compétences et de partage d'expérience. Un grand merci à Fanny pour ces précieux conseils!



SYLVIE KERMARREC
CRESS

Fin 2022, nous avons été accompagnés par la CRESS dans le cadre de la demande du label ESUS. Cet appui s'est traduit par des conseils, des explications et des relectures du dossier, jusqu'à l'obtention du label en Décembre 2022.





ISABELLE HARDY
Vice-présidente du
département de la
Haute-Garonne



JEAN MICHEL FABRE Vice-président du département de la Haute-Garonne

En 2021 et 2022, l'association Bien Commun a été bénéficiaire du fonds de rebonds de l'innovation sociale. Ce fonds départemental permet de soutenir des projets d'innovation sociale en création dans tous les secteurs d'activité.

Le département a souhaité appuyer notre action en matière de revitalisation des territoires, transition écologique et solidarité.

Toute l'équipe de BIEN COMMUN remercie le Conseil départemental de la Haute-Garonne pour sa confiance et le soutien financier qu'il nous a été accordé.

EN SAVOIR +

ÉCOSYSTÈME

APPUI SUR LES COMPÉTENCES MÉTIERS



GEOFFROY ALIMONDO

En novembre 2021 et octobre 2022, nous avons participé à deux formations organisées par la SCET, Groupe Caisse des Dépôts, et animé par Geoffroy Alimondo. L'objectif de celles-ci était de nous former :

- au montage d'opérations immobilières complexes en quartier ancien mobilisant les financements THIRORI/RHI de l'Anah.
- à la boite à outils d'intervention en quartier ancien en lien avec nos études pré opérationnelles

Ces formations passionnantes ont également permis de nouer un partenariat plus large, et d'esquisser les contours d'une démarche de mentorat qui se mettra en place en 2023, sur le volet RHI THIRORI.



On met en commun, c'est un collectif de "foncières solidaires" : notre objet social est bien la constitution, l'exploitation et la gestion de biens immobiliers mais notre finalité est l'impact social et territorial.

En tant qu'acteurs ancrés dans l'économie sociale et solidaire, nous cherchons à développer des lieux au service d'intérêts collectifs.

« On met en commun » est un partage de ressources techniques et documentaires mais aussi de valeurs (transparence, redistribution et équité...).



ECOZIMUT

Depuis 2013, la SCOP Ecozimut conçoit des bâtiments à haute performance énergétique et environnementale. Son équipe, composée d'ingénieurs, d'architectes-ingénieurs et de techniciens, conçoit des bâtiments de qualité, adaptés à des programmations innovantes, sobres en énergie et en ressources. C'est notre associé majoritaire mais c'est aussi un support au quotidien :

- Elle est à l'initiative du projet et a porté l'incubation du projet depuis 2017 ;
- Elle est représentée dans la gouvernance de la SCIC et dans la constitution du conseil de surveillance.
- Elle met à disposition des compétences et du mentorat, avec à terme la possibilité de mutualiser des profils spécialisés.
- Elle intervient en tant que fournisseur sur les phases d'études et de chantier.

LES ASSOCIATIONS DANS LESQUELLES BIEN COMMUN S'IMPLIQUE :



Occitanie Place Financière est une association au service du développement des entreprises de la région. Elle a vocation à développer l'économie régionale en proposant un réseau de tous les acteurs du financement en Occitanie, des informations sur les solutions de financement et un lieu d'échange entre les entreprises et les experts du financement.

Elle réunit l'ensemble de l'écosystème régional du financement à travers de nombreux ateliers, conférences et autres événements sur la thématique du financement, en lien avec les sujets d'actualité.



Envirobat est un réseau d'acteurs et centre de ressources bâtiments et aménagements durables, Envirobat Occitanie est une association professionnelle régionale forte d'un réseau de plus de 250 adhérents.

L'objectif d'Envirobat Occitanie est de contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments et des quartiers en Occitanie.

ACTIONS COMMERCIALES



Nous avons été pro actifs sur les actions de prospections commerciales en 2022, afin de nous présenter et de présenter nos métiers. L'objectif de la prospection est de nous faire connaître auprès des collectivités et de voir par la suite si des synergies sont envisageables.



Environ 80 collectivités contactées Environ 60 collectivités rencontrées



A la suite des prospections régulières auprès des collectivités, nous réalisons des devis qui répondent aux besoins évoqués par celles-ci. Ces devis ont pour objectif d'expliquer en détail notre méthodologie durant les différentes phases d'études et les tarifs que nous proposons.



15 devis émis 7 devis validés



Une veille quotidienne est effectuée sur les différentes plateformes d'appel d'offres afin de pouvoir trouver et anticiper toutes les opportunités auxquelles nous pourrions répondre.



6 appels d'offres remis3 appels d'offres remportés



Be a Boss: L'occasion pour nous de soutenir l'entreprenariat féminin et de témoigner de notre engagement sur les territoires ruraux et des valeurs sociales et environnementales de la SCIC.

Salon des maires : C'est l'occasion pour nous de rencontrer des acteurs territoriaux et des élus venus des 4 coins de la France, et d'assister à des conférences sur des thématiques qui nous concernent.











COMMUNICATION



Vidéo de présentation 5 000 vues



2 140 abonnés en 2022



Une quarantaine de posts publiés



4 Gazettes Bien Commun 700 envois / gazette



Vidéo Grizette

Magazine : « Elles
sont l'Occitanie »



Congrès Sites et Cités Remarquables 150 participants



Webinaire avec la
Coopérative de l'immobilier
30 participants



Articles de presse : Le Journal des Entreprises et La Gazette du Midi



Tables rondes
Association Ecorce
40 participants



Intervention élus Terres de Lauragais 30 participants

OBJECTIFS 2023



Développement de notre notoriété sur Linkedin



Une quarantaine de posts à publier



Médiatisation plus marquée de l'entreprise



Participation à des évènements

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2021 - 2022	% du CA
Chiffre d'affaires	98 142 €	100%
Subventions d'exploitation	12 000 €	12.23%
Autres produits (adhésions)	1 226 €	1.25%
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	111 368 €	100%
Autres achats et charges externes	49 383 €	50.32%
Impôts et taxes	39 €	0.04%
Salaires et traitements	39 323 €	40.07%
Charges sociales	14 028 €	14.29%
Dotations aux amortissements	829 €	0.84%
Autres charges	3 €	0%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	103 604 €	105.57%
RESULTAT D'EXPLOITATION	7 763 €	7.91%
Autres intérêts et produits assimilés	490 €	0.50%
Intérêts et charges assimilées	1 233 €	1.26%
RESULTAT FINANCIER	-744 €	-0.76%
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	7 020 €	7.15 %

RESULTAT COURANT AVAINT IMPOTS	7 020 €	7.10 %
Impôts sur les bénéfices	1 106 €	1.13 %
TOTAL DES PRODUITS	111 857 €	113.98%
TOTAL DES CHARGES	105 944 €	107.95%
BENEFICE	5 914 €	6.03%

COMPTE DE RÉSULTAT

Apres un premier exercice de 19 mois, Bien Commun dégage un résultat d'exploitation et des bénéfices positifs signe d'un modèle économique rentable sur ses activités de bureau d'études immobilières.

Les produits d'exploitation sont composés des prestations de services proposées par la SCIC à ses clients publics et privés, une subvention d'exploitation obtenue auprès du conseil départemental dans le cadre du "fonds de rebond de l'innovation sociale" et des adhésions de l'ancienne association.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION*

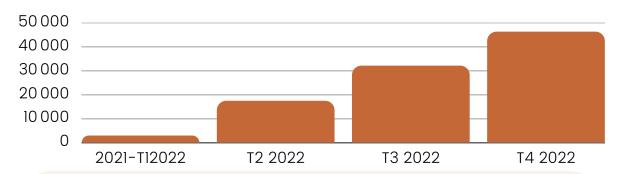
Le compte de résultat témoigne de la bonne santé de Bien Commun. Un excédent brut d'exploitation positif est le signe d'une excellente performance économique. Malgré le poids relatif des coûts de personnel, le modèle économique délivre une valeur ajoutée très soutenue (62% du CA).

La capacité d'autofinancement est elle aussi positive, ce qui signifie que la SCIC a générée un excédent de trésorerie. Bien Commun mettant en réserve 100% de ses recettes, elle pourra s'appuyer sur ces liquidités pour de futurs projets et ainsi amorcer son indépendance.

^{*}Les SIG sont disponibles page 10 et 11 de la liasse fiscale.

DÉTAILS

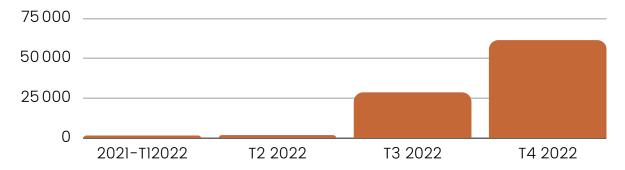
• UNE MONTÉE EN PUISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES



Apres une première année de structuration, la SCIC a **augmenté le volume de prestations vendues** trimestre après trimestre. Pour cela nous avons notamment:

- Développé nos démarches commerciales (devis directs, appel d'offre remportés)
- Augmenté notre capital humain par le recrutement et la formation.

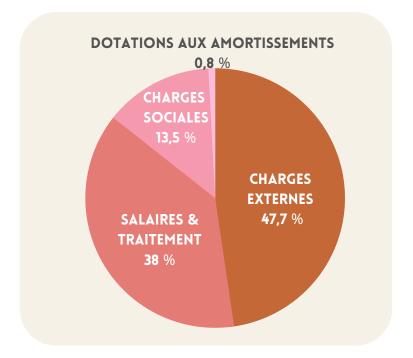
• DES CHARGES CORRÉLÉES À LA STRUCTURATION DE LA SCIC



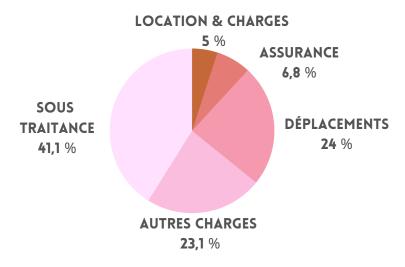
Au cours de cet exercice, les charges peuvent être analysées au travers de deux grandes périodes notamment au regard de la masse salariale :

- <u>T1-T2:</u> Des charges fixes et sociales très modérées sur cette période car elles étaient supportées par la SCOP EcoZimut, en tant que frais de développement.
- <u>T3-T4:</u> Forte augmentation des charges due aux recrutements, à l'aménagement de nouveaux locaux et à l'augmentation de l'activité.

• RÉPARTITION DES CHARGES D'EXPLOITATION



DÉTAILS AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES



BILAN

• ACTIF

		Exercice 2021 - 2022
	Immobilisations incorporelles	
	Frais d'établissement	2 337 €
	Frais de développement	100 000 €
4.0715	Concessions, brevets et droits similaires	3 024 €
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations corporelles	
	Autres immobilisations corporelles	3 058 €
	Immobilisations financières	
	Autres participations	561 €
	Autres immobilisations financières	1 500 €
	TOTAL	110 480 €

		Exercice 2021 - 2022
	Créances	
ACTIF	Clients et comptes rattachés	40 538 €
CIRCULANT	Autres créances	16 188 €
	Disponibilités	280 536 €
	TOTAL	337 261 €

TOTAL GENERAL	447 741 €
---------------	-----------

• PASSIF

		Exercice 2021 - 2022
CAPITAUX	Capital	102 600 €
PROPRES	Résultat de l'exercice	5 914 €
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs	155 000 €
	TOTAL	263 514 €

		Exercice 2021 - 2022
	Dettes financières	
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	115 969 €
DETTES	Emprunts et dettes financières diverses	38 000 €
DETTES	Dettes d'exploitation	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 540 €
	Dettes fiscales et sociales	16 710 €
	TOTAL	184 227 €

DÉTAILS

TRÉSORERIE

	Exercice 2021 - 2022	Nbj C.A
Fonds de roulement	307 003 €	
Besoin en fonds de roulement	26 468 €	153.72%
Trésorerie nette	280 536 €	

Le capital et les quasi fonds propres importants couplés à l'emprunt de la SCIC permettent de dégager un fond de roulement important qui couvre le besoin en fonds de roulement. Ainsi, la trésorerie nette permet à Bien Commun de disposer d'une solide base pour se développer. Elle sera notamment importante dans l'atteinte des objectifs, lors de la prochaine phase de croissance.

• ETAT DES CAPITAUX PERMANENTS

FONDS PROPRES & QUASI FONDS PROPRES		
Organisme	Type de financement	Montant
Associés (voir tableau)	Fonds propres	102 600 €
SCOP'INVEST	Titre participatif	40 000 €
France Active Investissement	Titre participatif	100 000 €
Arnaud MAES	Titre participatif	15 000 €
SCIC IES	Compte courant d'associé rémunéré	38 000 €
Total		295 600 €
DETTES		
Caisse d'épargne	Dette structurelle	120 000 €
Total		120 000€

• CHIFFRES CLÉS DE LA LEVÉE DE FONDS



*Un prêt de 30 K€ complémentaire a été décaissé en 2023

ET APRÈS ?

NOS OBJECTIFS 2023:



300 300€

DE CHIFFRE
D'AFFAIRES
SOIT X3 PAR RAPPORT
À 2022



SCIC

200000

ENVIRON PANIER MOYEN



40000€

DE FONDS PROPRE SUPPLÉMENTAIRES, ÉLARGISSEMENT DU SOCIETARIAT



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET UNE

JOURNÉE PORTES OUVERTES





PROJETS

PROJETS DURANT L'ANNÉE : ÉTUDE DE FAISABILITÉ ET MONTAGE



00 000€

DE CAPITALISATION POUR LA CRÉATION DE LA FONCIÈRE



PROJETS EN COURS POUR LA FONCIÈRE



750 000€

DE DEVIS ÉMIS SOIT X2 PAR RAPPORT À 2022

375 000 €

DE DEVIS SIGNÉS OU AO SOIT X2 PAR RAPPORT À 2022





BONUS

Insta



Réalité



BIEN COMMUN LES RÉSEAUX VS RÉALITÉ



Insta



Réalité



BONUS







BIEN COMMUN LES RÉSEAUX VS RÉALITÉ







