

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023





"L'ANNÉE 2023 EN QUELQUES MOTS ?

Cohésion
Diversification
Intensité
Evolution
Changement

Découverte
Apprentissage

Enthousiasme
Epanouissement
Technicité
Développement

SOMMAIRE

01

CONSTAT - CHIFFRES CLÉS
& TEMPS FORTS 2023

02

MISSION

03

MÉTIERS &
PROJETS

04

ÉQUIPE - MODÈLE JURIDIQUE
& SOCIÉTARIAT

05

ECOSYSTÈME - ACTIONS
COMMERCIALES &
COMMUNICATION

06

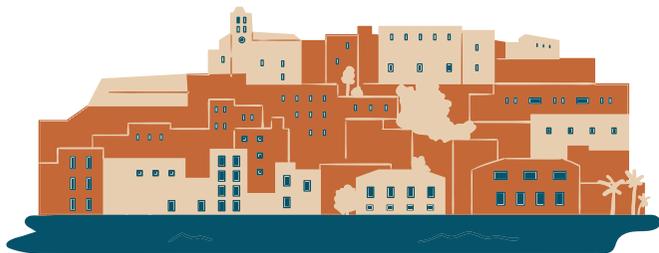
DONNÉES FINANCIÈRES

NOTRE CONSTAT

2021 et 2022 ont été des années riches de recherches, maturations et échanges. Elles nous ont permis d'établir un **premier constat**, constat que je pourrais qualifier de préliminaire. **L'année 2023**, a permis de donner de la **profondeur et du corps à ce constat**. Celui-ci est devenu plus concret, tangible, **global et systémique**. Au-delà des constats visuels et statistiques préliminaires, nous avons pu refaire le **récit de la dévitalisation des centres anciens**. Nous avons commencé à appréhender, notamment grâce à nos partenaires urbanistes et architectes, les **causes historiques et socio-économiques** qui ont menées à la situation que nous constatons aujourd'hui. Notre spécialisation en RHI THIRORI nous a également permis de constater les situations les plus difficiles sur le terrain : habitat insalubre, bâtiments en état d'abandon manifeste ou en ruine menaçant les espaces publics. Tous ces constats ont une cause profonde et systémique : ils sont le fruit de **40 ans de politique d'aménagement axé sur la métropolisation et le logement neuf**.

Nous ne pouvons donc regarder les symptômes, sans étudier les **causes profondes**. Celles-ci qui ont mené à la dévitalisation de nos villages. Ces villages où nous retrouvons chaque jour les mêmes marques et, désormais, nous en comprenons les causes ! Fort de cette **vision plus globale, plus fine** nous souhaitons vous présenter en introduction de notre rapport d'activité le premier schéma animé d'analyse que nous avons réalisé en synthèse de ce travail de compréhension systémique : **le cercle de la dévitalisation**. Il se complètera en 2024 par une fresque de la dévitalisation - revitalisation... Affaire à suivre.

VOICI SA VERSION COMMENTÉE :



**AVANT DE COMMENCER,
IL EST IMPORTANT DE SE PLACER DANS LE
CONTEXTE HISTORIQUE DE CES TERRITOIRES
ET DE POSER LE CADRE DE MISE EN ŒUVRE
DES MÉCANISMES,
QUI SERONT EXPOSÉS PAR LA SUITE.**



1

Ces territoires sont marqués par :

- > **Un fort passé industriel** : ces territoires ont connu des délocalisations liées à la mondialisation (le coût du travail étant inférieur dans d'autres pays du monde)
- > **Un certain enclavement** : ils bénéficient rarement de grandes infrastructures de transports ou de transports en commun.
- > **Un déclin démographique, réel depuis 40 ans** : celui-ci est lié à la métropolisation et à la concentration des bassins d'emplois tertiaire en milieu urbain mais tend à se stabiliser. Ainsi, certains villages ont perdu la moitié de leur population.
- > **Une politique du logement métropolitaine** : les lois de défiscalisation (Scellier, Robien, Pinel, etc.) ont été orientées vers le logement neuf en zone urbaine et peu de politiques d'aménagement structurantes ont été conduites sur ces territoires.

NOTRE CONSTAT

3

Avec cette dégradation, les cœurs de villages ont malheureusement perdu de leur attractivité et de leur qualité. En conséquence, **une part importante des immeubles de centre bourg (10 à 20%)**, est laissée vacante du fait de : leur état de dégradation, leur faible qualité d'usage (ensoleillement, absence d'espaces extérieurs, etc). A noter que **cette vacance est structurelle**, due à l'état foncier et technique, car **une demande forte existe pour du locatif** en cœur de village.

La vacance des logements a également pour conséquence de **vider les cœurs de villages de leurs consommateurs** et affecte les commerces de proximité. Ils sont nombreux à avoir fermé dans les petites villes et villages : les **locaux sont souvent vétustes, trop chers**, etc. Ainsi, leur vacance a été multipliée par 2 en 15 ans.

A ce stade du cercle vicieux, le parc immobilier ancien en cœur de village est souvent en friche. C'est-à-dire qu'il a perdu son usage : on retrouve des bâtiments très dégradés, ni hors d'eau ni hors d'air, vacants depuis plus de 20 ans et dont la structure est parfois fragilisée...

2

Dans ce contexte, ces villes et villages disposent d'un parc immobilier ancien en cœur de village, souvent bâti avant 1949. Durant les 40 dernières années, la tendance a été à la **construction de pavillons spacieux et modernes en périphérie de villages** sous la forme de lotissements. Ces logements adaptés aux besoins des familles (spacieux, disposant d'espaces extérieurs et lumineux), ont **attiré à l'extérieur des villages les ménages solvables**. Ces mêmes lotissements ont favorisé le **développement du "commerce hors la ville"** sous la forme de : petits centres commerciaux périphériques avec stationnements ou d'hypermarché. A défaut d'entretien du fait de la concurrence du pavillon, le parc immobilier ancien en cœur de bourg s'est dégradé !



NOTRE CONSTAT

4

Simultanément, l'évolution des familles (divorce, veuvage, famille monoparentale, etc.) **accroît les besoins en petits logements locatifs** (T2/T3). Ces ménages souvent modestes, font face à une **carence globale de logements à louer** et notamment sociaux. Du fait de ces carences, ces ménages résident souvent dans des logements peu qualitatifs, énergivores : **du logement social de fait** dans lesquels ils sont malheureusement captifs !

**PARC IMMOBILIER
ANCIEN EN COEUR
DE VILLAGE**

CARENCE D'OPÉRATEUR IMMOBILIER

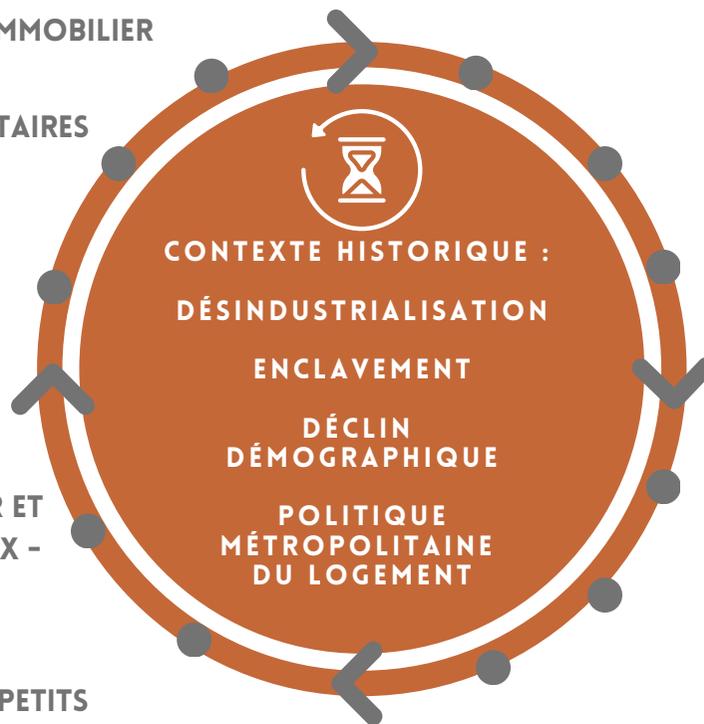
**INCAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES
PRIVÉS À FAIRE**

**OPÉRATION DE RÉHABILITATION
TRÈS COÛTEUSES**

**LES CENTRE BOURG SE DÉGRADENT
CARENCE D'ATTRACTIVITÉ**

**CARENCE DE LOGEMENTS À LOUER ET
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX -
MÉNAGES CAPTIFS**

**FORTS BESOINS EN PETITS
LOGEMENTS**



4

**PARC IMMOBILIER
ANCIEN EN FRICHE
IMPORTANT**

5

A ce stade, les centre bourg se dégradent massivement et perdent leur attractivité. Les opérations nécessaires pour la revitalisation, réhabilitation sont **extrêmement coûteuses** (du fait des contraintes techniques, des préconisations des ABF, etc.). Elles sont souvent plus coûteuses que du logement neuf. Face à cela, les **propriétaires privés qui sont souvent âgés** (60 à 90 ans) n'ont ni les compétences, ni l'énergie, ni la capacité financière pour mener ce type d'opération. Pour pallier ce manque, il y a malheureusement une **carence d'opérateurs immobiliers et d'ingénierie** afin de répondre à ces problématiques concrètes : à l'exception de quelques bailleurs sociaux et des foncières solidaires.

En conclusion, nous pensons que **trois acteurs sont essentiels** à l'inversion de ce cercle de la dévitalisation ;

> **des collectivités engagées** et portant des politiques de revitalisation globales de leur territoire

> **des partenaires techniques experts, spécialistes des centres anciens** et proposant à la fois une ingénierie et un volet opérationnel (C'est nous !)

> **des financeurs solidaires** qui soutiennent ces projets ambitieux.

Voilà là notre vision et nous sommes fiers d'être aujourd'hui parmi les premiers de cordés !



MAGALI PASCAL

NOTRE VISION

PARC IMMOBILIER
ANCIEN EN COEUR

CARENCE D'OPÉRATEUR IMMOBILIER

INCAPACITÉ DES PROPRIÉTAIRES
PRIVÉS À FAIRE

OPÉRATION DE RÉHABILITATION
TRÈS COÛTEUSES

LES CENTRE BOURG SE DÉGRADE
CARENCE D'ATTRACTIVITÉ

CARENCE DE LOGEMENTS
DE LOGEMENTS
MÉNAG

FORTIS
L



CONSTRUCTION DE PAVILLONS
SPACIEUX ET MODERNE EN PÉRIPHÉRIE

DÉPART DES MÉNAGES
SOLVABLES EN PÉRIPHÉRIE

DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES
HORS LA VILLE & ÉTALEMENT URBAIN

LE PARC IMMOBILIER EN COEUR DE
VILLAGE SE DÉGRADE

IVITÉ & DE QUALITÉ
CENTRE VILLE

LOGEMENTS
BOURG

NOTRE OBJECTIF :
METTRE FIN À LA SPIRALE DE
DÉQUALIFICATION DES VILLAGES
-REVITALISER EN AGISSANT SUR
L'HABITAT & LE COMMERCE

IMPORTANT

BIEN COMMUN EN UN CLIN D'OEIL



C'EST ...

1 UNE SCIC

5 DES PROJETS



2 UN CONSTAT



propriété publique



propriétaire privé

4 DES SOLUTIONS



3 UNE MISSION



revitalisation des territoires
rénovation écologique
montage opérationnel

1 UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF :

8 salariés et stagiaires

35 associés

208 597€ de chiffre d'affaires

7 personnes investies dans le conseil de surveillance

1 seconde levée de fonds lancée pour un montant global estimé à 1 400 000 €

5 DES PROJETS :

15 projets réalisés ou en cours :

- 7 études de faisabilité
- 1 programmation multisites
- 3 études de programmations
- 1 étude de faisabilité RHI THIRORI
- 2 études pré opérationnelles Opérations Programmées de l'Habitat (OPAH)

1 montage d'opération foncière

6 départements d'intervention

TEMPS FORTS 2023



02/23

Lauréat du concours de la jeune entreprise coopérative



02/23

Intégration de François



04/23

Participation au séminaire des foncières solidaires n°4



07/23

Tournage vidéo de présentation



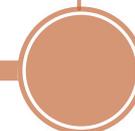
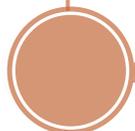
09/23

Intégration de Suzelle & Emma



11/23

Participation au salon des Maires à Paris



02/23

Intervention "table ronde entrepreneur" Be A Boss



03/23

Organisation de notre Assemblée Générale



07/23

Participation à The Village, université d'été pour les acteurs engagés



08/23

Organisation d'un séminaire d'équipe



10/23

Publication de notre site internet & de notre vidéo de présentation



12/23

Création de la foncière



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.

NOTRE MISSION

NOS MÉTIERS

ASSISTANCE À
MAÎTRISE D'OUVRAGE
ACCOMPAGNER
PUBLIC & PRIVÉ

OU



FONCIÈRE

MAÎTRISE
D'OUVRAGE DIRECTE
ACQUÉRIR,
RÉNOVER ET LOUER

BUREAU D'ÉTUDES



NOS PROJETS



11

opérations
immobilières



22

collectivités
accompagnées



4

nouvelles
méthodologie
d'études

IMPACTS & PROJECTIONS



+ de 30 conférences,
webinaires, tables rondes et
ateliers, afin de sensibiliser
sur les enjeux de la
revitalisation des territoires



4 habitats
alternatifs
(inclusif)*



Une **centaine**
de logements*



Une **vingtaine**
de commerces
et services*

**en projet sur les territoires*





LES ÉTUDES RÉALISÉES EN 2022

MISSION D'AMO l'étude de faisabilité

Étude réalisée à l'échelle d'un **immeuble, îlot vacant ou vétuste**. Elle permet de **faire émerger une programmation** en cohérence avec les besoins identifiés sur les territoires et de **vérifier sa faisabilité** juridique, financière et technique.

• SES OBJECTIFS ?



Réaliser une **programmation** en cohérence avec les besoins du territoire



Vérifier la faisabilité **juridique, financière, architecturale & technique** de la programmation

• SON ÉCHELLE ?



Réalisée à l'échelle :

- D'un bâtiment
- D'un îlot

• LIVRABLES ?



DIAGNOSTIC
DU TERRITOIRE



DIAGNOSTIC
DU BÂTI



ENJEUX
& OBJECTIFS



ÉTUDES DU
MARCHÉ
IMMOBILIER

+ DES PROPOSITIONS STRATÉGIQUES :

- PROGRAMMATIQUE
- ARCHITECTURALE
- TECHNIQUE
- JURIDIQUE
- MÉTHODOLOGIQUE
- FINANCIER



CONCLUSIONS
& PLAN D' ACTIONS

LES ÉTUDES RÉALISÉES EN 2023

UNE DIVERSITÉ D'ÉTUDES

PRINCIPALES ÉTUDES

• PROGRAMMATION

Prestation de **gestion de projet immobilier** visant la **mise en œuvre opérationnelle** du projet retenu par le maître d'ouvrage. Elle comprend différents volets : **programmation, juridique, financier, méthodologie**, etc.

• ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

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 ET DE CALIBRAGE RHI THIRORI

Étude portant sur une **opération de renouvellement urbain d'un îlot** ou de plusieurs immeubles insalubres ou portant atteintes à la sécurité des habitants. Il s'agit d'élaborer une **stratégie de traitement de l'habitat indigne** et dégradé et de montage d'opération complexe en quartier ancien.

• URBANISME TRANSITOIRE

Prestation de gestion de projet visant la **mise en œuvre d'opération d'urbanisme transitoire** afin d'activer la vie locale de façon provisoire sur des friches urbaines, lorsque le projet met du temps à se réaliser. Dans notre cas, **durant le temps de montage de l'opération immobilière**

Les compétences développées

- Réalisation d'un programme fonctionnel et technique
- Accompagnement au lancement d'un marché de maîtrise d'œuvre
- Calibrage d'aides à la rénovation
- Diagnostics en marchant
- Diagnostic territorial élargi
- Outils d'interventions en quartiers anciens
- Diagnostics foncier et d'occupation à l'échelle d'un quartier
- Diagnostics habitat et commerces
- Méthodologie RHI THIRORI
- Programmation fonctionnelle d'U.T.
- Montage juridique et financier
- Gestion de projet
- Montage café associatif et EVS

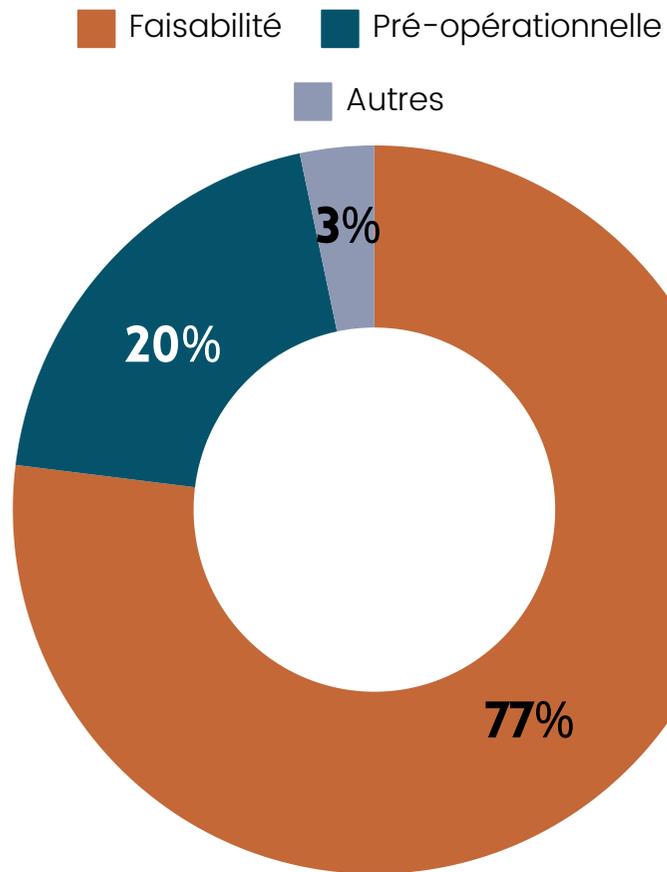
Notre différence :

Des études **coconstruites** en impliquant les **forces vives locales**: habitants, élus, acteurs économiques et financiers.

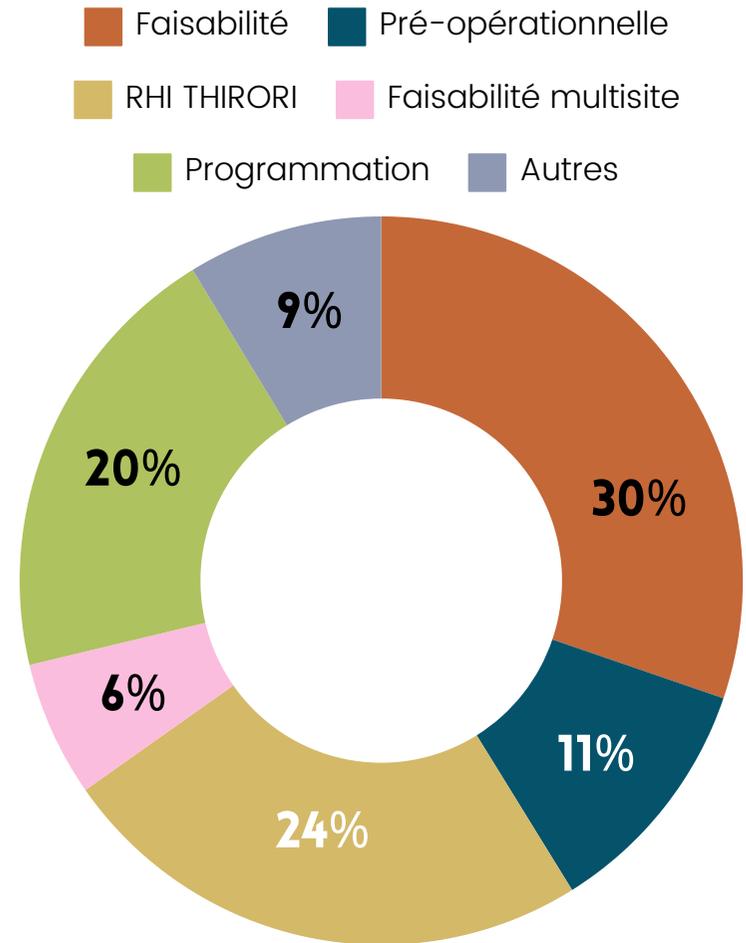




RÉPARTITION DU CA PAR ÉTUDES 2022



RÉPARTITION DU CA PAR ÉTUDES 2023



DES NOUVELLES DE NOS PROJETS 2022

BEI

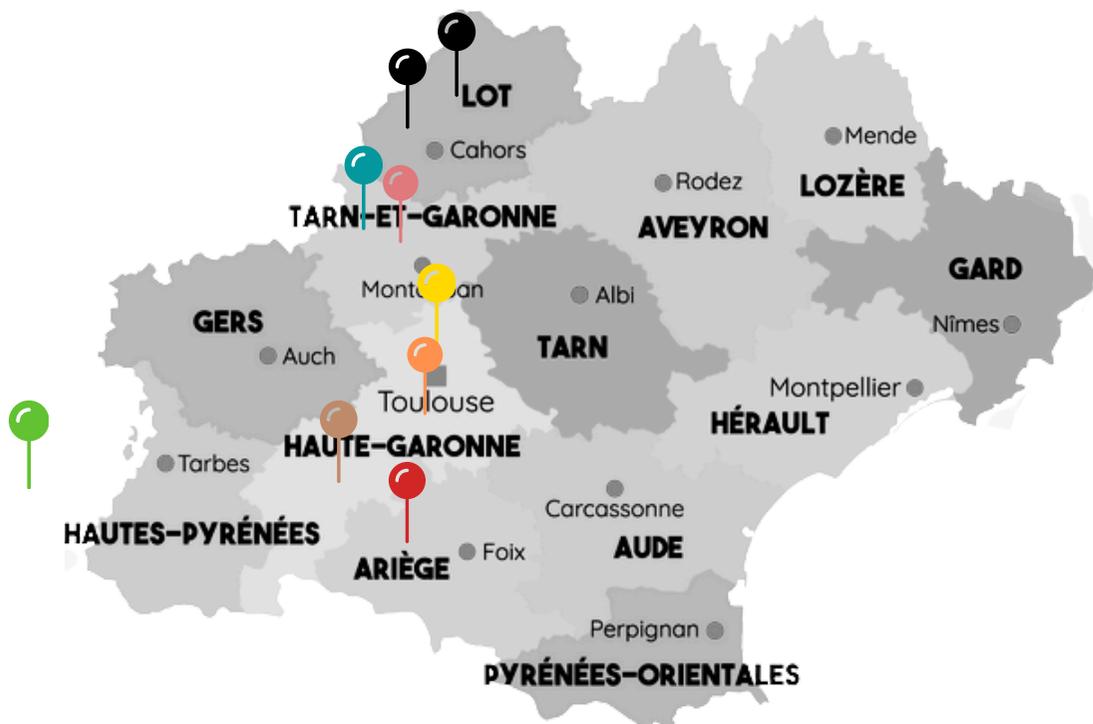


AUTERIVE



LA MAISON PINCE

Par la rénovation de la maison Pince, située à l'entrée du quartier Saint-Paul, au cœur d'Auterive, la commune souhaite revitaliser le secteur en développant une mixité de fonctions. Une programmation hybride a été validée par la ville mais également l'OPH31 qui portera le projet d'habitat inclusif pour séniors situé au dernier étage de la bâtisse. Celle-ci accueillera également des commerces, bureaux, salles de réunions et d'expositions culturelles, des permanences de services publics, et une librairie/café. Une grande terrasse et un jardin complètent ce lieu fédérateur.



LAFRANÇAISE

HABITAT INCLUSIF

L'habitat inclusif de Lafrançaise a pour objectif d'être un lieu de vie partagé pour séniors en cœur de bourg. En 2023, le bâtiment objet de l'opération a évolué. C'est désormais une ancienne gendarmerie impériale qui accueillera 10 appartements, 100 m² d'espaces communs, et un jardin partagé de 700m². En 2023, nous avons réalisé le programme du projet en concertant les séniors et acteurs du projet

TIERS LIEU RURAL

La réhabilitation de cet ancien collège au 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. En amont de la rénovation globale du collège, nous avons accompagné en 2023 une démarche d'urbanisme transitoire. Il s'agit d'ouvrir dès 2024 une partie du bâtiment afin de créer un café associatif, un espace de vie sociale et un espace culturel avec l'appui de deux jeunes volontaires Insite.



SAINT JUST IBARRE

ÉTUDE PRÉ OPÉRATIONNELLE

Les deux études pré opérationnelles habitat réalisées aux côtés de SOLIHA dans le Lot ont permis de calibrer les aides à la rénovation destinées aux propriétaires privés occupants et aux bailleurs, et à définir les contours des programmes OPAH et PIG à venir. Les appels d'offre pour le suivi-animation de ces programmes sont en cours.

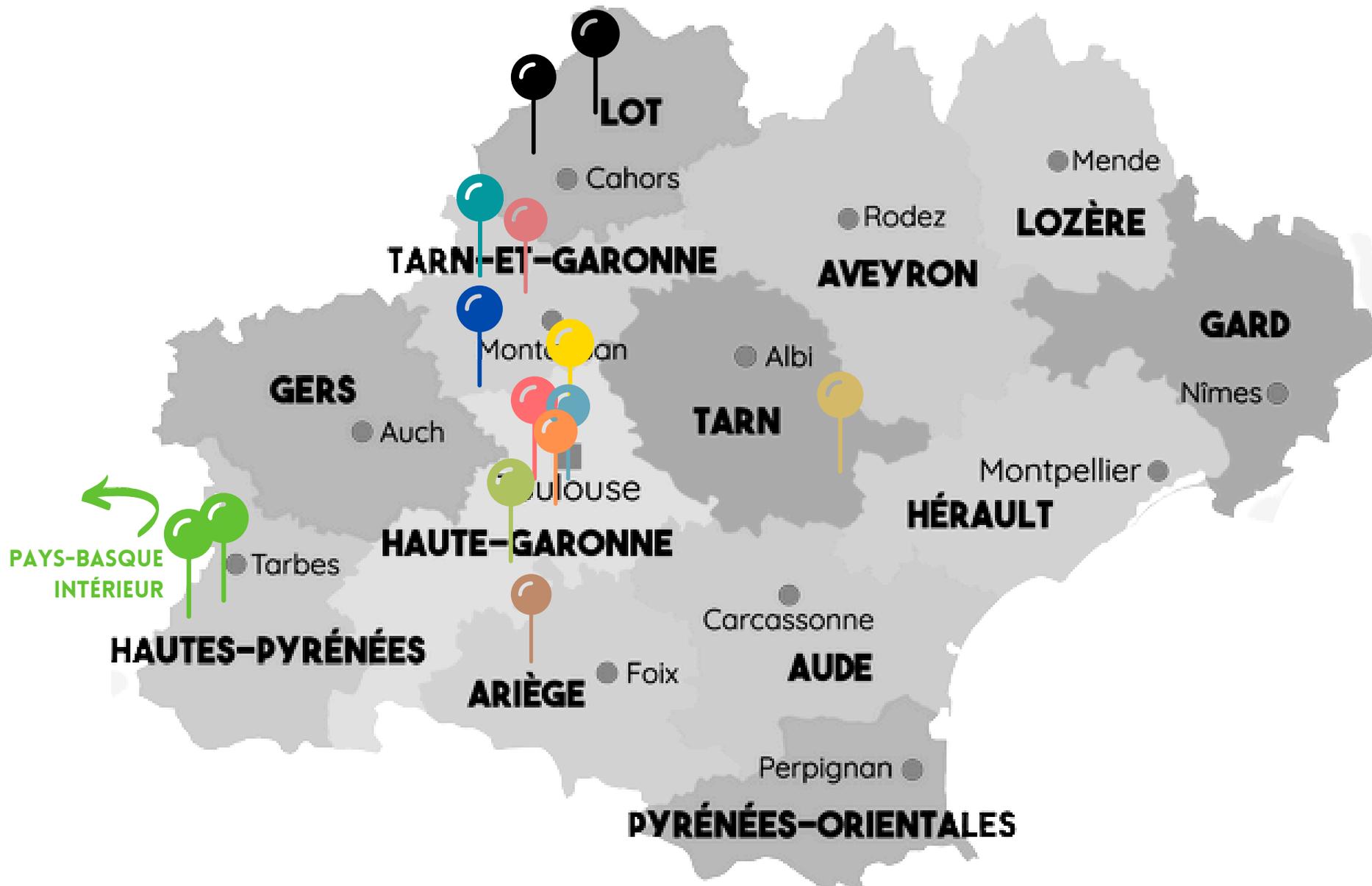
CAUVALDOR

CCVLY





LES NOUVEAUX PROJETS 2023





SAINT GIRONS

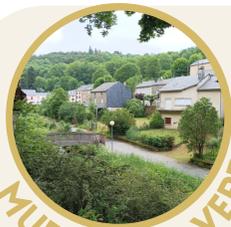
Au cœur du centre ville de Saint-Girons, nous menons une étude de **recomposition urbaine et de faisabilité RHI THIRORI** sur un quartier marqué par une importante déqualification. Celui-ci concentre un certain nombre de problématiques structurelles : dégradation du bâti, vacance, insalubrité, problématiques sociales, etc. Après avoir établi le diagnostic, nous élaborons une stratégie de traitement de l'habitat indigne et dégradé et de montage d'opération, en vue de renouveler l'identité du secteur et d'impulser une nouvelle dynamique. L'objectif est de dessiner les contours d'un projet d'aménagement développant à la fois de l'habitat, dans un objectif de mixité sociale, et des services à la population.



BEAUMONT DE LOMAGNE

PROGRAMMATION HABITAT

La commune de Beaumont-de-Lomagne, appuyée par la communauté de communes et en lien étroit avec l'EHPAD public local, souhaite réhabiliter un ensemble immobilier situé en coeur de bourg. Notre groupement accompagne la commune sur ce projet et vise la création d'un habitat semi-individuel et semi-collectif destiné aux seniors autonomes du territoire qui seraient intéressés.



MURAT-SUR-VEBRE

PROGRAMMATION MULTISITE

Dans le cadre de son projet de revitalisation, la commune de Murat-sur-Vebre souhaite avant tout pouvoir accueillir de nouveaux habitants et impulser un élan dynamique dans le village. Elle a la volonté de maintenir et conforter son offre de commerces, services et équipements, tout en développant une offre de logements répondant aux besoins de la commune.

LE PLAN



PINSAGUEL

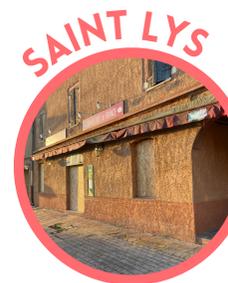
MAISON CURIALE

La maison curiale possède un emplacement stratégique et un caractère patrimonial remarquable. L'objectif de cette étude de faisabilité est de réaliser un diagnostic du bâtiment et des besoins sur le territoire, puis de définir avec la commune la programmation. Plusieurs pistes de reconversion sont imaginées : la création de plusieurs logements de petites typologies et au rez-de-chaussée divers locaux d'activités ouverts aux habitants.



CHÂTEAU DES CONFLUENCES

Dans le cadre de son projet de requalification du Château des Confluences, la commune de Pinsaguel a sollicité le bureau d'études immobilières BIEN COMMUN pour l'accompagner dans la concrétisation de son projet qui a vocation à rayonner sur l'ensemble du territoire. Par cette étude, nous accompagnons les élus dans le montage de cette opération immobilière.



SAINT LYS

CAFÉ DE FRANCE

L'ancien Café de France de la commune possède un emplacement stratégique et un caractère patrimonial remarquable. Cette étude de faisabilité vise à définir un programme, un scénario et le montage du projet qui en découle (sur les volets techniques, architecturaux, juridiques et financiers). Les acteurs locaux sont associés tout au long de l'étude aux réflexions menées, qui feront notamment l'objet de concertations.



PAGOLLE

GARAGE INNOUPÉ

Pagolle est un petit village basque qui jouit d'une dynamique associative riche et d'un patrimoine naturel préservé. La commune et les habitants sont engagés dans une volonté collective de redynamisation du territoire. Ce garage inoccupé au centre du village est un emplacement stratégique pour un nouveau projet innovant, au service du territoire.



PINSAGUEL

- Un projet de requalification ayant pour objectif de créer un lieu de transition pour les Pinsaguéolois !
- Des réunions de travaux sur la programmation d'ensemble pour définir les futurs usages du château

PAGOLLE

- Un projet coconstruit avec les élus et acteurs locaux proactifs et engagés pour leur territoire !
- Un atelier participatif : 2h30 de réflexion collective autour de ce projet fédérateur de lien social !

MURAT-SUR-VEBRE

- Un projet riche au service du territoire, pour répondre au manque considérable d'offres locatives sur la commune
- Deux ateliers participatifs afin que les acteurs locaux participent activement au projet !

SAINT-GIRONS

- Un projet complexe et pluridisciplinaire mené par une équipe de 3 co-traitants : BC, Isthme et Ecozimut.
- Des comités de pilotage permettant de créer une dynamique partenariale avec l'ensemble des acteurs du projet !

LE PLAN

- Une étude sur l'ancienne maison curiale, aux qualités patrimoniales remarquables
- Un premier atelier participatif qui permet de recenser l'ensemble des besoins de la population et de réfléchir collectivement aux futurs usages de la maison curiale !

SAINT LYS

- Une étude qui traverse le temps avec deux anciens bâtiments, dont l'ancien "Grand Café de France"
- Deux ateliers de concertation regroupant environ 80 habitants et acteurs locaux afin de réfléchir aux futurs usages de ce bâtiment chargé d'histoire

BEAUMONT DE LOMAGNE

- Un projet d'habitat innovant implanté en cœur de bourg et à destination des séniors avec une possible mixité intergénérationnelle
- Un atelier de concertation réalisé avec les habitants et les professionnels du secteur médico-social



**TIERS LIEU RURAL
SAINT-JUST-IBARRE (64)**

**PROJET À SUIVRE
EN 2024**

CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Saint-Just-Ibarre
- EQUIPE AMO : BIEN COMMUN; PUZZLE & EXECO ; ECOZIMUT

PROJET DÉFINITIF :

- PROGRAMMATION :
 - Bureaux
 - Café associatif & EVS
 - Hébergement touristique
 - Salle de danse basque
 - Logements sociaux
- SURFACES : 1 590 m² surface plancher
- MONTANT TRAVAUX : 2,4 M €HT
- TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité & urbanisme transitoire

URBANISME TRANSITOIRE :

- PROGRAMMATION :
 - Café associatif & EVS
 - Bureaux co-working
 - Espace culturel
- SURFACES : 150 M²
- COÛTS LIÉES : 200 K€
- OUVERTURE : ÉTÉ 2024

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. En amont de la rénovation globale, nous avons accompagné en 2023 une démarche d'urbanisme transitoire. Il s'agit d'ouvrir dès 2024 une partie du bâtiment afin de créer un café associatif, un espace de vie sociale et un espace culturel avec l'appui de deux jeunes volontaires Insite.



**HABITAT INCLUSIF
LAFRANÇAISE (82)**

**LAURÉAT AMI
HABITAT INCLUSIF**

CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Lafrançaise
- EQUIPE AMO : BIEN COMMUN ECOZIMUT & FP01 ARCHITECTES

PROGRAMMATION :

- Logements communaux
- Espaces communs
- Jardin partagé

SURFACES : 600 m² SDP

MONTANT TRAVAUX : 1,5 M €HT

TYPE D'ETUDE : AMO Programmation

CHIFFRES CLES :

- 10 logements
- 100 m² d'espaces communs
- 700 m² de jardin partagé
- 25 m² de terrasse
- 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 seniors composent sa population mais la commune ne dispose pas d'une offre de logements adaptée à leurs besoins.

Solution apportée :

L'habitat inclusif de Lafrançaise a pour objectif d'être un lieu de vie partagé pour seniors en cœur de bourg. En 2023, le bâtiment objet de l'opération a évolué. C'est désormais une ancienne gendarmerie impériale qui accueillera 10 appartements, 100 m² d'espaces communs, et un jardin partagé de 700m². L'habitat inclusif bénéficiera de la présence d'un animateur qui orchestrera le projet de vie sociale et partagée.





**MAISON PINCE
AUTERIVE (31)**

CARACTERISTIQUES DU PROJET

- **MAITRISE D'OUVRAGE :** Commune de Auterive
- **EQUIPE :** BIEN COMMUN, ECOZIMUT – FP01 ARCHITECTES
- **PROGRAMMATION :**
 - Espace exposition
 - Cabinet médical
 - Espace commercial
 - 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 :

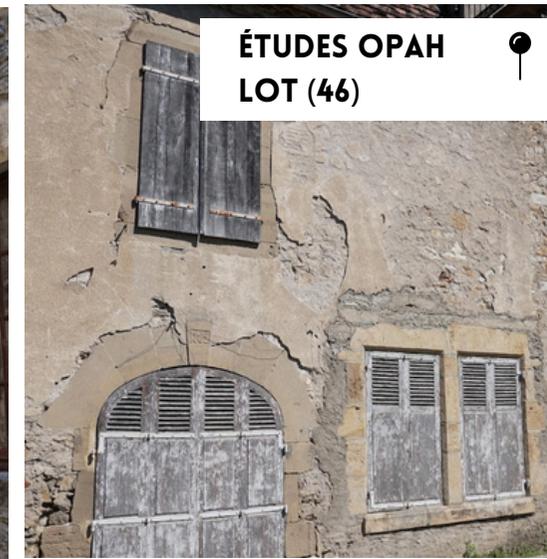
Un lieu multi-usages combinant plusieurs activités et services diversifiés au RDC et 1er étage. Un habitat inclusif regroupant notamment 6 logements destinés aux seniors au dernier étage. Enfin 1 logement destiné à un petit ménage pour favoriser la mixité.



**ÉTUDES OPAH
LOT (46)**

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 pré-opérationnelle
- **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.





**CAFÉ DE FRANCE
SAINT LYS (31)**



**3 BÂTISSSES EN COEUR DE BOURG
BEAUMONT DE LOMAGNE (82)**

**PROJET À SUIVRE
EN 2024**

**CARACTERISTIQUES
DU PROJET**

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Saint Lys
- EQUIPE : BIEN COMMUN – ECOZIMUT – PYRENE ARCHITECTURE
- PROGRAMMATION : en cours de définition
- SURFACES : 630 m² SDP
- MONTANT TRAVAUX : en cours d'étude
- TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité
- CHIFFRES CLES :
 - Atelier qui a regroupé environ 70 personnes
 - Un espace extérieur
 - Bâti face aux halles du village

Problématique :

Situé cœur de la bastide historique de Saint-Lys, l'ancien Café de France est un bâtiment vacant depuis plusieurs années. Sa position stratégique permet d'imaginer un cœur de bourg sous de nouvelles dynamiques qui seraient impulsées par la relocalisation d'activités en tout genre.

Solution apportée :

Après de nombreuses observations et des ateliers, l'idée de créer dans cet espace un lieu permettant aux habitants de se restaurer et de pouvoir se retrouver dans un lieu convivial semble se dessiner. Une dynamique de quartier devrait de nouveau voir le jour !



**CARACTERISTIQUES
DU PROJET**

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Beaumont de Lomagne
- EQUIPE : BIEN COMMUN – INTERSECTIONS – THE FOREST – ATELIER MEGARON
- PROGRAMMATION :
 - Habitat seniors et/ou mixité intergénérationnelle
- SURFACES : environ 650m²
- TYPE D'ETUDE : études de faisabilité

Problématique :

Ce bâtiment situé au cœur d'un îlot se trouve être mitoyen avec l'un des Ehpad de la commune. La commune souhaite en utiliser le plein potentiel afin de pouvoir l'adapter aux besoins territoriaux.

Solution apportée :

Du fait de sa position, il semble idéal pour la commune de créer des logements inclusifs à destination de séniors. L'objectif est donc d'offrir un environnement sécurisé et convivial favorisant le bien-être des résidents âgés et renforçant le bien-vieillir. L'accent est mis sur l'inclusion et les interactions sociales.



GARAGE INOCCUPÉ PAGOLLE (64)



PROJET À SUIVRE
EN 2024

CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Pagolle
- EQUIPE AMO : BIEN COMMUN; PUZZLE
- PROGRAMMATION : en cours de définition
- SURFACES : 118m² au sol
- TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité avec consultation citoyenne

Solution apportée :

Le bureau d'étude intervient afin d'aider la commune à définir une programmation pérenne, ancrée dans le territoire. Les usages envisagés à l'issue de l'étude sont : local artisanal, local pour professions libérales, logements pour jeunes, vente en circuit court dans des casiers automatisés.

Problématique :

Pagolle est un petit village basque qui jouit d'une dynamique associative riche et d'un patrimoine naturel préservé. Enclavé et loin des axes de passage, les habitants manquent de services et commerces et restent dépendants de la voiture.

La commune et les habitants sont engagés dans une volonté collective de redynamisation du territoire avec la création notamment d'un café associatif dans une forge réhabilitée et d'une salle de sport utilisée pour la préparation des pastorales. Ce garage inoccupé au centre du village est un emplacement stratégique pour un nouveau projet innovant, au service du territoire.



MAISON CURIALE LE PLAN (31)



PROJET À SUIVRE
EN 2024

CARACTERISTIQUES DU PROJET

- MAITRISE D'OUVRAGE : Commune de Le Plan
- EQUIPE AMO : BIEN COMMUN & ECOZIMUT
- PROGRAMMATION :
 - Locaux d'activités
 - Logements sociaux petites typologies
- SURFACES : 280 m² surface plancher
- MONTANT TRAVAUX : 670 000 €HT
- TYPE D'ETUDE : Etude de faisabilité
- CHIFFRES CLES :
 - 4 logements : 165 m²
 - 2 ou 3 Commerces ou services : 73 m²

Problématique :

En cœur de bourg, l'ancienne maison curiale est vacante. Or elle possède un emplacement stratégique ainsi qu'un caractère patrimonial remarquable. D'autre part, la commune souhaite développer une offre de logement de qualité en cœur de bourg pour ses habitants tout en développant une offre de locaux d'activités à louer en rez-de-chaussée.

Solution apportée :

Afin de dynamiser le cœur de bourg, la programmation prévoit un RDC dédié à des locaux d'activités à louer (atelier artisanal, espace de vente et atelier modulable). Les étages quant à eux accueilleront des logements à tarifs abordables et de qualité, au cœur d'un village où les logements disponibles à la location se font rares.





PROGRAMMATION MULTISITE
MURAT-SUR-VEBRE (81)

PROJET À SUIVRE
EN 2024

CARACTERISTIQUES
DU PROJET

- **MAITRISE D'OUVRAGE** : Commune de Murat-Sur-Vèbre
- **EQUIPE** : BIEN COMMUN; ECOZIMUT
- **PROGRAMMATION** : Mixte : Logements - espace de vie sociale - commerces & services - hébergement touristique - restaurant
- **SURFACES** : Etude multi-sites. afin de sélectionner et hiérarchiser les projets prioritaires du bourg nous avons étudié le potentiel de 5 bâtisses à minima.
- **TYPE D'ETUDE** : Etude de faisabilité

Problématique :

Petit village de montagne au potentiel naturel et touristique certain, Murat connaît malgré tout une problématique de vacance élevée. Le centre ancien est presque inhabité, beaucoup de bâtisses sont à vendre et les lieux de vie tant intérieurs (café-restaurant fermé) qu'extérieurs (place de village) sont peu nombreux ou pas repris.

Solution apportée :

Via un diagnostic complet et une analyse multi-sites, nous ciblons les biens prioritaires à reconquérir et réhabiliter et définissons les futurs usages adaptés à la revitalisation du bourg !



CHÂTEAU DES CONFLUENCES
PINSAGUEL (31)

PROJET À SUIVRE
EN 2024

CARACTERISTIQUES
DU PROJET

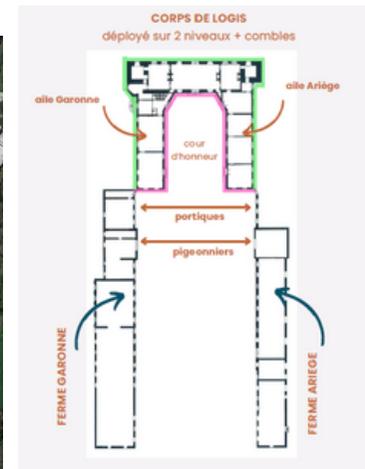
- **MAITRISE D'OUVRAGE** : Commune de Pinsaguel
- **EQUIPE AMO** : BIEN COMMUN
- **PROGRAMMATION** : mixte - en cours de définition, au cœur de la Réserve Naturelle Régionale (RNR)
- **SURFACES** : environ 2 320m² à aménager
- **MONTANT OPÉRATION** : À L'ÉTUDE
- **TYPE D'ETUDE** : accompagnement - assistance à maîtrise d'ouvrage
- **ÉLÉMENTS - CHIFFRES CLÉS** :
 - 1 château inscrit aux MH (980m²)
 - 1335 m² de fermes et une cour réaménagées
 - des locaux communs livrés finis
 - 6 lots livrés bruts à aménager
 - 49 places de parking créées + dépôt bus

Problématique :

La commune a acquis ce château emblématique en 2012 pour en faire un lieu vivant d'expérimentation pour le bassin de vie, en y implantant de nouveaux usages en lien avec l'ensemble des thématiques gravitant autour du sujet de la transition et des innovations environnementales, sociétales, agricoles.

Solution apportée :

Le bureau d'étude intervient en tant qu'accompagnateur, afin d'aider la commune à définir une programmation annuelle, pérenne, et à monter cette opération d'envergure territoriale.



CRÉATION DE LA FONCIÈRE

LA FONCIÈRE RURALE

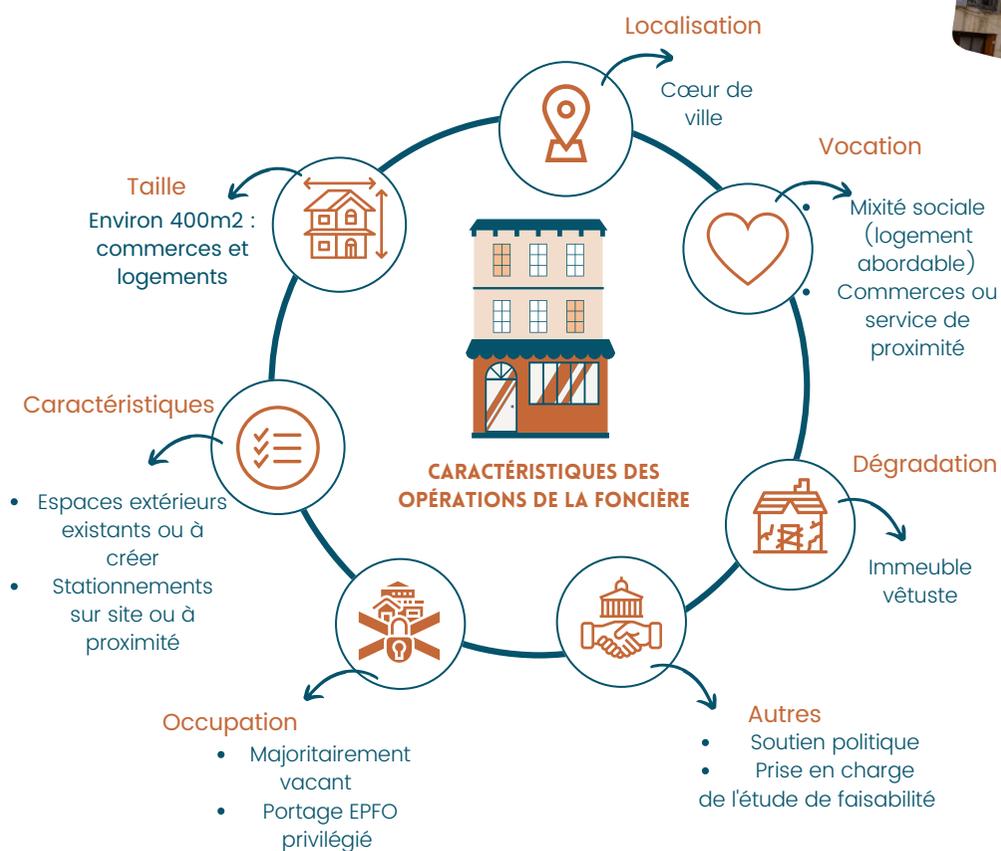
• POURQUOI CRÉER UNE FONCIÈRE ?

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.

• CONDITIONS D'INTERVENTION ?

ACTIVITÉ LONG TERME
ACQUÉRIR,
RÉNOVER ET LOUER

La Foncière pourra se positionner sur un bien à la suite d'une étude de faisabilité et dans un contexte où la collectivité soutient fortement le projet.



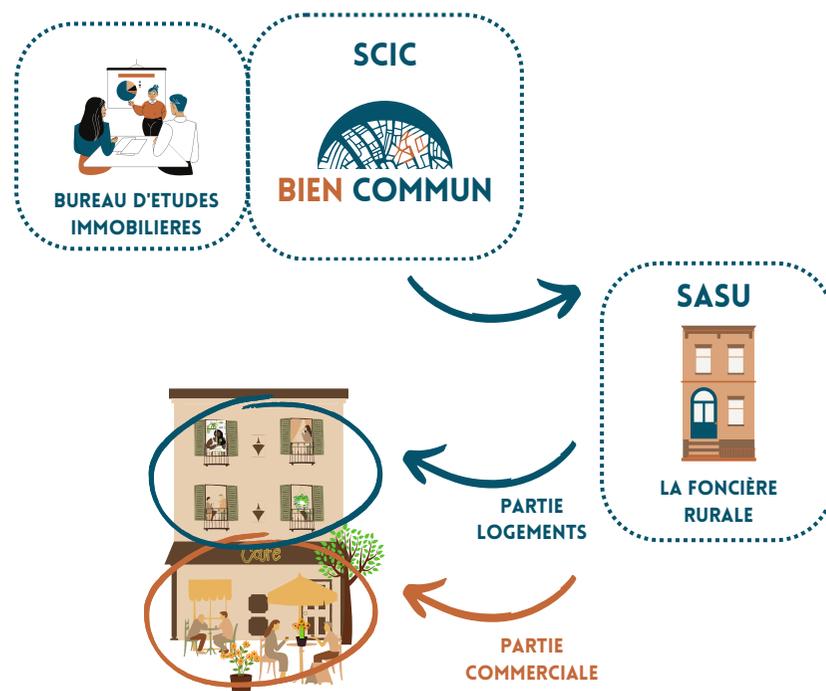
• QUELLE FORME PRENDRA-T-ELLE ?

La foncière, a été créée le 20 novembre 2023 sous la forme d'une SAS. LA FONCIERE RURALE est une société filiale à 100% de la SCIC BIEN COMMUN et agit comme un véhicule de portage foncier pour le compte de BIEN COMMUN. Sa gouvernance est assurée par la SCIC en tant que Présidente. Ainsi la gouvernance de la SASU duplique la gouvernance de la SCIC.

• LE PROJET MAZET

Dans le cadre du premier projet de la foncière, la Foncière Rurale est l'outil juridique de portage de l'opération pour le compte de Bien Commun, puisqu'elle achète la friche "maison Mazet" pour y réaliser une opération de réhabilitation globale, qui proposera un commerce rurale et 8 logements. La foncière gardera la gestion locative du commerce et déléguera la gestion locative des appartements

• STRUCTURATION DE LA FONCIÈRE :

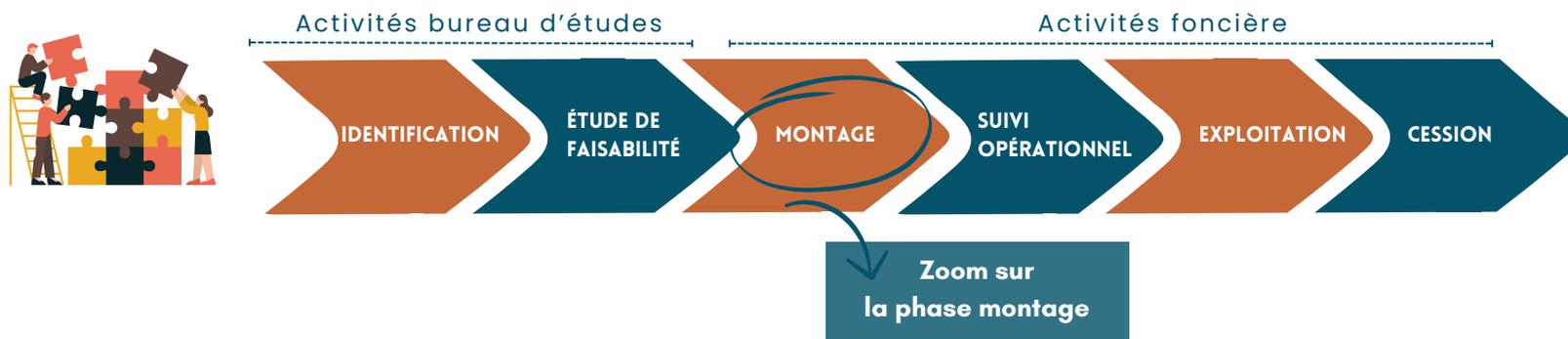


CRÉATION DE LA FONCIÈRE

LA FONCIÈRE RURALE

“ DES COMPÉTENCES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE ADAPTEES A DES OPERATIONS DE REHABILITATION EN ZONE RURALE ET DE PROXIMITE ”

• COMMENT AGIRA-T-ELLE ?



• QUELLES COMPÉTENCES MÉTIERS AVONS NOUS DÉVELOPPÉ ?

- Rédaction d'un contrat de maîtrise d'œuvre en collaboration avec les parties prenantes.
- Participation à l'ensemble des étapes d'un projet architectural en tant que Maîtrise d'Ouvrage :
 - Rédaction d'un programme architectural pour les architectes
 - Sollicitation d'entreprises / analyse de devis / négociations d'offres
 - Rédactions de pièces marché pour la consultation : AE - OS - CCAP - RC
 - Lancement d'une consultation
 - Analyse et suivi budgétaire + suivi de chantier (à venir)
- Mise en place d'une méthodologie de suivi de projet :
 - Tableaux de gestion de projet
 - Edition de CR - mise en place de réunions régulières d'avancement
- Création de calendriers globaux d'opération mixant les catégories d'actions (suivi archi - montages ju & fi - administratif ...)
- Mise en place de démarches administratives : dépôt et transfert de PC - demandes de dérogations motivées
- Montages juridiques spécifiques : co-rédaction d'une PUV - co-rédaction d'un rescrit fiscal, etc.
- Montages financiers spécifiques : demande et négociation de prêts bancaires - création de dossiers de subventions - élaboration d'un bilan financier d'une opération immobilière
- Création et organisation d'une table ronde de financeurs pour fédérer les acteurs institutionnels sur le projet.
- Démarches de commercialisation des commerces : rédaction et lancement d'un AMI - recherches de PP.
- Animations territoriales développant une véritable "vie de projet" durant la conception :
 - Ateliers de participation citoyenne - ateliers créatifs et pédagogiques
 - Vide maison

DE L'IDÉE

UN CHEF DE PROJET AFIN DE FÉDÉRER L'ENSEMBLE DES PARTIES PRENANTES

Maîtrise d'ouvrage - Equipe de MOE - Notaires - Avocats - Géomètres - Collectivités locales - Entreprises innovantes
Partenaires bancaires - Acteurs institutionnels - Association - Entreprises de construction locales - Futurs locataires et preneurs

À LA CONCRÉTISATION





CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

- Maîtrise d'ouvrage : BIEN COMMUN
- Faisabilité architecturale : FP01 Architectes
- Equipe de maîtrise d'œuvre : AGA Architectes & Scop ECOZIMUT
- BE Structure : Intersections
- SPS & Bureau de contrôle : Alpes Contrôles
- BE géotechnique : Ginger
- Economiste (lots architecturaux) : TEOH
- Programmation : Logements & commerces
- Surface plancher : 464 m² (dont 303m² logements)
- Budget travaux : 804 000 € HT (PRO)
- Démarrage chantier : prévu T3 2024
- Livraison : prévue T4 2025



Maison Mazet: vue actuelle



Maison Mazet: vue projetée

PROGRAMMATION & ASPECTS FINANCIERS

8 LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS
T1 - T1 BIS - T2

séniors - jeunes - familles monoparentales - saisonniers



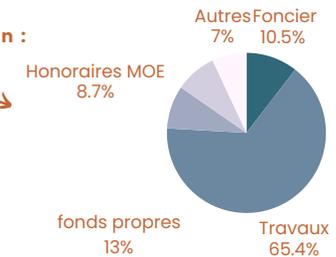
1 COMMERCE MULTI-SERVICES + 1 ACTIVITÉ À DÉFINIR

épicerie de quotidien - produits locaux - relais pick-up

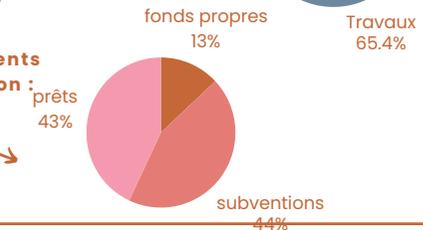


MONTANT GLOBAL DU PROJET : 1,2M€

> Coût de l'opération :



> Financements de l'opération :



AVANCÉES DU PROJET & CALENDRIER OPÉRATIONNEL :



T4 2025 LIVRAISON



TABLE RONDE DES FINANCEURS

- En mai 2023, nous avons réalisé une table ronde réunissant des acteurs institutionnels tels que le sous-préfet, la Région, la DDT, le département.
- L'objectif ? Mobiliser les personnes ressources et réunir des fonds pour subventionner l'opération et permettre sa réalisation.



PERMIS DE CONSTRUIRE

- En aout 2023, le permis de construire de la maison Mazet était déposé.
- Il a été validé le 03/10/2023 et est aujourd'hui purgé de tout recours.
- Une étape clé pour la concrétisation de cette opération



SUBVENTION FONDS VERT

- Première subvention déposée et confirmée pour la Maison Mazet.
- Montant de la subvention attribuable : 400 k€
- Le Fonds vert subventionne la Maison Mazet dans le cadre de la reconversion d'une ancienne friche urbaine.

TEMPS FORTS DE DÉVELOPPEMENT

- T2 2023 :
 - Bornage parcelle
 - Tour de table Financeurs
 - Lancement équipe MOE
- T3 2023 :
 - Dépôt PC
 - Signature promesse de vente (EPFO)
 - Projet architectural (APD)
- T4 2023 :
 - Création de la Foncière
 - PC obtenu
 - Consolidation du montage de l'opération



CRÉATION DE LA FONCIÈRE

- Fin d'année 2023, nous avons créé la foncière rurale et nous l'avons célébré avec les associés de la SCIC
- Un moment marquant pour Bien Commun, qui va permettre la concrétisation du premier projet de la foncière : la maison Mazet



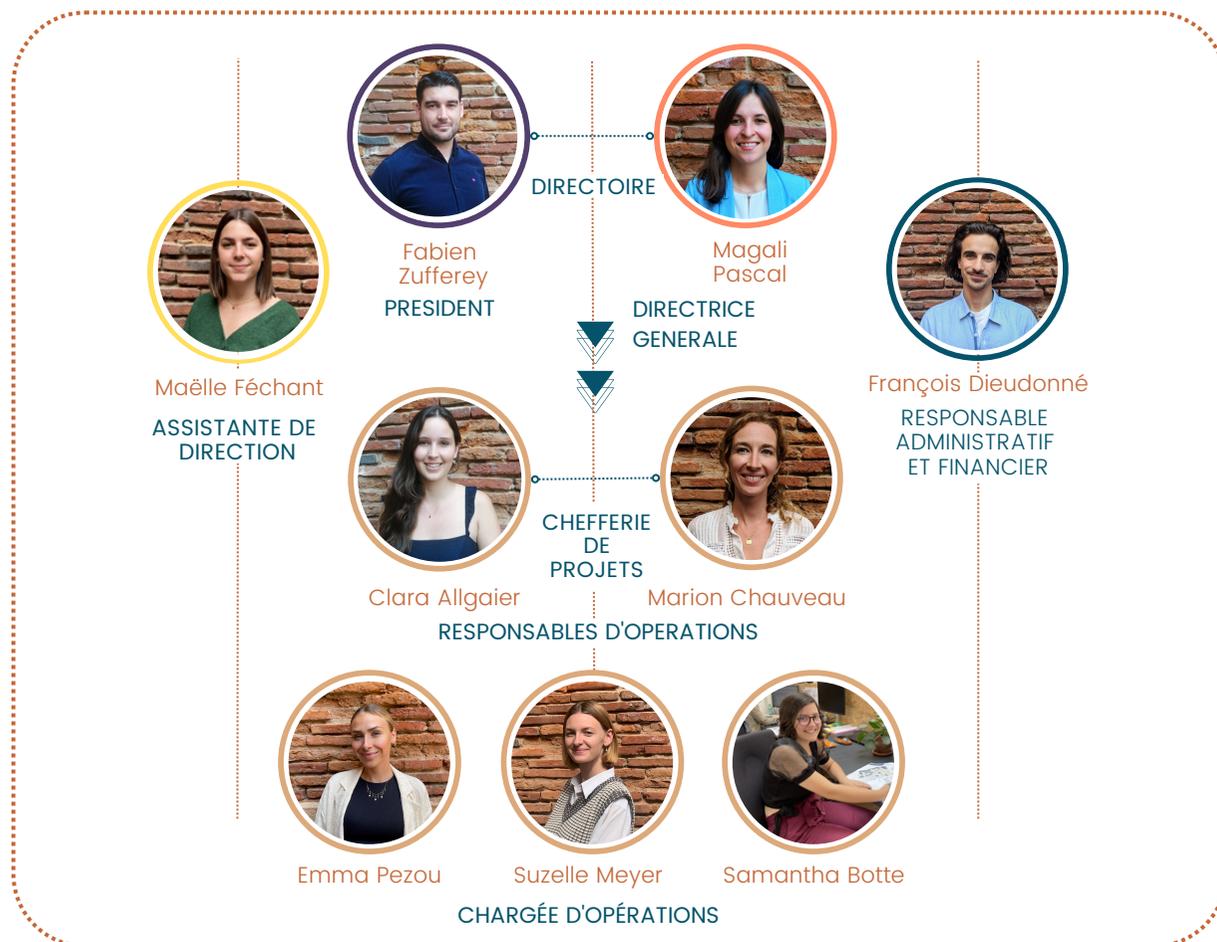
SIGNATURE DE LA PUV

- Promesse Unilatérale de Vente signée le 3 août 2023
 - Acteurs :
 - EPFO
 - SCIC Bien Commun
- Une première pour Bien Commun et la Foncière Rurale !



FONCTIONNEMENT INTERNE

ORGANIGRAMME DE L'EQUIPE



L'ANNÉE 2023 A ÉTÉ RICHE EN RECRUTEMENT

5 DÉBUT 2023 → 8 FIN 2023

L'année 2023 a été marquée par un fort développement de la SCIC. Il a donc été indispensable de recruter, dans un premier temps, un Responsable Administratif et Financier. Nous avons ensuite recruté durant l'année, deux stagiaires et une alternante chargée d'opérations afin de renforcer l'équipe production dans la réalisation de nos études.

FORMATIONS REÇUES EN 2023

- Formation sur la participation citoyenne : Processus de co-construction des projets urbains et architecturaux : enjeux et méthode de la participation citoyenne - Marion.C
- Formation "Bienvenue en SCIC" - URSCOP Occitanie Pyrénées - Marion.C & Maëlle.F
- Master "management de projets nationaux et internationaux des organisations" - Maëlle F.
- Diplôme Ingénieur Génie Civil - INSA Toulouse - Suzelle.M
- Master "manager en aménagement et promotion immobilières" - ESPI Bordeaux - Emma.P
- Formation "cycle stratégie & finance pour le dirigeant PME" - PSP Learning - Fabien.Z & Magali.P

QUELQUES INDICATEURS

 **8** Effectif fin 2023
2 Membres du directoire

 **7** Salariés fin 2023
2 Stagiaires sur 2023

 **2 539 €**
 Salaire brut moyen fin 2023 (Hors alternance)

Nombre de salariés	Effectifs	En ETP
Direction rémunérée	2	2
Non cadres	5	4,4
Total à la clôture de l'exercice écoulé	7	6,4

PRÉSENTATION DE NOTRE EQUIPE

FABIEN ZUFFEREY



COMPÉTENCES
Technico-Commercial Immobilier - Bâtiment Chantier- Management

EXPÉRIENCES

Président
SCIC Bien commun

Responsable développement & Associé SCOP Ecozimum - 6 ans
Gestionnaire de Copropriétés PROMOPYRENE - 3 ans
Négociateur Immobilier - Arthurimmo - 2 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

DEPUIS MAI 2021
FONDATEUR

MARION CHAUVEAU



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

DEPUIS SEPTEMBRE 2022

EMMA PEZOU



COMPÉTENCES
Juridique -
Programmation -
Immobilier - Montage
d'opérations

EXPÉRIENCES

Chargée d'opérations
SCIC Bien Commun

Responsable de programmes
Bouygues immobilier - 6 mois

Chargée de clientèle
Green city immobilier - 6 mois

ENGAGEMENT

Service Civique
Un espoir pour demain
2020

FORMATIONS

Bachelor Management de l'immobilier
TBS Toulouse - 2023
Master management de l'aménagement et de la promotion immobilière
ESPI Bordeaux - En cours

DEPUIS SEPTEMBRE 2023

MAGALI PASCAL



COMPÉTENCES
Montage d'opérations
Immobilier - Financier
Programmation

EXPÉRIENCES

Directrice Générale
SCIC Bien commun

Responsable dév. & montage d'opérations traditionnelles et innovantes
COGEDIM - 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"

DEPUIS MAI 2021
FONDATRICE

MAËLLE FECHANT



COMPÉTENCES
Commercial
Communication
Administratif
Vie coopérative

FORMATIONS

Master "management de projets nationaux et internationaux des organisations"
ESS / analyse des besoins sociaux / gestion
École 3A - Toulouse 2024

Licence Droit parcours
Science Politique
Toulouse Capitole - 2021

EXPERIENCES

Assistante de direction
SCIC BIEN COMMUN

ENGAGEMENT
Bénévolat Vie associative
Envol Vert France
2022
Bénévolat de Restauration écologique
Porto_Portugal
2021

DEPUIS SEPTEMBRE 2022

CLARA ALLGAIER



COMPÉTENCES
Juridique - Gestion de projets - Immobilier - Communication

EXPÉRIENCES

Responsable d'opérations
SCIC Bien Commun

Chargée de projets énergie et bâtiments durables
SCOP Ecozimum - 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

DEPUIS MAI 2021
FONDATRICE

SUZELLE MEYER



COMPÉTENCES
Architecture -
Programmation -
Immobilier - Montage
d'opérations

FORMATIONS

Etudiante ingénieure architecte
Institut national des sciences appliquées de Toulouse Génie Civil
Bâtiments et Ouvrages - En cours

Ecole nationale supérieure d'architecture de Toulouse - En cours

ENGAGEMENT

Ouvrière bénévole en éco construction
Cesson-Sévigné
2020

EXPÉRIENCES

Chargée d'opérations
SCIC Bien Commun
Assistante ingénieure travaux
Bouygues travaux publics
Régions France - 3 mois

DEPUIS SEPTEMBRE 2023

FRANÇOIS DIEUDONNÉ



COMPÉTENCES
Finance -
Gestion - Economie -
Comptabilité

EXPÉRIENCES

Chargé de projet finance durable et immobilier
SCIC Bien Commun
Assistant en ingénierie de produit - spécialité ESG
La Banque Postale - 6 mois
Assistant gestionnaire de flux
La Banque Postale - 4 mois

FORMATIONS

Licence 1 & 2 économie gestion
Toulouse School of Management - 2019
Licence 3 droit économie et gestion - spécialisation comptabilité et contrôle
Toulouse School of Management - 2020
Master Finance
Toulouse School of Management - 2023

DEPUIS FÉVRIER 2023

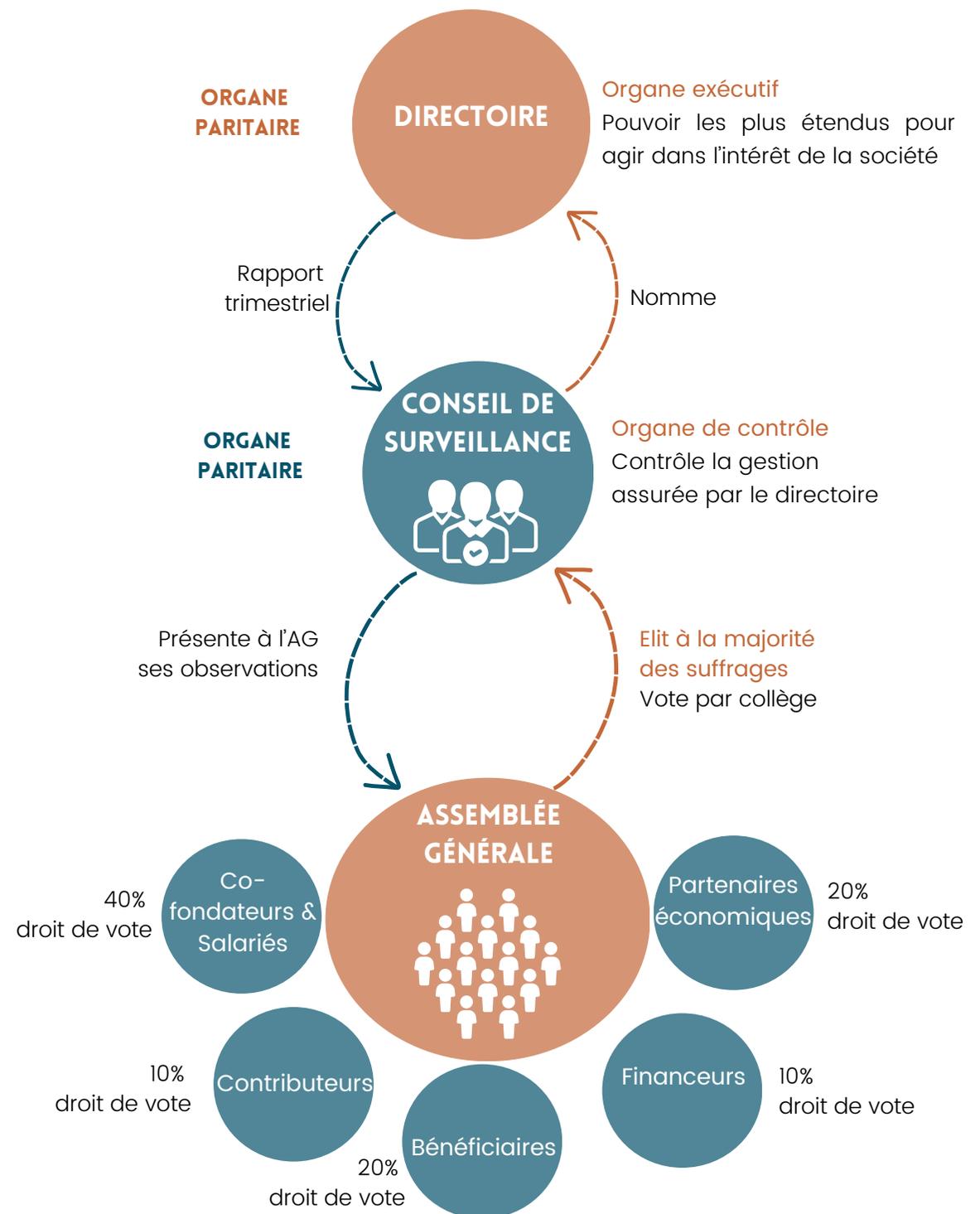
UN MODÈLE JURIDIQUE COOPÉRATIF

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 co-construction 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

LES SPÉCIFICITÉS DE NOTRE SCIC :

- Valeur des parts sociales : 100 €, remboursement au nominal, pas de plus-values possibles 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 vote 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

1

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

2

Le directoire réunit deux personnes aux profils complémentaires :

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

REUNIONS

3

- Réunions hebdomadaires 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 et investissements

CONSTITUTION

4

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



CONSEIL

RÔLE

1

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

2

COMPÉTENCES

Le conseil de surveillance réunit 6 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
- Elian LATOUR - Management, commercial, stratégie, énergie et matériaux
- Jérémie ALQUIER - Maîtrise d'œuvre TCE, fluides thermique, environnement
- Laurent CHAUVEAU - Finance, innovation, maîtrise d'œuvre, STD Energie, matériaux
- Sébastien DE TERSSAC - Contrôle technique Construction, Coordination SPS, Diagnostics Immobiliers, Environnement, Formations

3

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 et avis consultatif concernant les prises de décisions stratégiques

4

CONSTITUTION

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

SOCIÉTARIAT

• CAPITAL DÉTENU PAR CATÉGORIE



Notre Société Coopérative d'Intérêt Collectif fédère 35 associés au 31.12.2023 pour un capital de 91 500 € 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.

• VIE DU SOCÉTARIAT

Lancement du groupe de travail sur la politique d'intervention de la foncière. 8 associés se sont réunis afin de réfléchir à la structuration de la foncière et son intervention sur les territoires ruraux.

Il y a eu 3 rencontres sur l'année 2023, qui ont permis d'évoluer sur la réflexion, afin d'aboutir à la politique et le domaine d'intervention de la foncière aujourd'hui et son évolution sur les prochaines années.



Partenaires économiques



Bénéficiaires



Assemblée générale



4%

8%

19%

19%



Salariés, membres du directoire et fondateurs

Partenaires financiers



Arnaud Maes

Contributeurs et acteurs du territoires



Dans chaque catégorie, une personne = une voix selon les principes coopératifs.

Chaque collègue 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
=
1 VOIX

• NOMBRE D'ASSOCIES PAR CATEGORIE

Nombre d'associés	A la clôture de l'exercice 2023
Salariés, membres du directoire et fondateurs	6
Bénéficiaires	2
Partenaires financiers	2
Partenaires économiques	5
Contributeurs	20
Total à la clôture de l'exercice écoulé	35

• MOUVEMENTS DU SOCIÉTARIAT AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nouvel associé	Catégorie	Date d'entrée	Capital souscrit
Sébastien DE TERSSAC	Contributeurs	30.03.2023	100€ soit 1 part
Benoît FORGUE	Contributeurs	30.03.2023	500€ soit 5 parts
Dominique VALENTIN	Contributeurs	30.03.2023	100€ soit 1 part
Océane SARTHOU	Contributeurs	30.03.2023	100€ soit 1 part
Sophie LABARTHE	Contributeurs	30.03.2023	100€ soit 1 part

• 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.
- 40 parts d'un montant nominal de 50€ soit 2 000€ au sein de la SCOP Ecozimut
- 4 parts d'un montant nominal de 750€ soit 3 000€ au sein de la SCIC Citiz
- 4 parts d'un montant nominal de 500€ soit 2 000€ au sein de la SCIC Les Imaginations Fertiles
- 10 parts d'un montant nominal de 100€ soit 1 000€ au sein de Villages Vivants
- 100 parts d'un montant nominal de 100€ soit 10 000€ au sein de la Foncière Rurale

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 (événements, 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.

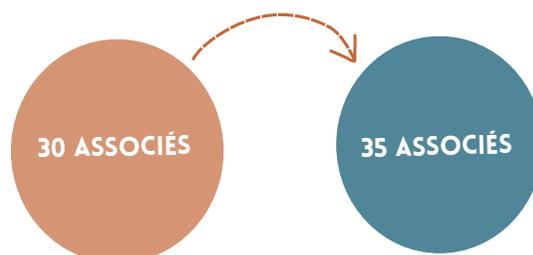
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2023

Le 10 mars 2023 a eu lieu notre Assemblée Générale ordinaire. A l'ordre du jour de cet évènement :

- Admission de nouveaux associés
- Examen du rapport d'activité du directoire et des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 : approbation des comptes et quitus au directoire
- Affectation du résultat
- Constatation des dividendes versées ou cours du premier exercice
- Fixation de la valeur de remboursement de la part ou titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Prise de parts sociales au sein de la SCOP ECOZIMUT .
- Conventions visées à l'article L225-38 du code de commerce
- Constatation de la variation du capital social
- Election de nouveaux membres du conseil de surveillance
- Pouvoirs

Lors de cet évènement, 22 associés ainsi que plusieurs de nos partenaires étaient présents. Pour l'occasion, nous étions dans le Tarn, au domaine du Colombier à Larroque. Une magnifique bâtisse en pierre nous y attendait. Un moment de convivialité et d'échange a suivi cet évènement.



MARS 2023



APPUI A LA STRUCTURATION DE L'ENTREPRISE



PATRICK PRADEL
Fondateur de PSP
Learning

Depuis la création de notre association en 2021, nous sommes accompagnés par l'**Union Régionale des SCOP**. Désormais, nous sommes accompagnés par Stéphane Eyer, **spécialiste des SCIC**, qui nous apporte son expertise notamment sur les aspects **juridiques et coopératifs**.

Nous sommes accompagnés par PSP Consulting dans le cadre de la structuration économique, financière et juridique de nos activités. PSP Consulting a développé en 2023 pour le compte de Bien Commun un second "**Memorandum d'Information**" (MOI) complet et détaillé à destination des financeurs. Grâce à son appui, nous avons pu lancer une seconde levée de fonds d'un montant de 1,4 millions d'euros.

Depuis début 2023, Julien Steinberg nous appui la structuration juridique et fiscale de notre foncière. Co-fondateur de du cabinet **Perspectives**, il est spécialisé en **droit des sociétés, immobilier et fiscal**. Il est par ailleurs impliqué dans le collectif Impact Lawyers, regroupant des avocats indépendants fondé sur des valeurs humaines, d'engagement et de solidarité.

Jérôme Reynis est expert-comptable associé, à la tête du cabinet : **Pole Sud Garonne**. Il nous accompagne depuis la création de Bien Commun dans nos **démarches comptables et légales** notamment pour l'approbation des comptes.



JÉRÔME REYNIS
Expert comptable



STEPHANE EYER
Délégué URSCOP



JULIEN STEINBERG
Avocat

LES ASSOCIATIONS DANS LESQUELLES BIEN COMMUN S'IMPLIQUE :



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**.

APPUI SUR LES COMPÉTENCES MÉTIERS



**GEOFFROY
ALIMONDO**

En novembre 2021 et octobre 2022, nous avons participé à deux formations animées par **Geoffroy Alimondo** : montage d'opérations immobilières complexes en quartier ancien mobilisant les financements THIRORI/RHI, et boîte à outils d'intervention en quartier ancien. Ces formations passionnantes ont permis de nouer un partenariat plus large avec Geoffroy Alimondo. Ainsi, nous avons **formalisé en 2023 une démarche de mentorat** sur notre Domaine d'Activités Stratégiques "études de faisabilité et de calibrage RHI THIRORI". Ainsi, Geoffroy nous apporte son expertise et son expérience en nous formant sur un projet concret. Ce mentorat prend la forme d'**ateliers de formation** sur des problématiques opérationnelles que nous rencontrons dans le cadre de l'étude de Saint Girons et d'aller retours sur les livrables produits par le groupement. **Un grand merci à Geoffroy** pour son engagement dans notre montée en compétences !

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 » c'est d'abord un **partage de ressources techniques et documentaires** mais aussi de valeurs (transparence, redistribution, équité...).

C'est également un collectif qui travail sur **l'élaboration d'une charte des foncières solidaires**. L'objectif ? Définir concrètement ce qu'est une foncière solidaire, et les principales caractéristiques de celles-ci.



ON MET EN COMMUN



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 partenaire au quotidien** :

- Elle a participé au **groupe de travail sur la politique d'intervention de la foncière**
- Elle est **représentée dans la gouvernance de la SCIC** et dans la constitution **du conseil de surveillance**.
- Elle est notre **partenaire dans le développement de nos compétences** : premier contrat MOE, développement des études RHI THIRORI, etc.
- Elle intervient en tant que **fournisseur sur les phases d'études et de chantier**.

NOS PARTENAIRES

The logo for Citiz, featuring the word "citiz" in a lowercase, sans-serif font.

SCIC CITIZ

Le réseau Citiz est une coopérative créée par les **pionniers de l'autopartage en France**.

Son objectif est de **développer des services d'autopartage proche des territoires et des utilisateurs**. Le réseau Citiz **regroupe aujourd'hui 14 opérateurs** locaux d'autopartage indépendants.

Citiz est mis en œuvre localement par des entreprises publiques et des sociétés coopératives à but non lucratif. **Les usagers et les collectivités participent aux décisions**, dans l'intérêt de tous.

Lien vers le site internet : <https://citiz.coop>



LA COOPÉRATIVE
DE L'IMMOBILIER

La Coopérative de l'immobilier est la **première agence immobilière coopérative**. Après avoir constaté la discrimination envers certains profils dans l'accès à des logements privés, les **3 associés fondateurs** ont voulu donner **la chance à ces personnes de trouver un logement**.

La Coopérative de l'immobilier propose une approche humaine de la gestion immobilière, en **améliorant notamment la communication** entre les propriétaires et les locataires.

La démarche de l'agence s'inscrit dans une **gouvernance participative** où les bailleurs et les associés font partie d'un comité coopératif. Ce dernier contribue au développement de l'agence.

Lien vers le site internet : <https://coop-immo.fr>

The logo for Les Imaginations Fertiles, featuring a blue circle with the letters "if" inside, and the text "les imaginations fertiles" below it.

SCIC LES IMAGINATIONS
FERTILES

C'est une **entreprise coopérative et un tiers-lieu** développant des méthodologies **d'intelligence collective inclusives et participatives** pour permettre à des entreprises et entrepreneur·se·s de travailler et co-produire autrement.

Au sein du tiers-lieu, **les acteur·rice·s de l'innovation sociale, du numérique, du design, de l'économie sociale et solidaire, de la culture et de l'artisanat mêlent leurs talents et leurs réseaux**.

Au-delà de la gestion et de l'animation du tiers-lieu, IF développe des **compétences en design de service et en animation collaborative** qui font du lieu un véritable living lab au service des acteur·rice·s du territoire, des porteur·se·s de projet et des entrepreneur·se·s.

Lien vers le site internet : <https://www.imaginationsfertiles.fr>



VILLAGES VIVANTS

Villages Vivants est une **coopérative immobilière rurale et solidaire**, qui **accompagne des porteurs de projets engagés** dans un entrepreneuriat social, collectif et de proximité, répondant aux besoins des territoires.

Elle intervient dans les territoires de **campagnes, villages et petites villes**.

Villages Vivants s'est construit en adressant **une proposition concrète aux problématiques constatées** : les territoires ruraux, l'implication citoyenne, l'immobilier, l'entrepreneuriat et la finance.

Lien vers le site internet : <https://villagesvivants.com>

ACTIONS COMMERCIALES



PROSPECTION

Nous avons été proactifs sur les actions de prospections commerciales en 2023, 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 120 collectivités et acteurs contactés
Environ 93 collectivités et partenaires rencontrés



DEVIS

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
8 devis validés
3 en attente



APPEL D'OFFRE

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



18 appels d'offres remis
4 appels d'offres remportés
3 en attente



SALONS/ÉVÈNEMENTS

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

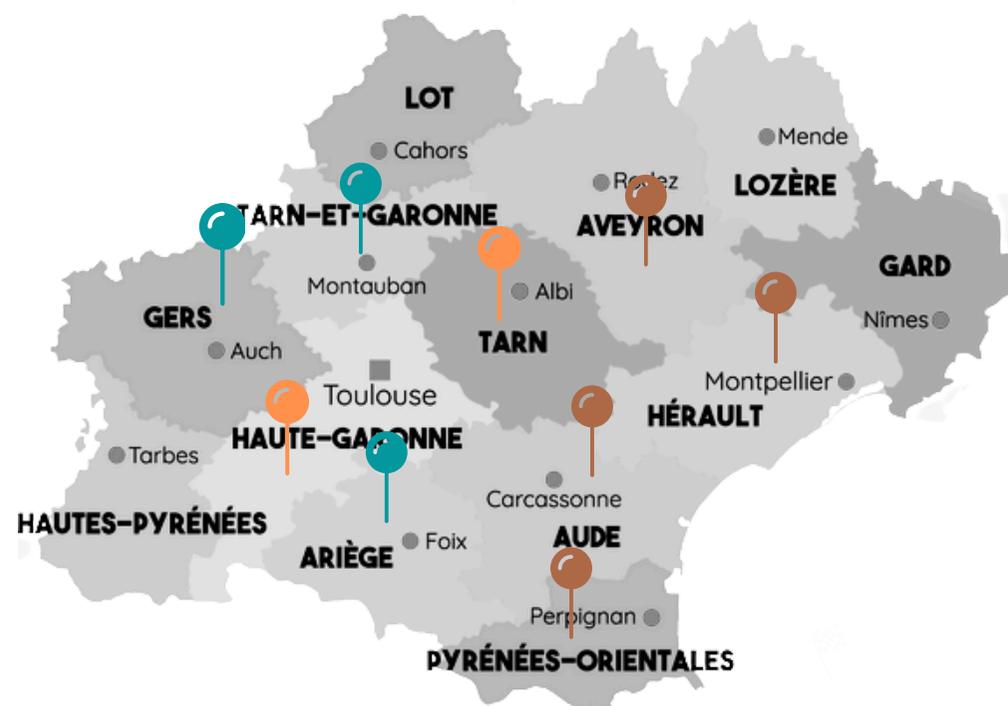
Salon des maires : C'est l'occasion pour nous de rencontrer des acteurs territoriaux et des élus venus des 4 coins de la France, et d'assister à des conférences sur des thématiques qui nous concernent.



AU TOTAL



Environ 150 collectivités rencontrées



+ de 20 collectivités rencontrées



+ de 10 collectivités rencontrées



- de 10 collectivités rencontrées

COMMUNICATION



Vidéo de
présentation



2 900 abonnés
en 2023



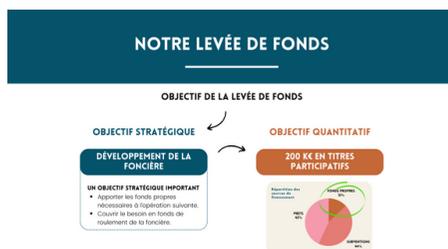
85
posts publiés



5 Gazettes Bien Commun
500 envois / gazette



Mise en ligne de
notre site internet



2 Webinaires sur
l'investissement en capital et
en TP



Salon des maires
Haute Garonne et National



Invitation CD31
Table ronde de l'ESS

OBJECTIFS 2024



Développement de notre
notoriété sur LinkedIn



Environ 90 posts
à publier



Médiatisation plus marquée
de l'entreprise



Participation à des
événements

LEVÉE DE FONDS

• POURQUOI UNE NOUVELLE LEVÉE DE FONDS ?

Après une année d'amorçage intense et une première levée de fonds ayant principalement permis le **développement de l'activité de bureau d'études immobilières** : besoin en fonds de roulement, investissements immatériels, équipements, etc., notre équipe a souhaité, en 2023, donner une **nouvelle dimension à son projet stratégique** en développant son second domaine d'activité stratégique : **la foncière solidaire**. La construction du projet a nécessité des **moyens et expertises pointues** afin d'affiner le **positionnement, les conditions de faisabilité** juridique, financière et fiscale et notre méthodologie de travail. Pour ce faire nous nous sommes entourés de Patrick Pradel, expert en financement avec qui nous avons travaillé en 2022 et de Julien Steinberg, avocat fiscaliste. Nous souhaitons ainsi créer un **modèle de foncière solidaire sur mesure** pour répondre à nos enjeux territoriaux, juridiques, fiscaux et économiques.

• LES OBJECTIFS



OBJECTIF N°1 : FINANCER L'OPÉRATION PILOTE DE CAZES MONDENARD



Objectif de financement :

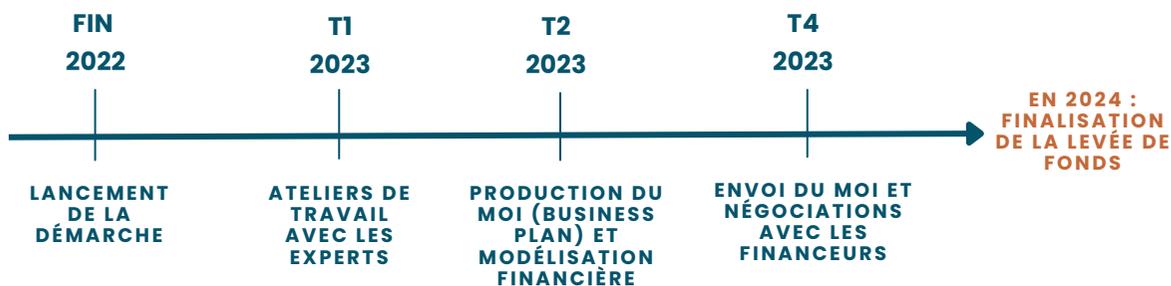
1 200 K€ HTR



Objectif de financement :

200 K€ EN TP
50 K€ EN CAPITAL

• LES GRANDES ÉTAPES



Cette démarche de plus d'un an, a permis de mieux appréhender un certain nombre de spécificités et/ou complexités, notamment :

- **L'ambition d'utilité sociale** nécessite une réflexion sur le modèle juridique et économique afin d'adopter un outil au service de la mission de l'entreprise
- **La modélisation des flux entre les structures** et la consolidation du modèle économique de la foncière
- **La complexité juridique et fiscale** de nos opérations immobilières mixtes en zone rurale (commerces et logements) en matière de TVA, de régime fiscal, etc.
- **La volonté de développer une méthodologie de montage d'opération** de revitalisation innovante au niveau social et environnemental

LES LIVRABLES



Mémoire of information (BP) SCIC et foncière - 130 pages



Prévisions financières à 5 - 10 ans (SCIC) et 20 ans pour la foncière



Business Plan synthétique pour les TP - 35 pages



Mémos juridiques, statuts de la SASU et rescrit fiscal



Processus et méthodologie de travail de conduite d'opération

ZOOM SUR L'OBJECTIF 1

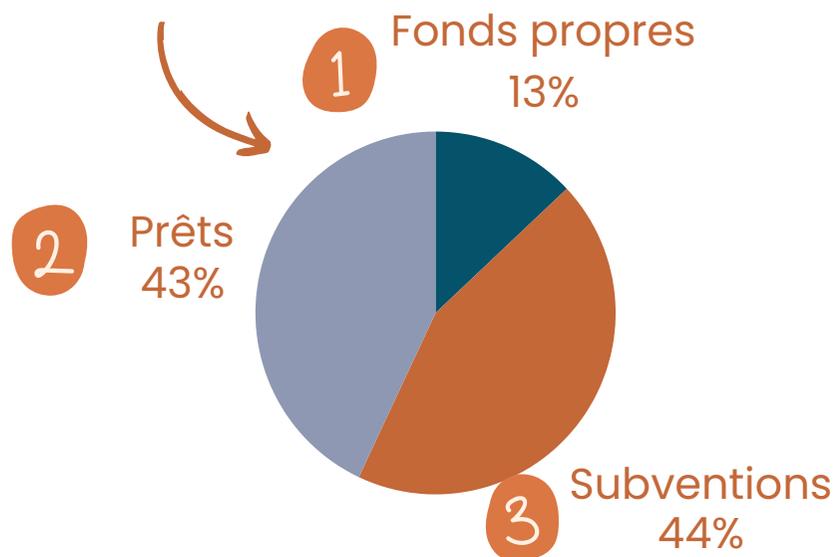


OBJECTIF N°1 : FINANCER L'OPÉRATION PILOTE DE CAZES MONDENARD



Objectif de financement :

1 200 K€ HTR



1 FONDS PROPRES :

Dans le cadre de notre première levée de fonds, nous avons anticipé certains besoins en fonds propres pour notre opération pilote. Ces besoins seront renforcés par cette seconde levée de fonds n°2 (détaillée page suivante).

FRANCE ACTIVE
Les entrepreneurs engagés

2 PRÊTS :

Fin 2023, nous échangeons avec la Caisse d'Épargne Midi Pyrénées sur un prêt immobilier à 25 ans. Cette démarche devrait se concrétiser mi 2024.



CAISSE D'ÉPARGNE
de Midi-Pyrénées

3 SUBVENTIONS :



En mai 2023, nous avons co-organisé avec la commune de Cazes Mondenard un **tour de table des acteurs institutionnels**. L'objectif était de présenter le projet et ses enjeux opérationnels. Nous avons également présenté aux différents partenaires les besoins en financement. Nous avons bénéficié du soutien de Monsieur le Maire, mais également de l'intercommunalité, de la DDT et des acteurs opérationnels. En outre, la présence de **M. le sous-préfet Arnaud Sorge, et son soutien actif** envers le projet, ont appuyé notre démarche.

En parallèle, nous avons déposé plusieurs demandes de subventions. En 2023, nous avons été **Lauréat du Fonds Vert axe friche et du Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités** pour un montant global de plus de **500 000€**. En 2024, nous poursuivons nos démarches auprès d'acteurs complémentaires



ZOOM SUR L'OBJECTIF 2



OBJECTIF N°2 : RENFORCER LA STRUCTURE FINANCIÈRE DU GROUPE EN QUASI FONDS PROPRES



Objectif de financement :

200 K€ EN TP
50 K€ EN CAPITAL

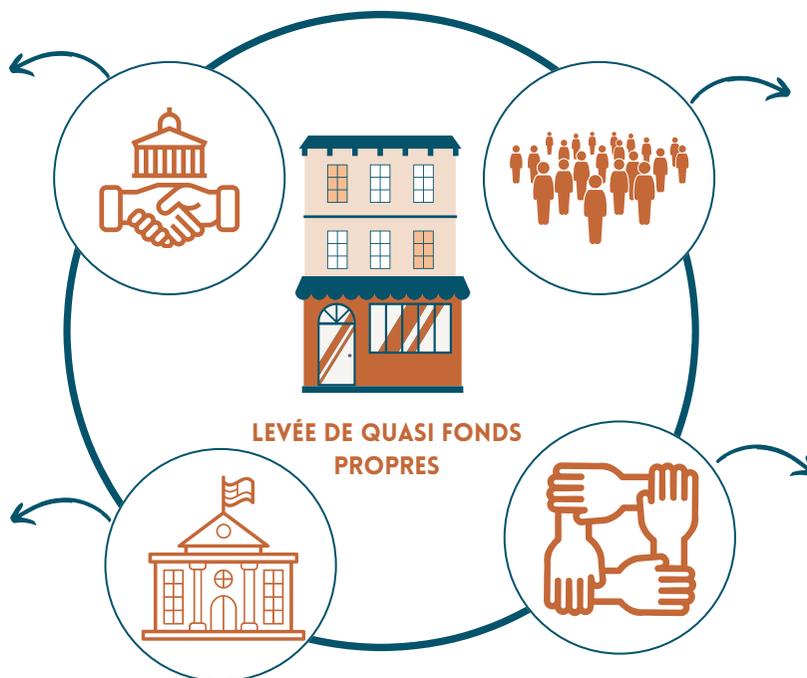
- Assurer le bouclage et le BFR de l'opération de Cazes
- Renforcer la structure financière du groupe
- Préparer les fonds propres nécessaires au lancement de la 2ème opération

AXE INSTITUTIONNEL

Nous avons sollicité un certain nombre d'investisseurs de l'ESS et notamment les investisseurs de la levée de fonds précédente tels que: SCOP Invest, IES, France Active, etc. Nous avons également rencontré la Banque des Territoires et Garrigues. Bien qu'ils ne participent pas à cette nouvelle levée, ils sont des partenaires à moyen terme.

AXE COLLECTIVITÉS

La commune de Cazes Mondenard entre au sociétariat de notre SCIC afin de soutenir le développement de notre projet pilote ! Par ailleurs, nous avons mobilisé différents échelons de collectivités territoriales qui mèneront sans doute à des prises de capital futur.



LES RÉSULTATS



31 000 €
EN TITRES PARTICIPATIFS SIGNÉ FIN 2023



26 000 €
NOUVELLES SOUSCRIPTION DE PARTS SOCIALES 2023



1ERE VALIDATION
DE LA PLATEFORME LITA.CO

EN 2024

- Lancement du financement participatif
- Poursuite des échanges avec les acteurs institutionnels et coopératifs

LEVÉE DE FONDS PARTICIPATIVE

Nous avons mené de nombreuses démarches auprès du grand public (webinaire, rdv avec des CGP et sollicitation de Lita). Cela a abouti à de premières contractualisations et se poursuivra par une levée de fonds dynamique à venir sur la plateforme de financement participatif Lita.co

AXE SCOP ET SCIC DU TERRITOIRE

Nous avons réalisé un certain nombre d'actions à leur intention :

- Réunion des SCOP du BTP
- Communication via des newsletters URSCOP
- Rencontres individuelles

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2023	Exercice 2021 - 2022	Ecart N / N-1
Chiffre d'affaires	208 597 €	98 142 €	112.55 %
Production stockée	25 083 €		
Production immobilisée	36 134 €		
Subventions d'exploitation	10 000 €	12 000 €	- 16.67 %
Autres produits, reprises, transferts	1 203 €	1 226 €	ns
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	280 986 €	111 368 €	152.30 %
Autres achats et charges externes	65 346 €	49 383 €	32.32 %
Impôts et taxes	155 €	39 €	
Salaires et traitements	147 677 €	39 323 €	275.55 %
Charges sociales	49 494 €	14 028 €	252.83 %
Dotations amortissements, autres charges	2 811 €	829 €	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	265 384 €	103 604 €	156.15 %
RESULTAT D'EXPLOITATION	15 602 €	7 763 €	100.97 %

Produits financiers	2 130 €	490 €	
Charges financières	11 309 €	1 233 €	
RESULTAT FINANCIER	- 9 179 €	-744 €	ns

RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	6 423 €	7 020 €	- 8.50%
Impôts sur les bénéfices	76 €	1 106 €	- 93.13 %
TOTAL DES PRODUITS	283 116 €	111 857 €	153.10%
TOTAL DES CHARGES	276 769 €	105 944 €	161.24%
BENEFICE	6 367 €	5 914 €	7.33 %

*Les SIG sont disponibles pages 10 à 12 de la liasse fiscale.

COMPTE DE RÉSULTAT

Bien Commun, sur son deuxième exercice, dégage un **résultat d'exploitation et des bénéfices positifs**, signes d'un modèle économique **rentable** sur ses activités de bureau d'études immobilières.

Les produits d'exploitation sont composés à 74% des prestations de services proposées par la SCIC à ses clients publics et privés.

En 2023, la R&D liée au développement de la foncière est valorisée en temps de travail via la production immobilisée.

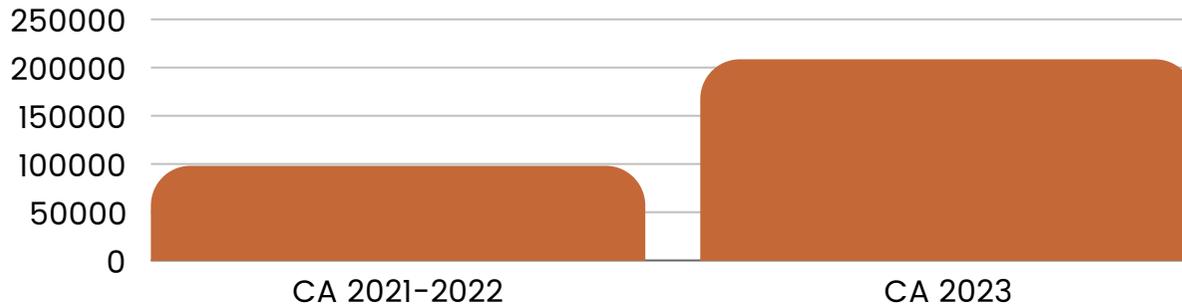
MODELE ECONOMIQUE * ET EQUILIBRE FINANCIER

Le modèle économique de Bien Commun, avec un excédent brut d'exploitation positif témoignant d'une excellente performance économique, délivre une **valeur ajoutée très soutenue à 76 % du CA**.

Sa capacité d'autofinancement est elle aussi positive, ce qui signifie que la SCIC a généré 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 assurer son indépendance.

• UNE MONTÉE EN PUISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

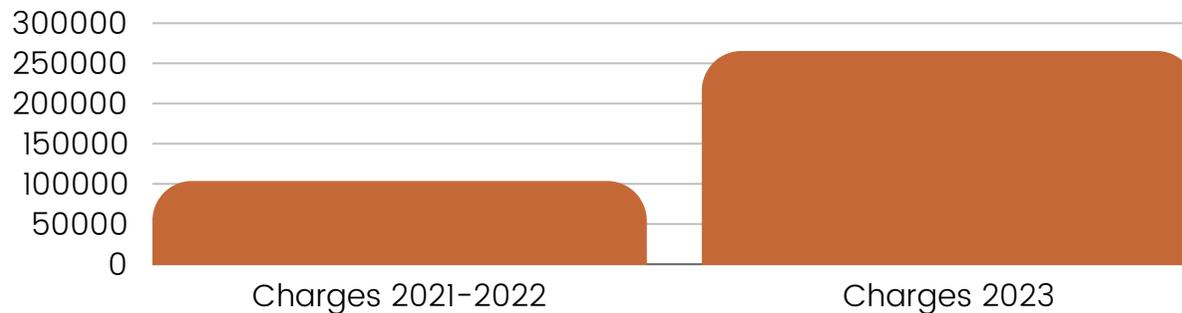


La SCIC a plus que doublé son volume de prestations vendues en 2023.

Pour cela nous avons notamment:

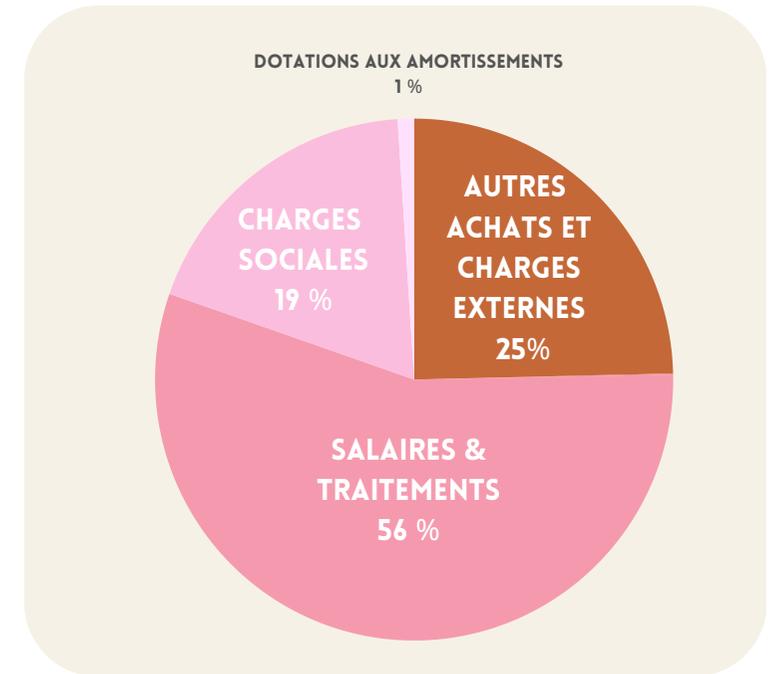
- Diversifié notre offre de prestations
- Développé nos démarches commerciales (devis directs, appel d'offre remportés)
- Augmenté notre capital humain par le recrutement et la formation.

• DES CHARGES D'EXPLOITATION CORRELEES AU DEVELOPPEMENT

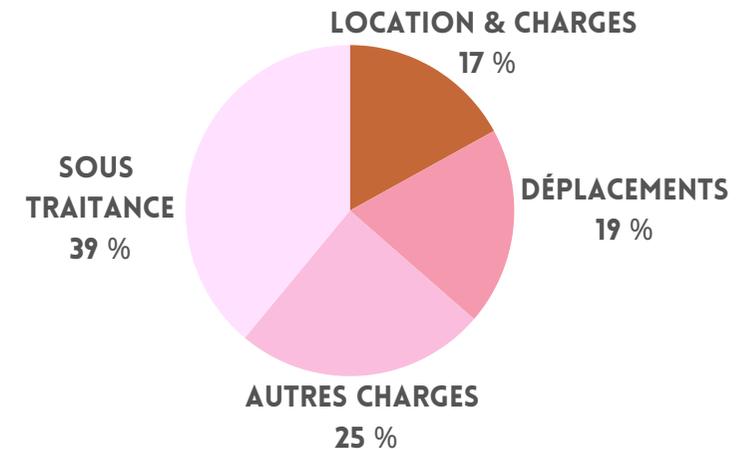


Au cours de cet exercice, Bien Commun a conforté la structuration de son équipe salariée, avec une masse salariale stabilisée à 73% du CA. Loyers et charges locatives, dotations aux amortissements, ont progressé en conséquence. Les frais de déplacements, la sous-traitance et les frais de communication restent stables.

• RÉPARTITION DES CHARGES D'EXPLOITATION



• DÉTAILS AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES



BILAN

• ACTIF

		Exercice 2023	Exercice 2021 - 2022
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles		
	Frais d'établissement	1 382 €	2 337 €
	Frais de développement	136 134 €	100 000 €
	Concessions, brevets et droits similaires	3 024 €	3 024 €
	Immobilisations corporelles		
	Autres immobilisations corporelles	4 649 €	3 058 €
	Immobilisations financières		
	Autres participations	16 561 €	561 €
	Autres immobilisations financières	1 500 €	1 500 €
TOTAL		163 239 €	110 480 €

		Exercice 2023	Exercice 2021 - 2022
ACTIF CIRCULANT	Stock en cours		
	En-cours de production de services	25 053 €	-
	Créances		
	Clients et comptes rattachés	127 892 €	40 538 €
	Autres créances	1 925 €	16 188 €
	Disponibilités	221 485 €	280 536 €
	TOTAL		376 395 €

TOTAL GENERAL

539 634 €

447 741 €

• PASSIF

		Exercice 2023	Exercice 2021 - 2022
CAPITAUX PROPRES	Capital	91 500 €	102 600 €
	Résultat de l'exercice	6 347 €	5 914 €
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs	186 000 €	155 000 €
TOTAL		283 847 €	263 514 €

		Exercice 2023	Exercice 2021 - 2022
DETTES	Dettes financières		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	125 947 €	115 969 €
	Emprunts et dettes financières diverses	76 000 €	38 000 €
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 606 €	13 540 €
	Dettes fiscales et sociales	35 090 €	16 710 €
	Autres dettes	4 230 €	8 €
	TOTAL		249 873 €

TOTAL GENERAL

539 634 €

447 741 €

• TRÉSORERIE

	Exercice 2023	Nb jours C.A	Exercice 2021 - 2022	Nb jours C.A
Fonds de roulement	328 469 €		307 003 €	
Besoin en fonds de roulement	106 985 €	142.76	26 468 €	153.72
Trésorerie nette	221 485 €	295.55	280 536 €	ns

Capital, titres participatifs, prêts bancaires et comptes courants d'associés 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 atteindre ses objectifs et assurer son développement.

• ETAT DES CAPITAUX PERMANENTS

FONDS PROPRES & QUASI FONDS PROPRES		
DETAIL - extrait	Type de financement	Montant
Associés (voir tableau)	Fonds propres	91 500 €
Associés non agréés	Dettes divers (en attente d'agrément)	26 000 €
SCOP'INVEST	Titres participatifs	40 000 €
France Active Investissement	Titres participatifs	100 000 €
Autres porteurs de titres	Titres participatifs	46 000 €
SCIC IES	Compte courant d'associé rémunéré	38 000 €
Total		365 761 €
DETTES		
Caisse d'épargne	Dettes structurelle	125 947 €
Total		125 947 €

• CHIFFRES CLÉS FONDS PROPRES ET QUASI FONDS PROPRES



91 500 €
 + 26 000 € VERSES EN 2023
 A VALIDER AG AVRIL24
= 121 000 €
 EN FOND PROPRES



186 000 €
 EN TITRES PARTICIPATIFS



38 000 €
 EN COMPTE COURANT D'ASSOCIÉS



125 000€
 EN DETTE STRUCTURELLE*
 *Un prêt de 30 K€ complémentaire a été décaissé en 2023

ET APRÈS ?

NOS OBJECTIFS 2024 :

324 500 €
DE CHIFFRE D'AFFAIRES
+53% PAR RAPPORT À 2023

8
SALARIÉS
DONT UNE RAF
& UNE ÉQUIPE DE
PRODUCTION RENFORCÉE



50 000 €
DE FONDS PROPRE
SUPPLÉMENTAIRES,
ÉLARGISSEMENT DU
SOCIÉTARIAT



SCIC

20 000 €
PANIER MOYEN



1
ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE ET DEUX
SÉMINAIRES
D'ÉQUIPE



PROJETS

17
PROJETS DURANT
L'ANNÉE : DIVERSITÉ
D'ÉTUDES



250 000 €
DE CAPITALISATION ET
CCA POUR LA CRÉATION
DE LA FONCIÈRE



2
PROJETS EN COURS
POUR LA FONCIÈRE



880 000 €
DE DEVIS ÉMIS
+17% PAR RAPPORT À 2023



330 000 €
DE DEVIS SIGNÉS OU AO
SOIT UN TAUX DE
TRANSFORMATION
> 1/3

