



Rapport d'activité sept2021 - déc2022

Lancement de l'activité de la Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine



LA FONCIÈRE SOLIDAIRE
NOUVELLE-AQUITAINE

Une foncière dédiée à l'ESS – En bref

Pourquoi ?

Nombre de projets, parce qu'ils priorisent le critère de l'impact social et environnemental à celui du profit, sont aussi moins dotés en moyens financiers pour trouver des locaux adaptés. Ainsi, les acteurs et actrices de l'ESS et de l'Innovation Sociale, en quête de modèles économiques alternatifs et durables, se trouvent trop souvent dans des situations de **précarité et de dépendance immobilière** (baux précaires, occupations temporaires...).

Les **freins d'accès à l'immobilier sont multiples**. Le marché locatif, extrêmement tendu sur les grandes villes ou le littoral est **trop coûteux** et **souvent inadapté**. En milieu périurbain ou rural, c'est souvent l'état des biens qui pose des difficultés. **L'accès à la propriété nécessite des moyens importants** (fonds propres, emprunts de long terme, garanties bancaires), **une ingénierie dédiée** (des compétences et du temps conséquent) et une capacité d'anticipation que la grande majorité des organisations de l'ESS ne peut pas mobiliser.

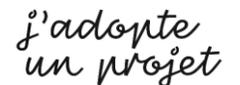
Par conséquent, une importante quote-part des ressources économiques de l'ESS alimente des rentes foncières et immobilières privées à défaut de renforcer leurs projets ou les services rendus aux usagers et aux territoires.

Le projet

La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine est née de la volonté des acteurs de l'ESS de se réapproprier le foncier et l'immobilier local, en **investissant dans des locaux**, en développant **des services spécialisés** et en construisant une expertise adaptée aux enjeux, aux principes d'intervention et aux modalités d'action de l'ESS (lucrativité limitée, gouvernance partagée et collective, activités d'utilité sociale).

Elle a vocation à apporter **une nouvelle brique d'expertise aux dispositifs d'accompagnement de l'ESS existant**. Elle s'appuie sur les organisations qui les portent pour proposer une offre complémentaire.

La Foncière Solidaire a été créée fin 2021 par **France Active Nouvelle Aquitaine, ATIS** et Adefip (**J'adopte un projet**) avec le soutien de Bordeaux Métropole et la Région Nouvelle Aquitaine.



Une démarche concertée

> 2019-2020 une étude d'opportunité associant :



Des **#BESOINS IMMOBILIERS** spécifiques pour les organisations de l'ESS
Précarité immobilière, coûts élevés impactant les modèles socioéconomiques, offre peu adaptée (peu mixte, peu souple...), manque d'expertise et de moyens disponibles à la conduite d'une stratégie immobilière pour l'ESS, une volonté de se regrouper et de partager des locaux.

Une **#VOLONTE POLITIQUE** de Bordeaux Métropole

Mobilisation de la fabrique à initiative – étude ATIS sur les besoins immobiliers de ESS, Schéma de développement économique métropolitain février 2022, feuille de route ESS été 2022, un soutien des acteurs par de la maîtrise d'ouvrage publique.

Des acteurs de l'immobilier **#PARTENAIRES** ESS vue comme une opportunité (réponse à la vacance, externalités sociales...), Volonté d'accompagner le développement de programmes dédiés à l'ESS, besoin de mieux connaître les acteurs et les modèles économiques, besoin d'intermédiation et d'accompagnement.

Une dynamique nationale, des **#INITIATIVES INSPIRANTES**

Emergence de foncières solidaires citoyennes, thématiques et/ ou territoriales, coopérations et échanges de pratiques entre les foncières.

> Septembre 2021 :
Création



Le démarrage d'une nouvelle activité

Au service des projets d'utilité sociale, territoriale et écologique

1/ **Une offre intégrée, complète et sécurisée** : Le renforcement des acteurs à la conduite de stratégies immobilières de long terme, une offre complète de la sensibilisation, l'accompagnement, à l'investissement...

2/ **Un positionnement de long terme** : Un encadrement des loyers, des outils financiers d'accompagnement favorables au développement des projets, La recherche d'investissement à long terme permettant d'éviter une spéculation immobilière locale, globalement défavorable au secteur...

3/ **Un projet ESS au service de l'ESS** : Un ciblage de projets répondant aux besoins du territoire et une priorité donnée à l'accompagnement des coopérations économiques. Une gouvernance partagée associant les collectivités, les ESS et les citoyen.nes, une sélection collective des projets accompagnés...

> **4 fonctions** développées en co-traitance avec les réseaux et structures d'accompagnement de l'ESS et en coopération avec les acteurs de l'immobilier

OBSERVATOIRE, FORMATION, R&D	ETUDES & ACCOMPAGNEMENT	PORTAGE IMMOBILIER	SERVICES & GESTION IMMOBILIÈRE
Observatoire «& ESS» Formation, 1er niveau de conseil en stratégie immobilière, Centre de ressources territorial sur les formes immobilières innovantes	Accompagnement des projets immobiliers des organisations de l'ESS Etude de sites, assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de bailleurs, collectivités et promoteurs	Montage d'opérations immobilières Acquisition et portage immobilier Levées de fonds, Gestion du sociétariat Gestion du patrimoine	Commercialisation de locaux Gestion locative pour le compte de tiers Packs de services : gestion d'espaces mutualisés, baux verts et baux d'utilité sociale

Présentation des activités 2022



Étapes Clés de l'année 2022

FEVRIER 2022

Prise de poste de Julie Broner en tant que responsable du développement de la Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine

Installation administrative et organisationnelle de l'association

Rencontre partenariales de présentation de la Foncière Solidaire et recueil des attendus

Démarrage de l'étude de positionnement stratégique de la Foncière accompagnée par le Sens de la Ville

MAI 2022

Lancement de l'activité de conseil et d'accompagnement 1ère Formation « Construire stratégie immobilière » > Incubateur ATIS

Prototypage de l'activité de conseil et d'accompagnement : session de formation test, recueil des besoins, organisation de la co-traitance avec les organisations de l'ESS, modélisation économique

Lancement de la veille foncière, identification des 1er opportunités foncières sur Bordeaux Métropole

JUIN 2022

Lancement de l'enquête «Immo & ESS» avec la CRESS
Restitution partenariale de l'étude de positionnement de la Foncière

Présentation et communication du projet de la Foncière Solidaire
Renforcement et structuration des partenariats régionaux et nationaux

Lancement de l'étude de faisabilité de l'activité de portage immobilier

SEPT OCT 2022

Rencontre interterritoriale Foncier et ESS acte#1 Rennes
Séminaire national des Foncières Solidaires—Occitanie

NOVEMBRE 2022

Co-animation du séminaire Immobilier Solidaire et occupations temporaires du Forum Inventer Demain—Bordeaux Métropole

NOV-DEC 2022

Témoignage Webinaire Foncier & ESS—Club des collectivités territoriales— RTES et CRESS Nouvelle Aquitaine

Chiffres Clés et partenariat 2022

46 entretiens de recueil du besoin et conseils auprès des organisation de l'ESS Astrolabe – La Petite Sœur – **Un petit Coin de Paradis** – **Le Maximum** – Le Réseau des Musiques Actuelles – Syprès – La Fédération Léo Lagrange – **La Boucle** – France Active Nouvelle Aquitaine – De la Tête au Toit – La Recyclerie Sportive – Marrie Curry – E graine – L'Arche – **Les Nouvelles Fermes** – **La Chiffon'Rit** – **Jarnat** – **EDEA** – Ikös – **RécupR** – Jalles Solidarités – **Vélo Cité** – Recyllivre – **Wimoov** – **MAMMO** – Box Eaty – **BAM** – Coop et Bat – **Supercoop** – La Ruche – **Citiz** – **Replay/ecoagir** – La Conserverie du Born – Le Fournil Partagé – **Gambin** – Le Tube à Essai – Aquitaine Culture – Li'ESS – Pépites – Bicy Compost – Manuco – La Caserne – Pola – Coop des Tiers Lieux – IFAID – ATIS

*Dont **17** ayant bénéficié d'un **accompagnement** à la définition d'une stratégie immobilière

7 sites visités et/ou analysés Bordeaux Belvédère – **Blancherie Feydeau Artigues (TDF)** – Carbon Blanc – **Capelle Terres Neuves** – Lormont Carriet – Min Bordeaux – LUMI et Maison de L'Ars

* dont **4** sites ayant fait l'objet d'une **étude d'opportunité** (suite 2023)

Formation / Sensibilisation auprès des acteurs ESS en création : Incubateur d'ATIS – Arc Sud Développement – Les Premières /Le Campement – La Ruche. **3 actions de formation menées en 2022** : 2 auprès d'ATIS et 1 auprès d'Arc Sud Développement.

Développement des partenariats

19 acteurs de l'immobilier - In Cité – La Fab – Euratlantique – Clairsiennne – Aquitanis – EPFNA – Vilogia – A'Urba – Nhood – Nexity – Cogedim – Faye et Nadau Architectes – Léa Monestier Architecte – Keyros AMO-Immobilière Bret Gaubaste – Cabinet notarial A.Roussel – Cancan – SNCF Immobilier – Plateau Urbain

18 acteurs publics ou financeurs institutionnels: Bordeaux Métropole – Région Nouvelle Aquitaine – Département de la Gironde – Villes de Bordeaux, Bègles, Artigues, Mérignac, Le Haillan, Le Bouscat, Lormont – GIP GPV Rive Droite – Communauté d'Agglomération de La Rochelle, du Libournais – IDDAC – Banque des Territoires – Département des Pyrénées Atlantiques - MACIF – Ceetrus

14 réseaux et acteurs nationaux : La Main Foncière Culturelle - Bellevilles – Sens de la Ville – Villages Vivants – ESS France – RTEs – Opale – Terres de Liens – Fanny Cottet (Doctorante) – Base Commune – Territoires – PUCA – France Tiers Lieux – Bien commun

&

Co-traitance de missions de conseils et d'accompagnement : Réalisée avec ATIS – Préfigurées Coop des Tiers Lieux et CRSS Nouvelle Aquitaine – Ellyx

Enquête Immo&ESS 2022

Observatoire

> Enquête Flash en ligne auprès des organisations de l'ESS en Nouvelle Aquitaine

Juin à Octobre 2022

Enquête Immobilier et ESS en Nouvelle Aquitaine



Évaluer les besoins fonciers et immobiliers des structures de l'ESS

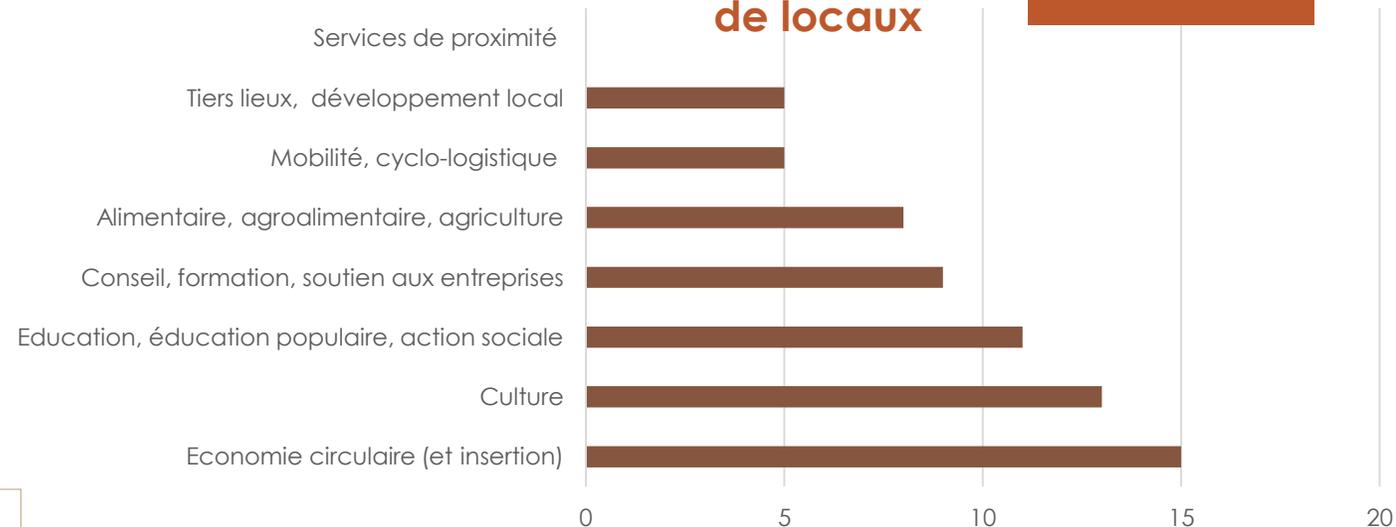
Répondez au questionnaire ! 

OBSERVATOIRE DE LA CRESS NOUVELLE-AQUITAINE

110 organisations de l'ESS en recherche de locaux sur la Nouvelle Aquitaine pour une surface consolidée de plus de **60 000m²**

75% en agglomération – 25% hors agglomération

Profil des ESS en recherche de locaux



ikos...
Des objets et des lendemains



PÉPITES



BOXEATY
MANGEZ CONSIGNÉ



SYPRÈS
l'alternative funéraire

> **Les raisons** : le démarrage de l'activité (16%), la fin de bail, de l'occupation temporaire ou des locaux non adaptés (43%), pour développer l'activité : regroupement d'acteur, croissance, essaimage... (41%)

> **66 % recherchent des espaces mixtes** (au moins 2 typologies parmi bureau, commerce, atelier, terrain et/ou entrepôt).

> **96 % souhaitent partager leurs futurs locaux** avec d'autres organisations, pour 43% c'est un critère de recherche primordial.

> **82 % souhaitent louer les locaux**, 23% peuvent envisager des occupations temporaires, **60 % envisagent d'investir à court ou moyen terme, principalement avec d'autres acteurs.**

Totem de la mobilité responsable

Recherche
foncière

04 PÔLE ENTREPR

OPENSPACE PÉPINIÈRE

- BUREAUX & ESPACES DE TRV NOMADES
- INCUBATION - ESPACE D'ÉME & D'ACCUEIL DE NOUVEAUX I
- SALLES & OUTILS MUTUALIS

BUREA

04 BIS INNOVATION

Institut de la mobilité

- CONCEPTION DE PROJETS MOBILITÉ
- TWINK TANK MOBILITÉ RESPONSABLE
- COLLABORATIONS ENTRE ACTEURS
- LABORATOIRE D'IDÉES
- IDENTIFICATION DES BESOINS
- DÉVELOPPEMENT DE PROJETS
- CRÉATION DE SOLUTIONS

05 OUTDOOR

- TERRASSE
- JARDINS PARTAGÉS
- LOCAUX VÉLO
- ÉVÉNEMENTS
- AUTRES ACTIVITÉS EXTÉRIEURES
- CHILL / DÉTENTE

Localisation : Recherche en cours

Dates : 2026-2028

Acteurs concernés : BAM, Citz, Vélo Cité, Wimoov, Jean Fourche

Chiffres clés : Besoin de 1000 à 1500m² de locaux mixtes : bureaux et ateliers

Une volonté des acteurs de la mobilité responsable implantés sur la métropole bordelaise de se regrouper dans espace dédié associant des fonctions d'accueil du public et de promotion des enjeux de mobilités urbaines, à des fonctions d'accueil des entreprises du secteur : bureaux, ateliers et espaces logistiques. La foncière solidaire accompagne le collectif à la recherche de site et étudie l'opportunité d'implantation sur différents sites à proximité de la Gare Saint Jean à Bordeaux



Pôle ESS et Artisanat – Artigues

Etude de
définition



Localisation : Blancherie Feydeau Artigues-près-Bordeaux (33)

Dates : 2023-2024

Propriétaire : Acquisition du site à l'entreprise TDF par Bordeaux Métropole à l'étude

AMO : ATIS et la Foncière Solidaire

Chiffres clés : 1 200 m² de locaux d'activité

Diagnostic territorial et étude de définition du Pôle ESS et Artisanat en cours (lancé en octobre 2022)

Un site à haut potentiel partenarial : Esat Jacquemart (EDEA), Campus Atlantica (Leo Lagrange) Hauts de Garonne Développement et CMA. Une occupation temporaire en vue de préfigurer les futurs usages et en attente des travaux d'aménagement est à l'étude et pourrait être lancée en 2023.



Pole des transitions

agriculture urbaine, consommation alternatives

Etude de
faisabilité



Localisation : Terre Neuves, Bègles

Dates : 2026

Maitrise d'ouvrage Vilogia et LP Promotion **Architectes** : Faye et Nadau **AMO** : Atis et La Foncière Solidaire

Acteurs concernés : Supercoop, La Boucle, Les Nouvelles Fermes, Les Ateliers Bains Douche, Atelier Avel/Pierre Fenouillat

Chiffres clés : Toitures : 4 600m² production maraichère et jardins partagés – Rez de Chaussée; 1200 à 1400m² de commerces et ateliers dédiés à l'ESS et artisanat.

Accompagnement des acteurs ESS, étude de faisabilité économique, montage immobilier



LUMI et Maisons de l'Ars

Urbanisme
transitoire



La Foncière Solidaire accompagne la mise en occupation du chantier interrompu du site LUMI par des acteurs associatifs socioculturels de Bordeaux Sud pour une préfiguration des Maisons de l'Ars, site mitoyen du LUMI dédiées aux activités associatives et ESS de proximité dont l'ouverture est prévue en 2025.

Localisation : Quai de Brienne, Bordeaux

Dates : 2023-2025

Maitrise d'ouvrage : Clairisienne

AMO: La Foncière Solidaire / ATIS / Plateau Urbain

Partenaires : Bruit du Frigo / Odonates / Astro'lab

Chiffres clés : LUMI 1 400 m² d'activité dont 1 100 extérieurs - Maisons de l'Ars – 1 300m²



Organisation RH année 1

Administrateur.rice.s



Elise Depecker

Présidente

Stéphane Pardonnet

Trésorier



*j'adopte
un projet*

Justine Pelleray

Secrétaire

Professionnelle



Julie Broner

Responsable du développement

la.fonciere.solidaire@gmail.com

07.49.82.62.47

compétences

Suivi et pilotage de projets immobiliers à vocation sociale et solidaire

Connaissance des politiques urbaines, des politiques de l'habitat et de développement économique et de l'aménagement des territoires

Plaidoyer politique et représentation partenariale

Direction d'organisations de l'ESS : gouvernance coopérative, organisation collaborative et modèles économiques hybrides.

formations

Licence économie et gestion - IAE de Caen

Master Stratégie de l'Economie Sociale et Solidaire - Sciences Po Bordeaux

Titre professionnel Montage d'opération immobilière - ICH Paris - CNAM Nouvelle Aquitaine - En cours

Orientations et perspectives



Les grandes étapes	1. Lancement	2. Déploiement	3. Atteinte de la taille critique	4. Rythme de croisière
Les objectifs	<p>Lancement des 1ères missions de conseil et d'accompagnement</p> <p>Identification des 1ères opérations immobilières</p> <p>Validation des process d'intervention, du montage juridique et opérationnel</p> <p>Réunir le 1er tour de table financier</p>	<p>Développement des missions d'étude et d'accompagnement</p> <p>Levées de fonds auprès des citoyens et des institutionnels</p> <p>Financement et acquisition des 1ers projets immobiliers</p> <p>Création de l'outil de portage</p> <p>Structuration d'une offre de gestion locative</p>	<p>Démultiplication des opérations à différents niveaux : développement, montage, conception et livraison des 1ers immeubles...</p> <p>Montage d'une plateforme de levée de fonds citoyenne / visa AMF</p> <p>Diversification de l'offre de services de gestion</p>	<p>Assoir l'équilibre financier</p> <p>Préparation des 1ères ventes</p> <p>Gestion des liquidités et des entrées/sorties des investisseurs</p> <p>Animation et renouvellement de la gouvernance</p>
Les moyens humains	<p>Cheffe de projet, ressources bénévoles, études externes Etudes</p>	<p>+ 2 embauches et développement des prestations externes</p>	<p>+ internalisation de certaines fonctions techniques</p>	<p>+ dédoublement des postes, maillage territorial</p>
Ressources économiques	<p>Subventions d'amorçage, vente de prestations</p>	<p>Subventions, vente de services et de prestations, frais d'opération</p>	<p>+ produits locatifs, r&d</p>	<p>+ produits de cession d'actifs</p>
Montage juridique	<p>Association de préfiguration</p>	<p>2 organisations : Politique et opérationnelle (ex SCIC) Portage immobilier et financier (ex SAS / SCA)</p>	<p>+ sociétés immobilières pour la propriété de tout ou partie des actifs</p>	<p>+ développement d'outils complémentaires (ex : fonds de dotation...)</p>
Calendrier	2022 > 2023	2024 > 2026	2026 > 2028	< 2029...



La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine - 90 rue Malbec – 33 800 Bordeaux

SIRET 903 744 373 00015 APE 9499Z