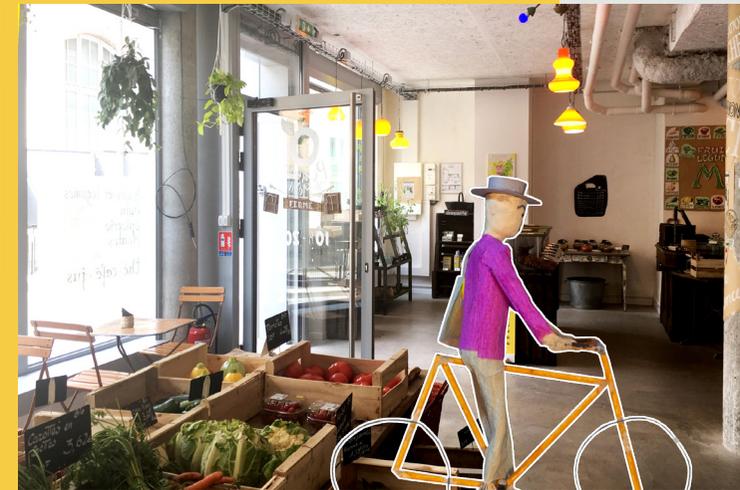


BASE COMMUNE

foncière à impact social



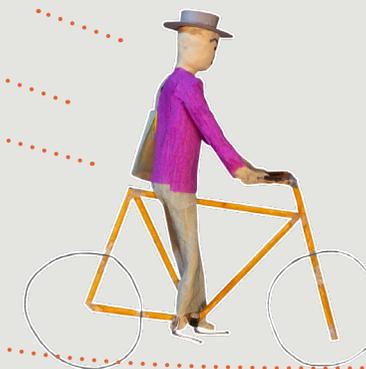
Faisons des rez-de-chaussée des communs du quartier !



DEPUIS UN MOMENT DÉJÀ, un local reste vide en bas de chez moi. Ce ne sont pas les besoins qui manquent pourtant dans le quartier ! Un cabinet d'infirmier·re·s, du soutien scolaire, un studio de musique, un imprimeur... Et tout serait mieux que le triste décor de ce rideau métallique baissé ! Le propriétaire en attend manifestement un loyer trop élevé et/ou il ne sait pas où trouver des porteurs de projets.

La coopérative Base Commune, projet d'ingénierie et de foncière solidaire, vient répondre à ces situations en achetant des rez-de-chaussée pour y développer des occupations à impact social et/ou utilité locale. Véritables lieux mixtes, ces pieds d'immeuble seront ouverts sur le quartier et accessibles à une pluralité d'activité : commerces, services, activités, artisanat, culture, petits équipements (crèches, coworking...), associations...

SUIVEZ-NOUS, ON VOUS EXPLIQUE ÇA PLUS EN DÉTAIL !





Rez-de-chaussée cherche porteur de projet...



DES REZ-DE-VILLE EN PERTE DE VIE

Si la vacance des pieds d'immeuble ne cesse d'augmenter, les besoins en rez-de-chaussée ne diminuent pas. Les rez-de-chaussée sont le fond de scène de l'espace public : c'est le lien social et la vitalité urbaine qui sont en jeu !

Rideaux baissés, carreaux de plâtre, enseignes interchangeable... ce sont souvent ces rez-de-chaussée qui font nos rues et nos villes aujourd'hui et pour cause : hausse des valeurs immobilières, taux d'effort locatif moyen doublé en 15 ans, grande distribution en périphérie des villes, e-commerce. Tous ces changements portent atteinte au dynamisme des rez-de-chaussée urbains.

LES REZ-DE-CHAUSSÉE AUJOURD'HUI C'EST¹ :

+1%/AN de vacance depuis 2013

12.5% en moyenne de vacances en centre-ville

+100% le taux d'effort locatif a doublé en 15 ans

-1.2 MILLIONS de magasins depuis 1930

1/10 local commercial inoccupé en 2016

-20% de baisse de CA des magasins physiques au S1 2020 vs S1 2019 due à la crise du Covid-19

1. Apur (2017), Procos (2019), O.Ramezon (2016), Le Moniteur (2020)

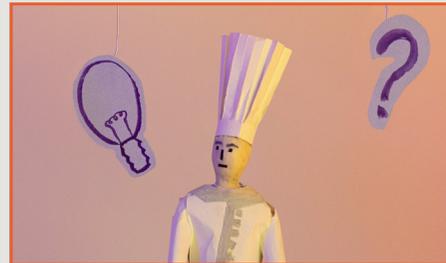
Base Commune réveille les rez-de-chaussée !

4 PRINCIPES FONDATEURS



L'impact social et l'utilité locale

Nous nous adressons à des occupants très variés (commerçants, artisans, associations, professions libérales, culturelles, etc.) qui répondent tous à des critères d'impact social et/ou d'utilité locale pour leur quartier.



L'accompagnement des porteurs de projet

Parce que les futurs occupants ont des idées mais aussi des questions, nous facilitons l'émergence des projets via des mises en réseau avec des structures partenaires. Celles-ci aident les porteurs de projets à affiner leur modèle économique, lever des financements, deviser leurs travaux d'aménagement, etc. et Base commune devient ainsi aussi un facilitateur d'aventures entrepreneuriales.



La création d'un écosystème avec le quartier

Nous cherchons à réunir des porteurs de projet partageant une certaine appétence pour le collectif. Nous composons des groupes faits de complémentarités. Les projets se déploient sur des surfaces assez grandes pour réunir plusieurs occupants et financer un « référent de site ». Ce dernier coordonnera et stimulera cet écosystème local via un système de gouvernance adapté.



Des loyers accessibles, adaptés et progressif

Pendant les deux premières années de vie du site, tous les espaces sont proposés à des loyers décotés. Cette décote sera nécessaire durablement pour certaines activités ou transitoirement pour d'autres. Des loyers différenciés seront alors pratiqués selon les surfaces : certaines seront maintenues au loyer initial, d'autres seront proposées à un prix supérieur.

Base Commune plus qu'un propriétaire, un acteur de quartier

BASE COMMUNE, C'EST
ACQUÉRIR **COMMERCIALISER**
CONSEILLER **GÉRER**

PARCOURS DE MISE EN ŒUVRE

1

Études préalables ^t

Chaque territoire et bien ciblés font l'objet d'études préalables. Celles-ci permettent d'identifier les caractéristiques de l'environnement urbain, l'état des biens proposés et les potentiels du marché en matière de programmes économiques. Ces études nous permettent de proposer des orientations programmatiques pour les rez-de-chaussée et des prix d'acquisition.

2

Acquisition

Pour permettre ces acquisitions, une première levée de fonds entre 2 et 3 millions d'euros est réalisée en 2021 grâce à la participation de Plateau Urbain, du Sens de la Ville, de la Banque des territoires, de France et Active et d'investisseurs à impact. Le tout est complété par des tours de tables locaux et un financement bancaire. Ces co-investisseurs participent aux comités d'engagement réunis pour chaque acquisition.

3

Commercialisation ^t

Nos outils principaux : appels à projets via la plateforme Plateau Urbain, réseaux sociaux géolocalisés, prises de contacts locaux, partenariats nationaux avec certains réseaux d'acteurs, etc. Pour rendre les écosystèmes bien vivants, un renouvellement des occupations est envisagé via de nouveaux appels à candidatures tous les 3 ans, pour une partie des surfaces.

^{GO} Grande et petite échelles

Par sa capacité à découper finement des ensembles de rez-de-chaussée, Base Commune propose des locaux adaptés aussi bien aux demandes de grandes surfaces qu'à certaines demandes de très petites surfaces pouvant aller jusqu'à 10-20m² (TPE, commerces...)



^t métiers qui peuvent s'exercer pour le compte de tiers

4



Gestion et animation ^t

Pendant toute la durée de portage, Base Commune est un réel acteur de quartier. Le référent de site stimule les interdépendances entre occupants, et avec le quartier, via des moments festifs et conviviaux mais également via la mise en communs d'objets ou de services (outils, véhicules, gardes d'enfants...).

co Gouvernance locale et partagée

Les rez-de-chaussée sont gérés comme des communs : communauté ouverte et transparence des règles.

co Le référent de site

Son rôle est de créer du lien entre les porteurs de projets et d'établir un cadre propice à la rencontre de ces acteurs et avec le quartier. Ses missions sont multiples : gestion locative, animation de sites, gestion de patrimoine, participation à la mesure d'impact, organisation locative d'espaces, régisseur de quartier...

5

Mesures d'impact

Chaque lieu met en place un dispositif de mesure d'impact qui sert, en amont, à fixer les objectifs d'utilité locale et d'impact social et, en aval, à objectiver le chemin parcouru.



6

Portage et revente

Les locaux sont portés pour une durée de l'ordre d'au moins 10 ans. Leur revente recapitalise la foncière et permet de nouvelles acquisitions, par effet de levier. La part la plus solidaire (de 10 à 30%) de chaque acquisition sera conservée, lorsque c'est pertinent, pour maintenir sur le long terme la vocation solidaire de l'investissement.

co Un positionnement anti-spéculatif

Base Commune anticipe une revente non spéculative : les biens sont revendus à un prix encadré à la puissance publique, à une structure de portage mixte ou coopérative, dès que possible. Une lucrativité limitée est inscrite dans les statuts de la foncière

co La propriété de très long terme

Une partie des espaces achetés n'est jamais revendue ; cette fraction, une fois amortie, bascule dans la famille des communs !



co Vous avez dit Communs ?

A une époque où les villes sont confrontées à de lourdes disparités socio-spatiales, aux crises environnementales et économiques, etc. de nouvelles formes locales de partage et de participation citoyenne émergent. Le rez-de-chaussée en devient un support : il n'est plus considéré comme un enjeu économique mais comme un bien commun !

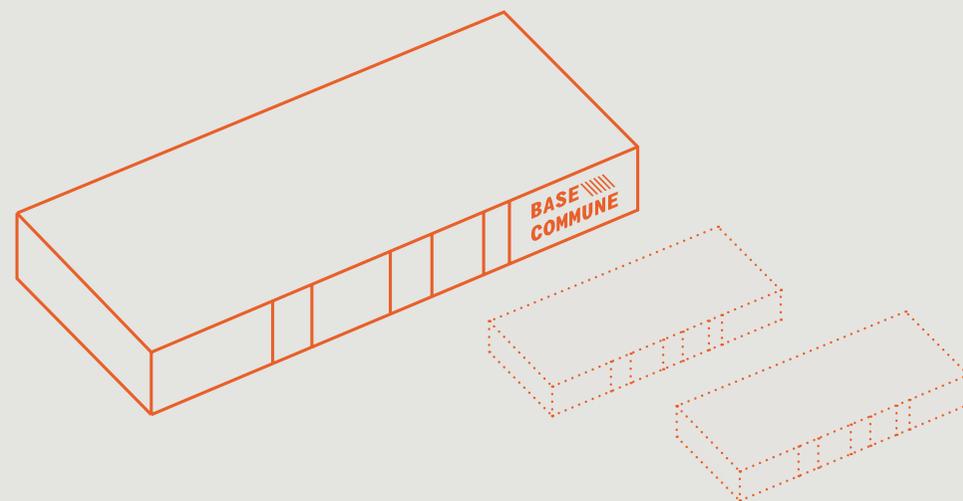
t métiers qui peuvent s'exercer pour le compte de tiers

Un modèle pensé à plusieurs échelles

UNE GOUVERNANCE AGILE

Deux échelles de gouvernances coexistent :

- **la gouvernance d'ensemble** de Base Commune, logée dans la Société Coopérative d'Intérêt Collectif, tête pensante de l'ensemble
- **la gouvernance des lieux** eux-mêmes qui ne se logera pas dans les SCI de projet (véhicule de propriété) mais dans une structure coopérative ou associative créée, projet par projet, lieu d'échanges entre occupants mais aussi entre occupants et usagers du quartier.

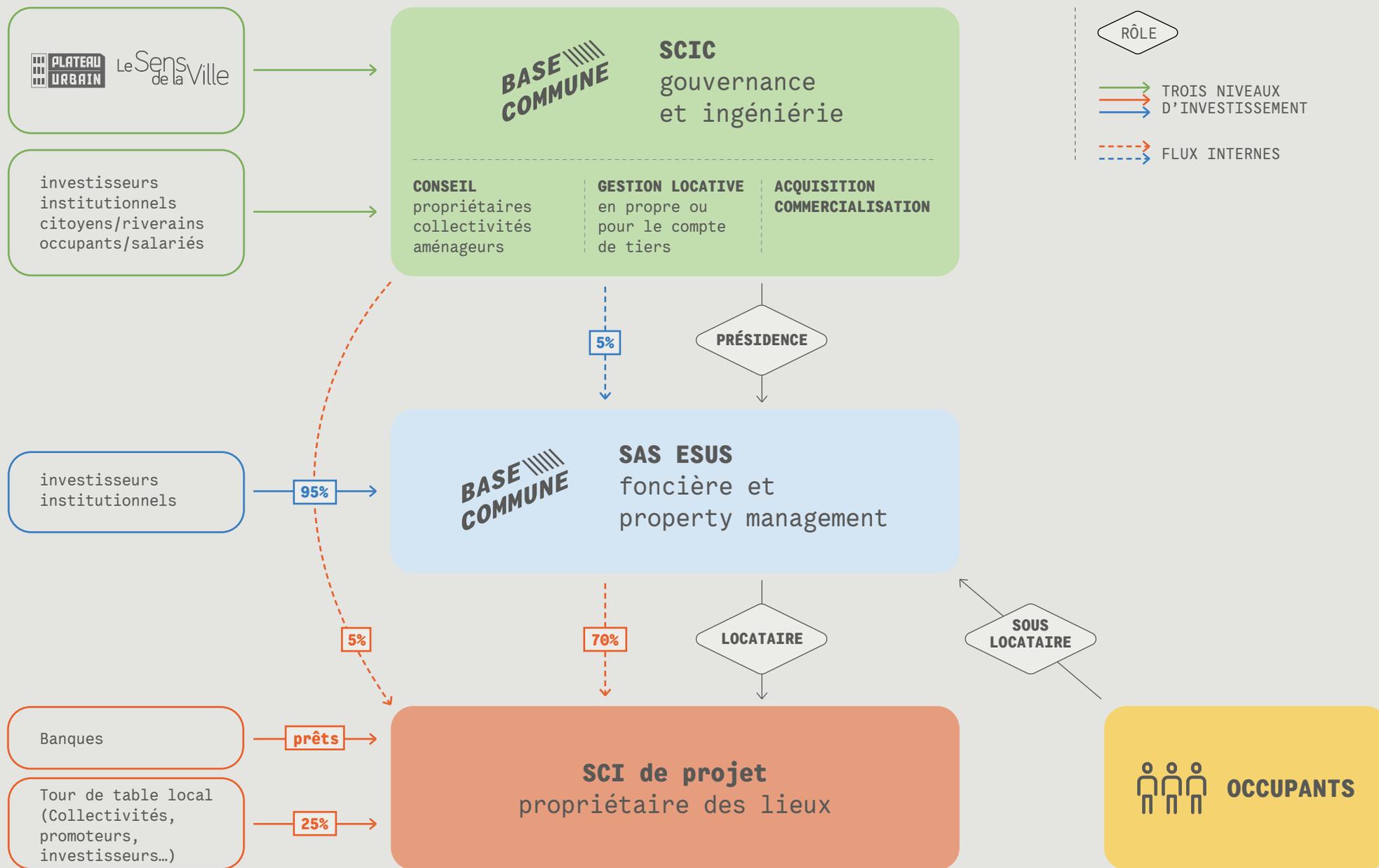


AVEC TROIS NIVEAUX D'INVESTISSEMENT

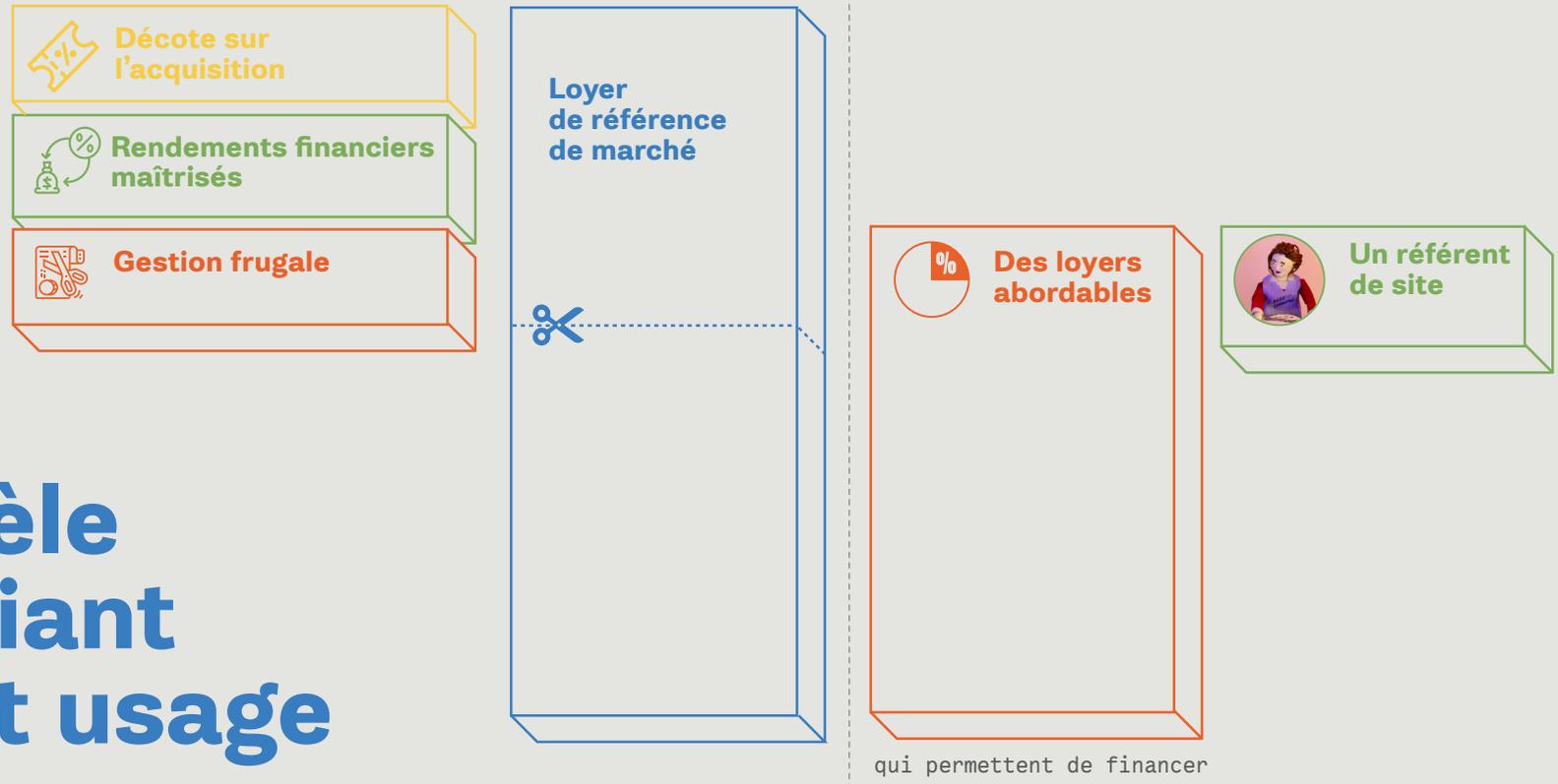
Il est possible d'investir à trois niveaux différents dans Base Commune :

1. La **SCIC**
2. La **SAS Esus**¹
3. Une **SCI locale** sur un projet donné

Selon les investisseurs, plusieurs produits financiers sont envisageables : billets à ordre, titres participatifs, actions ou parts sociales. La SCI recourt à l'emprunt bancaire, via des prêts hypothécaires immobiliers, d'une durée de 15 à 20 ans.



Des facteurs d'économies vs. un investissement classique...



Un modèle réconciliant valeur et usage

DES LOYERS PROGRESSIFS ET DIFFÉRENCIÉS

Très souvent, les locaux à rez-de-chaussée courent un risque important de vacance. Nous limitons drastiquement ce risque en nous rapprochant, les premières années, du modèle de l'occupation transitoire. Au bout de trois ans, nous organisons à nouveau un appel à candidatures mais cette fois, en affectant des loyers différenciés aux différents sous-espaces ou locaux (si l'on est dans une configuration de grappe de rez-de-chaussée). Ce système de rotations récurrentes des occupants par appel à candidatures est renouvelé tous les trois ans, fréquence à laquelle les paliers de loyers sont également revus.

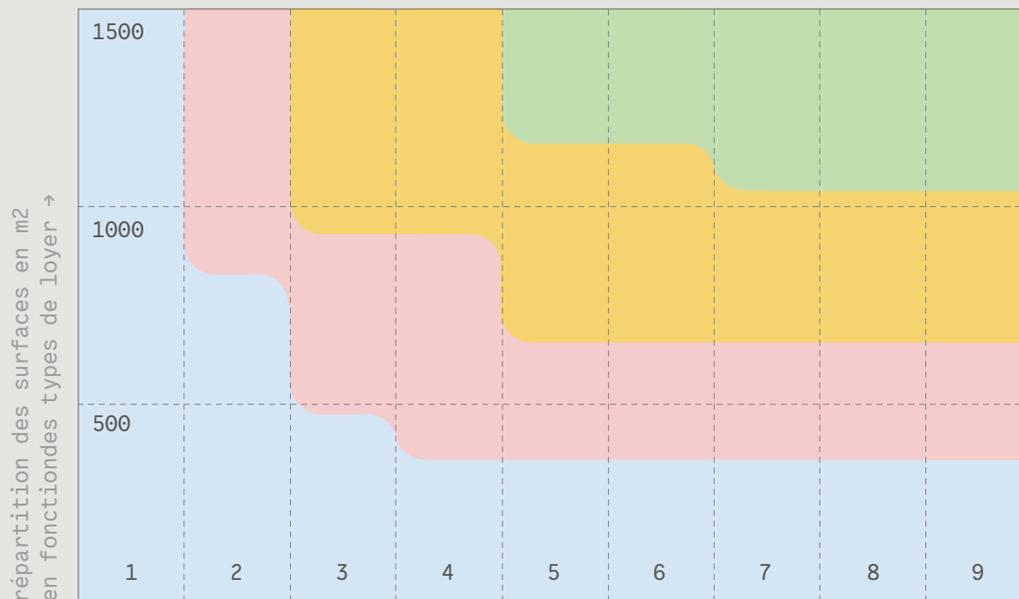
LA DÉCOTE INITIALE : UN MODÈLE ROBUSTE

Le modèle de Base Commune est fondé sur une acquisition initiale à un prix décoté. La différence de prix qu'offre Base Commune par rapport au « prix de base » s'explique :

- par une décote de loyer non seulement nécessaire à nombre d'occupants à impact social mais aussi levier efficace pour diminuer les risques de vacance.
- par le financement d'un référent de site : cette présence in situ d'une personne de Base Commune non seulement permet une gestion optimale des biens mais bénéficie aussi à la vie de quartier.

Des loyers accessibles et progressifs

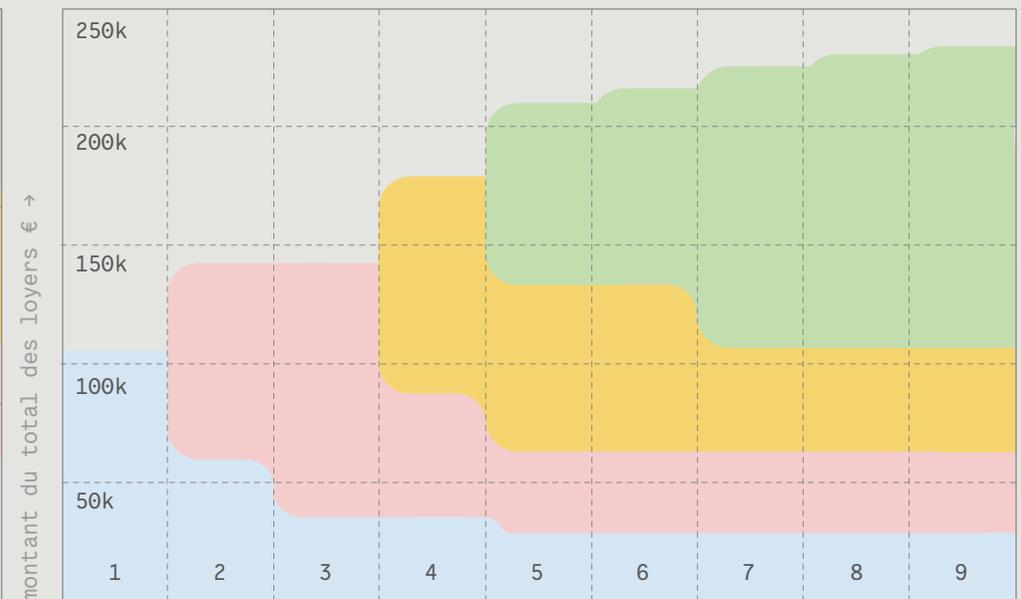
RÉPARTITION DES SURFACES PAR PALIER DE LOYER



années → ○ tremplin ○ stabilisation ○ maturation ○ capitalisation

Le parc (ici un exemple sur 1500m²) est au départ loué le plus possible au loyer tremplin avant d'être progressivement diversifié en fonction des capacités financières des occupants.

PROGRESSION DES LOYERS



années → ○ tremplin ○ stabilisation ○ maturation ○ capitalisation

Les loyers perçus montent en puissance au fur et à mesure du parcours des occupants

Porteurs de projet : trajectoires types

Un tremplin immobilier

Entreprise «Stop aux déchets»

Vente de mobilier éco-responsable

Structure novice :

- Besoin d'un loyer décoté
- Ce projet a un réel intérêt local et développe une activité ESS prometteuse



palier 1

Grâce aux économies réalisées sur le loyer le projet prend forme!



palier 2



palier 3

L'entreprise gagne en notoriété : elle a toutefois besoin d'une prolongation au palier 3.



palier 4

La réussite de l'entreprise est sans conteste! Elle peut désormais payer un espace au prix du marché.

Un lieu d'expérimentation

1. L'association «Musical» Éveil musical

- Elle a besoin d'un loyer décoté
- Intérêt local et impact positif mais bilan financier en dent de scie

2. Entreprise «Re-cycle» Réparation de vélo

- Existante à Lyon, se déploie à Paris
- Elle récupère la cellule vacante directement au palier 2



palier 1

Le modèle économique ne fait pas ses preuves : l'association est contrainte de quitter les locaux...



palier 2

Arrivée d'un nouveau porteur de projet, même local : son dossier lui permet d'entrer directement au palier 2.



palier 3

«Rez-de-chaussée» à loyer modéré

L'association «Devoirs faits»

Association de soutien scolaire

- Initiative citoyenne et lieu ressource pour les enfants du quartier
- L'association dispose de revenus très faibles, une décote durable est nécessaire.



palier 1

L'association devient un lieu pour les familles du quartier! Néanmoins, ses revenus très faibles l'empêchent d'augmenter son loyer.



L'augmentation des loyers des autres occupants soutient l'association au palier 1.



○ tremplin ○ stabilisation ○ maturation ○ capitalisation

2022

2026

2030

2034

L'aventure Base Commune

CHRONOLOGIE

2013 • Création de *Plateau Urbain*

2015 • Création du
Sens de la Ville
• Occupation
temporaire des
Grands Voisins

2017 (2015-2020)
• Appels à projets
urbains innovants¹

2018 • Etude de Sciences
Po « La Fabrique des
rez-de-chaussée »²
• Association du
Sens de la Ville et
de Plateau Urbain
autour de *Base
Commune*

2019 • Rencontre avec
Villages Vivants
• Base Commune
lauréat de TIGA
avec la région IDF

1. Plateau Urbain et le Sens de la Ville travaillent ensemble à des réponses à ces concours
2. Commanditée par Le Sens de la Ville

2020 • Entrée dans la SCA
Villages Vivants
• Étude juridique avec
Impact Lawyers via
le PIE, DLA
• Objectif de signature
d'une première
acquisition en 2020

2021 • Levée de fonds et
première acquisition

LES FONDATEURS

Le Sens
de la Ville



Le Sens de La Ville est une
coopérative de conseils
en stratégie urbaine,
programmation et ingénierie
de projets.

Plateau Urbain est une
coopérative d'urbanisme
transitoire qui propose la
mise à disposition d'espaces
vacants pour des acteurs
culturels, associatifs, ÉSS.

ILS NOUS SOUTIENNENT



FRANCEACTIVE



leScop



BASE COMMUNE

foncière à impact social

Merci !

Prenons contact : contact@basecommune.com

Suivez-nous sur twitter, instagram, linkedin : @BaseCommune

