BASE COMMUNE

Foncière solidaire de rez-de-chaussée

Une foncière de rdc à impact social..

1 Base Commune **ACQUIERT** des pieds d'immeubles et les loue à des prix solidaires, progressifs et différenciés à des acteurs à **impact social et utilité locale** (entreprises de l'ESS, associations, artisans, artistes, commerces indépendants...).

2 Base commune **CONSEILLE** collectivités, aménageurs et opérateurs immobiliers sur leur stratégie programmatique de pieds d'immeuble.

… co-fondée par deux coopératives

Le Sens de la Ville

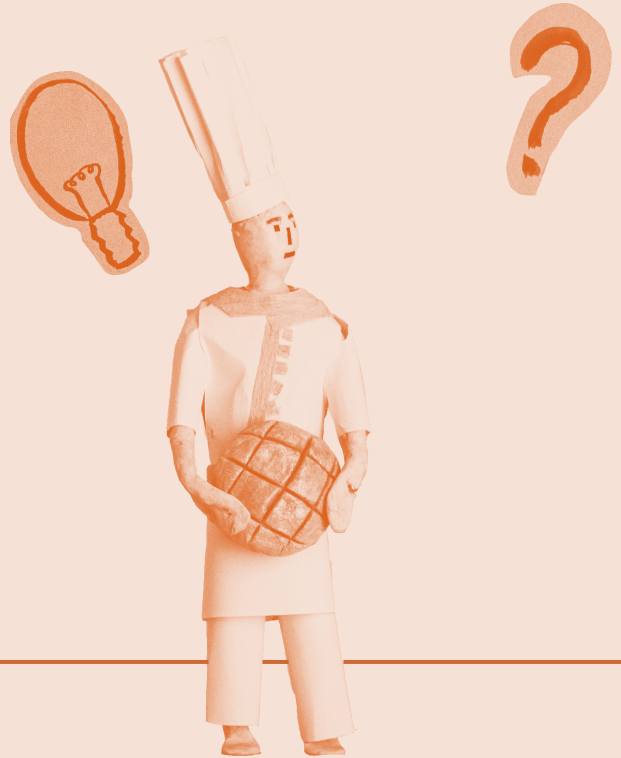
Approche par l'offre *: le rez-de-ville, un impensé du projet urbain, un volume à réinventer*

PLATEAU URBAIN

Approche par la demande *: étendre la dynamique du transitoire au pérenne dans les rez-de-chaussée*

BASE COMMUNE

POURQUOI BASE COMMUNE ?



Une déconnexion durable entre valeurs économiques et valeurs d'usages des rdc

Vacance de rez-de-chaussée et perte de la diversité programmatique :

- **⅔ des centres villes** sont au-dessus de la barre des 10% de vacance
- le taux d'effort locatif moyen a **doublé** en 15 ans

Offre de locaux inadaptée à de nombreux acteurs de la ville

- **Disparition des petites locaux**
- Des locaux livrés en "coques brutes" trop chers et trop longs à aménager. Un coût d'aménagement qui représente 2 à 5 ans de loyers

Un besoin de locaux en RDC

Plateau Urbain a démontré le besoin en locaux à rez-de-chaussée abordables et sa capacité à développer des socles actifs dans le cadre d'opérations nouvelles

Liaison douce (13ème)

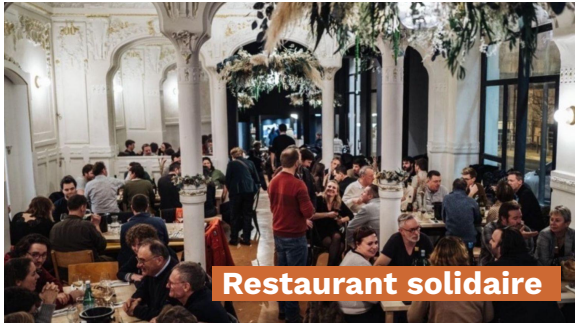
- 5 locaux
- 1 000 m² de locaux d'activité
- 12 structures accueillies

Chapelle Nouvelle (18ème)

- 40 locaux
- 1 300 m² de locaux d'activité
- 40 structures accueillies

NOS PRINCIPES FONDATEURS

Des occupants à impact social et utilité locale

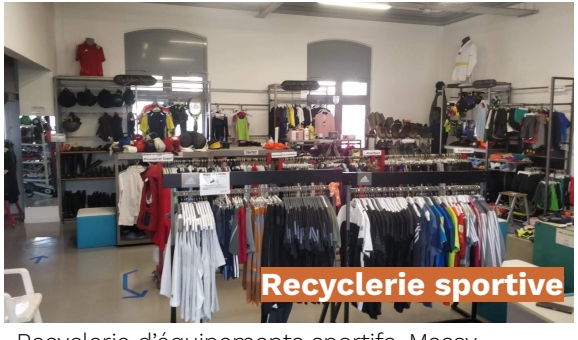


Le restaurant solidaire La République, Marseille (© Nicolas Prospérini)

L'incubateur de mode responsable La Caserne, Paris (©Thomas-Smith)

Rez-de-chaussée partagés entre bureaux d'activités ESS et artistes, Bruneseau, Paris (© Plateau Urbain)

Le supermarché coopératif Scopeli, Rezé (©Marc Roger)

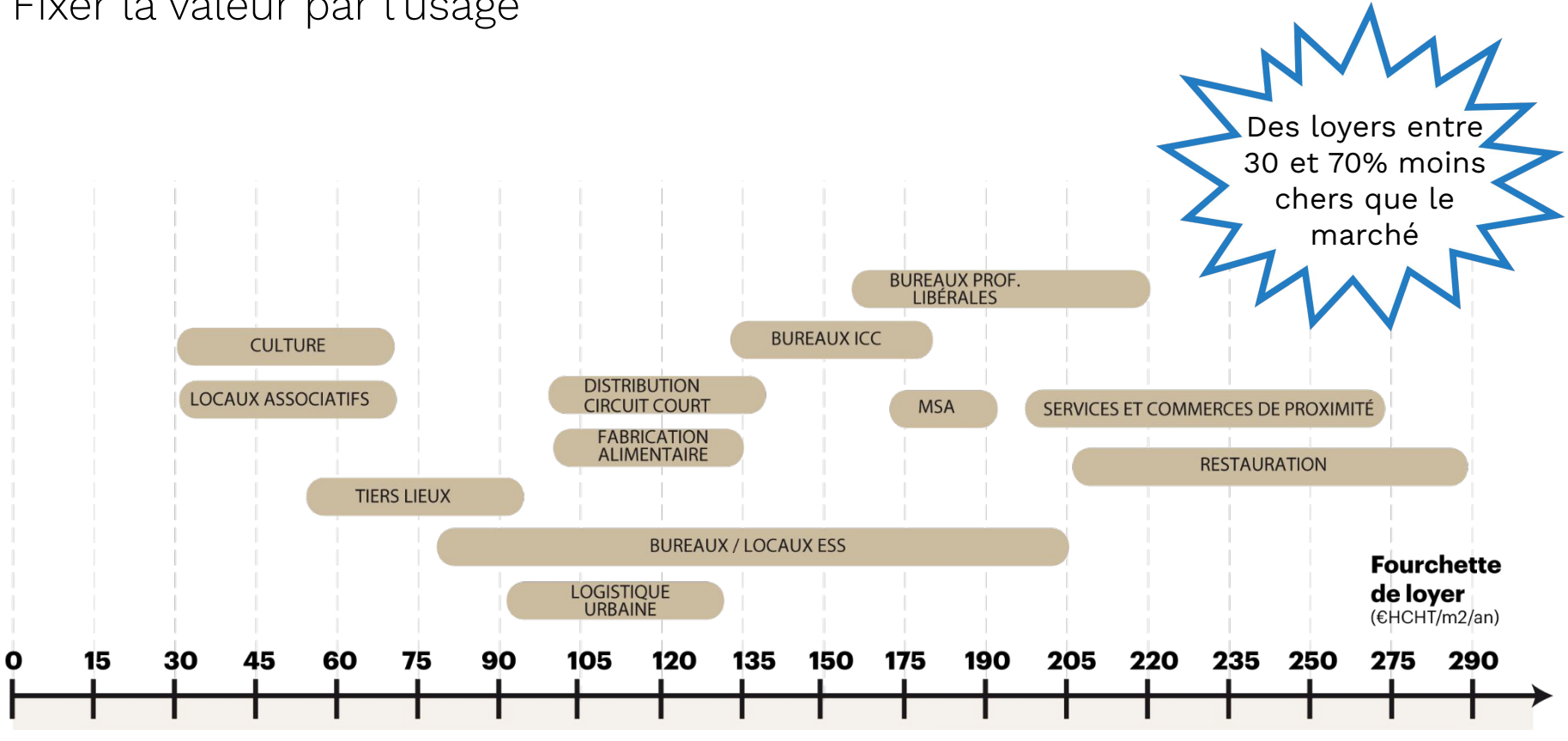


Recyclerie d'équipements sportifs, Massy (© Recyclerie Sportive)

Bokawa, Café associatif et épicerie vrac, Paris (© Paris Lights Up)

Des loyers progressifs et différenciés

Fixer la valeur par l'usage



Des occupants accompagnés sur le long terme

Réalisation de travaux par Base Commune pour aménager les coques brutes :

- des locaux rapidement exploitables
- un **investissement limité** pour l'exploitant

Mises en réseau avec nos partenaires métiers

ARC. INNOVATION GRAND PARIS

petitscommerces

lescop SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES AUVERGNE RHÔNE-ALPES

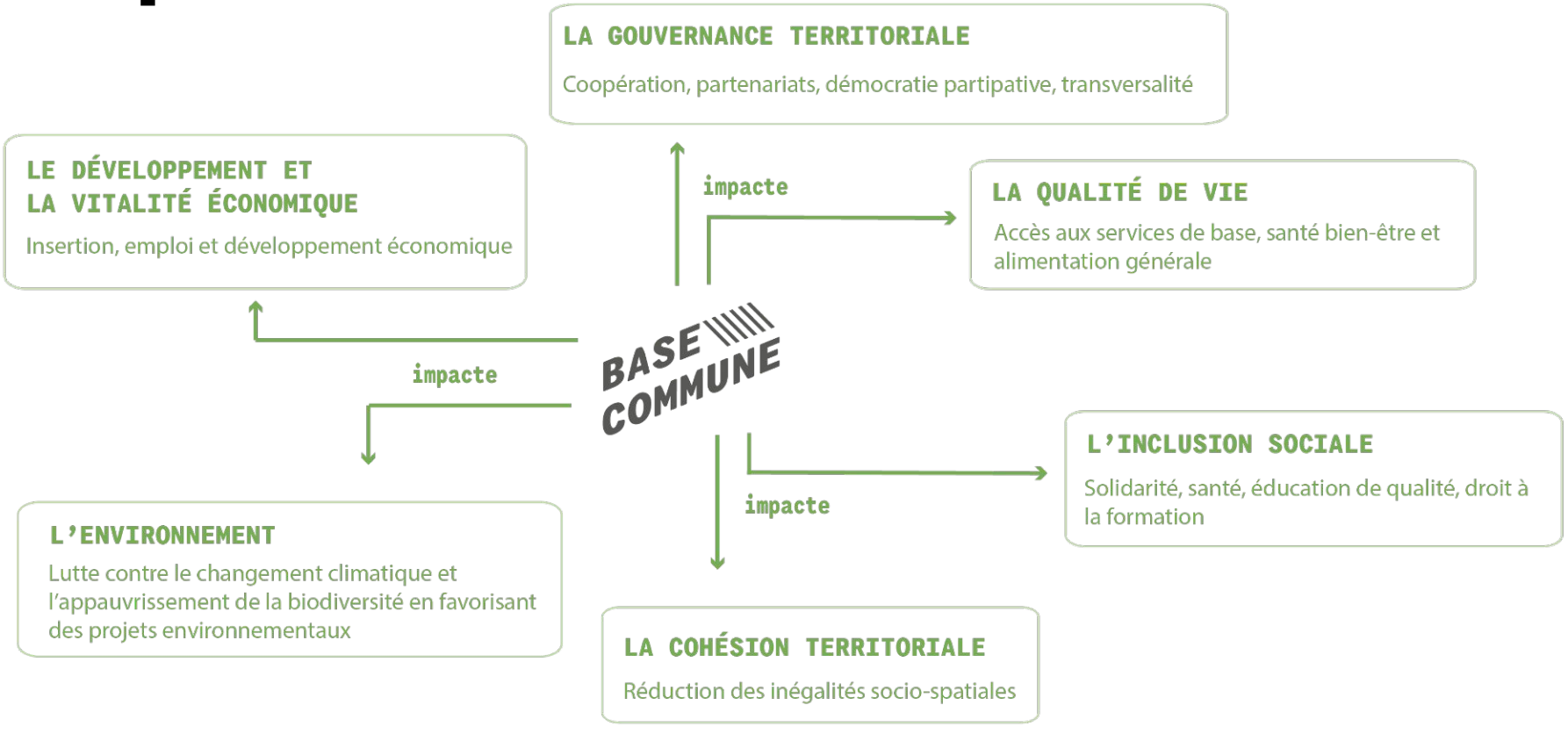
Des écosystèmes favorisés

Une complémentarité entre occupants

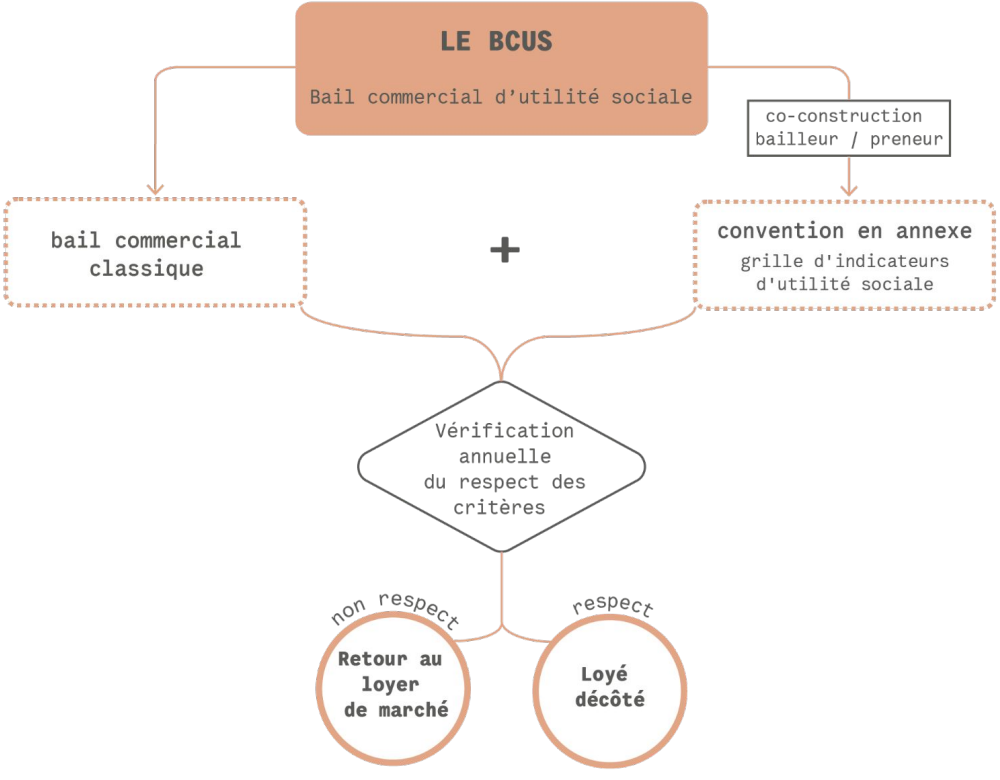
Des outils en commun

Un référent de site pour sélectionner et amorcer la vie de quartier

Des rez-de-ville multiplicateurs d'impacts



Pérenniser l'impact social via des outils juridiques adaptés



NOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE ET JURIDIQUE

Une “décote” immobilière fléchée qui profite durablement au territoire

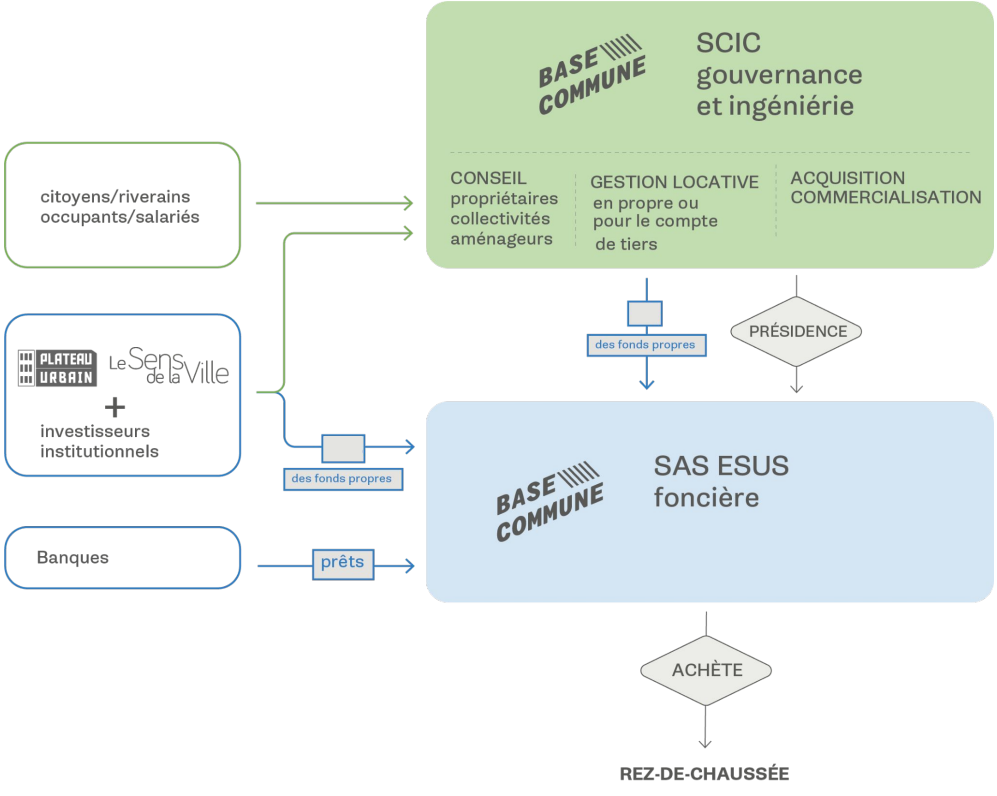
ACHETER *moins cher* **pour** **LOUER *moins cher***

Des biens dans l’immobilier neuf (VEFA- vente en l’état futur d’achèvement) priorisés en phase d’amorçage

- Un seuil d’acquisition autour de 1 000 m^2 dans une unité de lieu (mais pouvant être répartis sur plusieurs lots)
- Des biens dans des contextes métropolitains (centre ou première couronne)

Des biens livrés ou prochainement livrés en accompagnement de porteurs de projets

Une structuration juridique en coopérative



Le modèle coopératif :

- oeuvre pour l'objet social
- un portage transparent et non spéculatif
- une gouvernance partagée et horizontale : une personne = une voix
- une plus-value reversée directement dans l'objet social

L'agrément ESUS

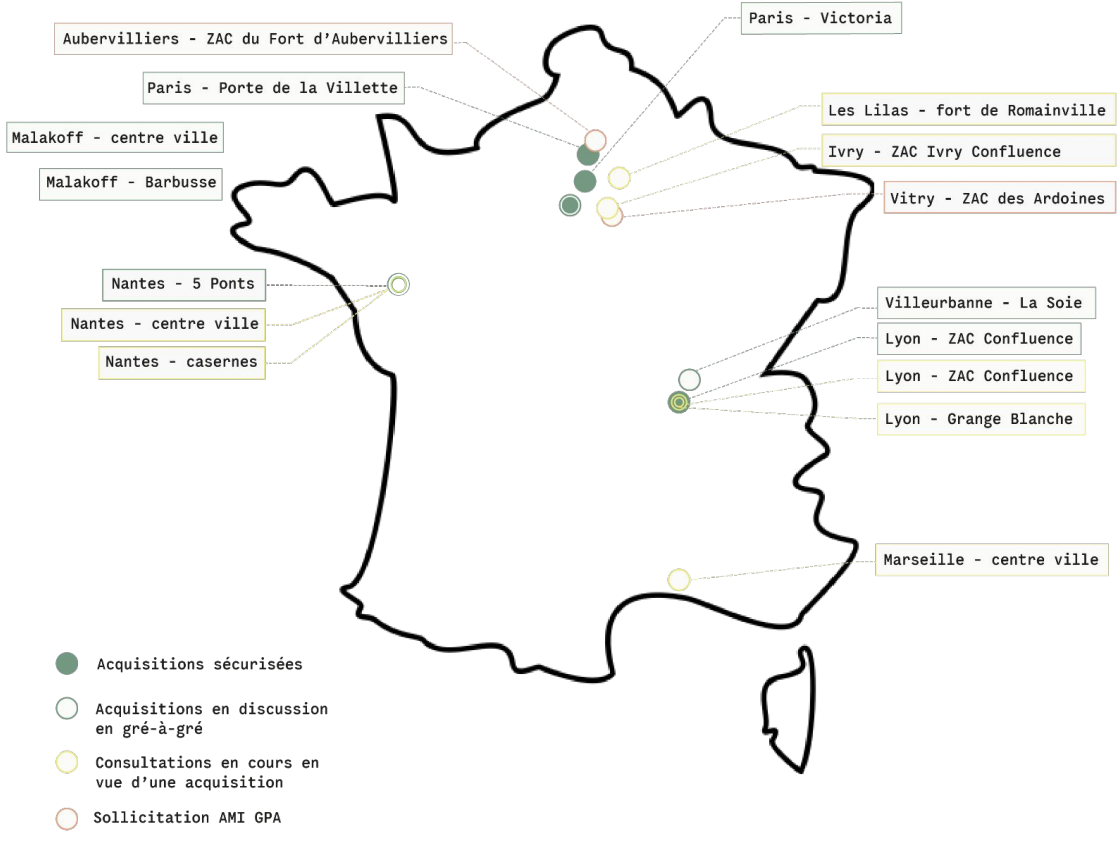
- la garantie de poursuivre un objet social
- une réglementation stricte des écarts salariaux
- les titres de capital de l'entreprise ne sont pas négociés sur le marché financier
- la recherche d'utilité sociale a un impact direct sur le compte de résultat

NOS OPERATIONS

4 opérations sécurisées

Base Commune réussit à sécuriser des opérations à prix décotés

- **Plus de 3 000 m2** de surfaces sécurisées
- Des prix d'acquisition de **-30% à -70%** en dessous du marché
- Investissement total : **10 Millions d'euros**
- **une cinquantaine de porteurs de projets projetés**



Hospitalités citoyennes (Paris 4e)

Localisation : Paris 4e (ancien siège de l'AP-HP)
Surface de rdc : 1080m2
Livraison : 2027
Promoteurs : BNP Real Estate et Apsys

Activités implantées

- Un restaurant solidaire
- le comptoir (café en lien avec les mobilités)
- une boutique ESS
- Une pépinière ESS
- l'Attacherie (lieu chronotopique et véritable ressource pour le quartier)

Impacts sociaux et territoriaux

- Favoriser l'offre d'une alimentation locale et abordable
- Encourager aux mobilités actives
- Projet de renouvellement urbain : faire la ville sur la ville
- Rupture face à la standardisation des enseignes de la Rue de Rivoli

L’immeuble RATP (Paris 19e)

Localisation : Paris 19e - Porte de la Villette
Surface de rdc : 860m2
Livraison : 2026
Promoteurs : RATP Habitat

Activités implantées

- offre de restauration
- développement d’un kit de proximité (dépôt de pain, AMAP…)
- programmation ouverte via appel à candidature

Impacts sociaux et territoriaux

- Programme immobilier mixte: 111 appartements sociaux étudiants, 15 logements sociaux, 45 intermédiaires, 7 en bail réel solidaire et 85 en accession libre
- Construction bois
- Insertion dans un quartier proche QPV : mettre en place un lieu qui répond à la mixité de populations du quartier

Contrechamps (Lyon)

© Legendre Immobilier / RSI.studio / BAMAA / PARC / MRP

Localisation : Lyon Confluence (îlot D3)
Surface de rdc : 713m2
Livraison : 2027
Promoteurs : Legendre Immobilier

Activités implantées

- Un pôle d'artisans soit un regroupement de petits artisans, à la fois artisans de proximité mais aussi artisans d'art.
- une annexe de la centrale de mobilité en sous-sols sous forme de tiers-lieu
- un local d'accueil en lien avec les programmations tertiaires gérées par Legendre XP.

Impacts sociaux et territoriaux

- Retour en ville des activités artisanales "patrimoniales"
- Faciliter l'arrivée sur le quartier des nouveaux ménages via une offre en terme d'artisanat de service, activités dont "la ville a besoin"
- Décarbonation de la Confluence

Local Eiffage Symphony (Malakoff)

Localisation : Malakoff - Centre-ville
Surface de rdc : 140m2
Livraison : 2026
Promoteurs : Eiffage Immobilier

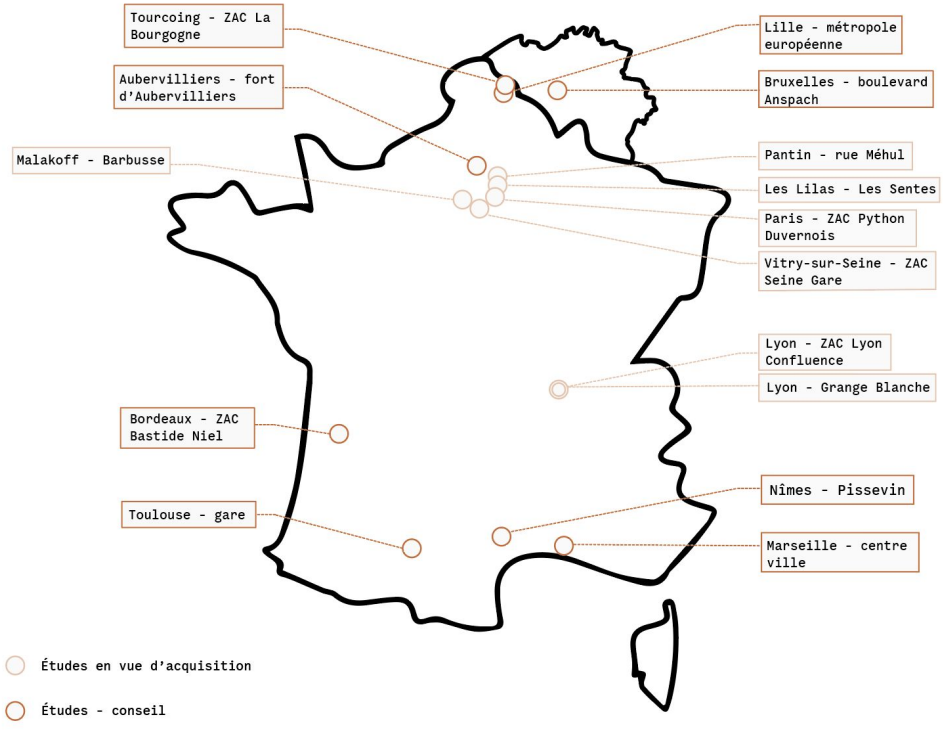
Activités implantées

- Une programmation alternative co-construite avec la Tréso (tiers-lieu situé à proximité immédiate)
- Une programmation autour de l'alimentaire et de l'artisanat

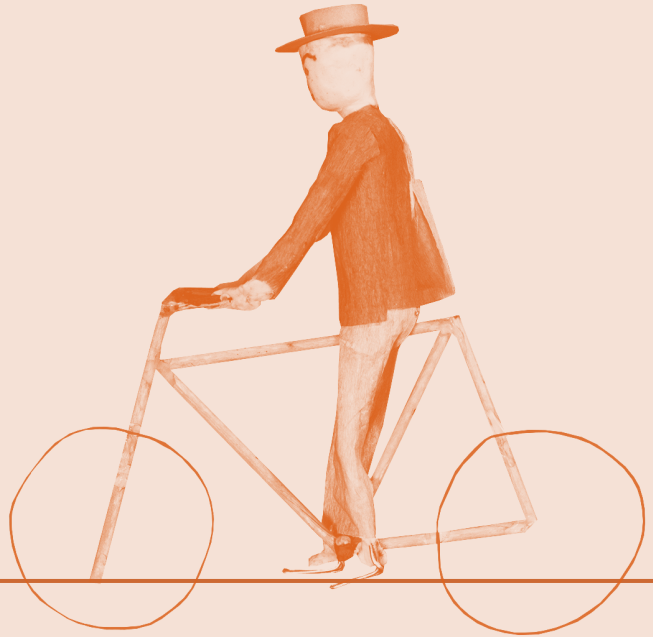
Impacts sociaux et territoriaux

- Accompagner et faciliter le développement de l'écosystème ESS de Malakoff (La Tréso et Casaco)
- Label RT2012-20%
- Certifié NF Habitat HQE
- Lutter contre la gentrification du secteur via une programmation solidaire, accessible et inclusive : La situation de Malakoff en première couronne parisienne en fait un territoire subissant une forte pression foncière et soumis au risque de gentrification.

Des missions de conseil en programmation de rdc atifs



- Base Commune a réalisé une **trentaine d'études réalisées** pour le compte de promoteurs, aménageurs, bailleurs, collectivités...

- des **études de différentes nature :** stratégies de programmation et de montage, accompagnement à la structuration de foncière.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION