DOSSIER DE PRÉSENTATION 2023

BASE COMMUNE

FONCIÈRE SOLIDAIRE DE REZ-DE-CHAUSSÉE

BOULANGERIE

06-17 PRÉSENTATION DE BASE COMMUNE
- Qui est Base Commune ?
- Une structuration en Société Coopérative d'Intérêt Collectif
- Pourquoi Base Commune ?
- Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire

18-25 NOS CO-FONDATEURS
- Plateau Urbain, une coopérative au service de la vi(ll)e en commun
- Le Sens de la Ville, une coopérative de conseil en programmation et ingénierie de projet

26-45 NOS PREMIÈRES OPERATIONS
- Nos cibles
- Nos acquisitions
- Nos fiches projets
- Les outils opérationnels d'acquisition

46-51 NOS PARTENAIRES
- Nos partenaires institutionnels
- Nos partenaires métiers
- Nos clients

52-57 ANALYSE DE MARCHÉ
- Des premières expériences qui valident notre positionnement
- Un écosysteme concurrentiel riche en acteur·ices aux logiques variées

58-65 MESURE D'IMPACT
- Analyse des problèmes
- Critères et indicateurs d'impact

66-69 CALENDRIER

Présentation de Base Commune

La création d'un nouvel acteur immobilier pérenne au service de l'ESS

Une foncière solidaire de rez-de-chaussée

Base Commune sélectionne des porteur·euses de projets selon des critères d'impact social et d'utilité locale

© Joshua Haymann

Qui est Base Commune ?

Base Commune est une foncière solidaire de rez-de-chaussée qui lutte contre les phénomènes de dévitalisation urbaine et de spéculation foncière en achetant des pieds d'immeuble pour y développer des occupations à impact social et.ou utilité locale. Ces rez-de-chaussée se veulent être de véritables lieux mixtes, ouverts sur le quartier et accessibles à une pluralité d'activités : ESS, commerces indépendants, services, artisanat, petits équipements, activités culturelles, associatives, solidaires… Autant d'activités à fort impact territorial qui sont pourtant exclues du marché immobilier traditionnel à cause des prix du foncier. C'est pourquoi Base Commune propose des locaux accessibles via un système de loyers différenciés et progressifs pour permettre à ces activités de s'installer de manière pérenne en ville. La mission de Base Commune est de transformer les rez-de-chaussée en de réels communs urbains.

Une boîte à outils au service des rez-de-chaussée

1. On achète des pieds d'immeuble à des prix décotés ce qui nous permet d'établir des prix solidaires, progressifs et différenciés selon les occupants. L'usage définit la valeur et non l'inverse, autrement dit, nous nous adaptons aux capacités financières de nos occupants et pratiquons ainsi des loyers jusqu'à trois fois moins cher que le marché.
2. On sélectionne des porteur·euses de projet selon des critères d'impact social et d'utilité locale. Vous retrouverez chez nous : un café solidaire, une boulangerie qui pratique l'insertion ou une épicerie en circuit court pour allier besoin du quartier et production écologique ; une association pour héberger des projets positifs; des ateliers d'artisans ou une recyclerie pour recréer des nouvelles activités économiques et faire en ville, et pleins d'autres projets utiles et à impact.
3. On gère et on anime nos rez-de-chaussée à la manière d'un tiers-lieu à l'horizontal. On souhaite aller au-delà d'une simple foncière non seulement en accompagnant nos occupant·es dans leur développement (grâce à des partenariats institutionnels) mais aussi en animant ces lieux et le quartier. C'est pourquoi nous mettons en place un gestionnaire de site : combo entre un animateur de quartier et un gestionnaire locatif, il est celui qui permet la création d'un écosystème local autour de nos rez-de-chaussée.

Une structuration en Société Coopérative d'Intérêt Collectif

Base Commune est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) membre de l'Union Régionale des SCOP et SCIC. Le choix de la coopérative permet de trouver une parfaite cohérence entre l'immobilier alternatif que porte Base Commune et son fonctionnement interne. De plus, les flux financiers sont au cœur du métier de foncière. Le format coopératif est donc primordial pour établir des exigences fortes afin que la valeur créée serve l'intérêt collectif et éviter toute "fuite" de la valeur.

Chez Base Commune le statut SCIC, c'est :

- Une gouvernance partagée (salarié·es, utilisateur·ices, investisseurs, partenaires, collectivités)
- L'absence de dividende : tous les bénéfices sont réinvestis ou mis en réserve.
- Un portage transparent et à rendement encadré pour les partenaires financiers

Ces engagements sont par ailleurs reconnus par l'Etat, au travers de la délivrance de l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), qui garantit :

- Le poursuite de l'utilité sociale comme objectif prioritaire
- L'encadrement des écarts salariaux
- L'impossibilité de négocier les titres de capital de l'entreprise sur le marché financier
- La recherche d'utilité sociale comme impact direct sur le compte de résultat

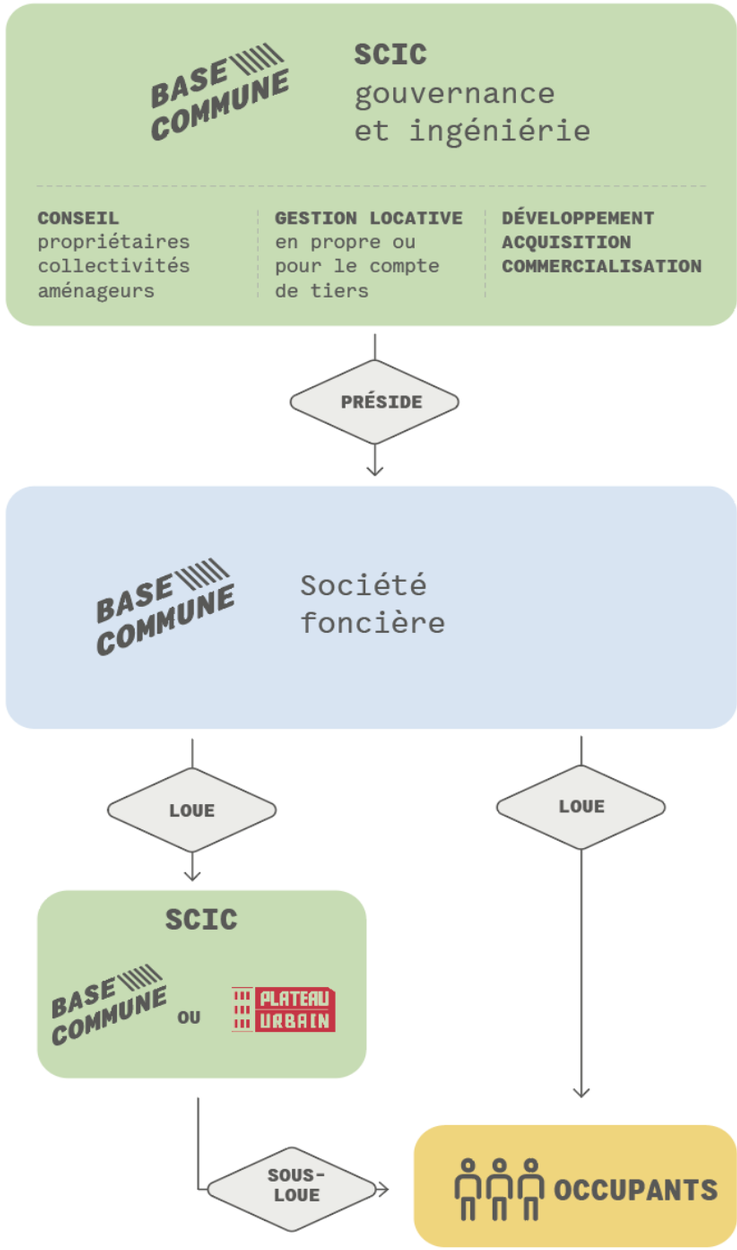


Schéma de structuration juridique de Base Commune

12,5% en moyenne de vacances en centre-ville

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

Pourquoi Base Commune ?

Nous assistons à une progressive dévitalisation des commerces en centre-ville : rideaux baissés, carreaux de plâtre, enseignes interchangeables… Ce sont souvent ces rez-de-chaussée qui font nos rues alors même que la qualité de vie d'un quartier se mesure souvent à l'aune de la vitalité de ses pieds d'immeuble. Entre standardisation à coup de franchises dans les sites les plus attractifs et vacance là où les critères de commercialité ne sont pas réunis, c'est le lien social et la vitalité urbaine qui sont en jeu. Les causes sont multiples :

- → Une déconnexion croissante entre les valeurs économiques et les valeurs d'usage soit entre les prix du foncier et les capacités financières des occupant·es : cette pression sur les prix aboutit à une difficulté croissante des porteur·euses de projets alternatifs (indépendants, ESS, artistique, artisanaux…) à trouver des locaux et payer un loyer.
- → Une bulle immobilière sur les rez-de-chaussée : le taux d'effort locatif moyen a doublé en 15 ans une concurrence rude. Le commerce physique subit une double concurrence, à la fois celle des grands entrepôts et du e-commerce, et celle des grands centres commerciaux en périphérie.
- → Des locaux inadaptés : nombreux sont les locaux trop grands, trop chers, mal gérés… Les rez-de-chaussée neufs qui sortent de terre sont quatre fois plus grands que ce que recherchent des acteur·ices de l'ESS (entre 15 et 50m2)
- → Une temporalité du projet urbain déconnectée : le temps du projet urbain est un temps long et souvent trop long par rapport à celui des porteur·euses de projet alternatifs qui ne se projettent que quelques mois avant leur emménagement.
- → Le rez-de-chaussée est souvent le « caillou dans la chaussure » des opérations immobilières.

1 local sur 10 était innocupé en 2016

-1.2 M

de magasins depuis 1930

+1%/an

de vacance depuis 2013

+100%

le taux d'effort locatif a doublé en 15 ans

La ville contemporaine serait-elle un géant aux pieds d'argile ?

Ce nouveau paysage lisse des rez-de-chaussée finit par être un vrai désenchantement pour les cheminements en ville. D'autant plus frustrant que les initiatives pour animer les rez-de-chaussée ne manquent pas, les besoins en pieds d'immeuble ne diminuent pas. L'ouverture croissante de tiers-lieux temporaires illustre la demande forte de structures de l'Économie Sociale et Solidaire de trouver des locaux accessibles financièrement en ville. Les institutions elles aussi commencent à prendre la mesure du sujet : dans la production neuve, les appels à projets urbains innovants ont fait bouger les lignes en mettant le rez-de-chaussée au coeur de ambitions programmatiques publiques.

Ces phénomènes dessinent une problématique globale : la nécessité de créer un nouvel acteur immobilier qui puisse redynamiser ces rez-de-chaussée en développant une offre de locaux d'activité pérenne accessible financièrement à des acteur·ices économiques alternatif·ves (ESS, artisanat, associations etc) désireux·ses de s'implanter en ville et vecteurs d'externalités positives sur un territoire.

C'est pourquoi Base Commune a été créée en 2021 par Plateau Urbain, coopérative spécialiste du l'urbanisme transitoire et le Sens de la Ville, coopérative de stratégie urbaine, programmation et ingénierie de projets.

Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire

Flore Trautmann
Directrice associée du Sens de la Ville et membre du Directoire de Base Commune

- diplômée de Sciences Po Paris, d'un DEA de Sciences Politiques et du master d'Urbanisme de l'École Nationale des Ponts et Chaussées (master AMUR)
- plus de 10 ans dans la maitrise d'ouvrage urbaine et immobilière (chez Icade Aménagement puis chez Brémond, devenu Quartus)
- co-fondatrice (en 2015) et directrice associée du Sens de la Ville.

Simon Laisney
Président fondateur de Plateau Urbain et Président du Directoire de Base Commune

- formation en urbanisme (Urbanisme et aménagement du territoire à l'Université Paris Sorbonne - Paris 1 puis en financement immobilier (CNAM)
- plusieurs années en tant qu'analyse en immobilier d'entreprise chez DTZ
- fondateur (en 2013) et directeur général de Plateau Urbain

Vincent Josso
Directeur Associé du Sens de la Ville et membre du Conseil de Surveillance de Base Commune

- ingénieur (Ecole polytechnique), architecte et urbaniste (École Nationale des Ponts et Chaussées, École d'architecture de la Ville et des Territoires de Marne la Vallée),
- expérience de la maîtrise d'ouvrage publique (EPA La Défense Seine Arche) puis la maîtrise d'œuvre urbaine auprès de François Leclercq
- co-fondateur (en 2015) et directeur associé du Sens de la Ville.

Hélène Maillard
Responsable du contrôle de gestion de Plateau Urbain et membre du Conseil de Surveillance de Base Commune

- diplômée d'Etudes Supérieures de Comptabilité et Finance (concours d'État) et d'un Master Management de l'immobilier (Université Paris Dauphine Major de Promotion)
- contrôleuse de gestion au sein d'une filiale du Crédit Mutuel Nord Europe (8 années)
- contrôleuse de gestion de Plateau Urbain depuis 2020 et accompagnement financier de Base Commune.

Bertrand Doucet
Directeur des opérations de Base Commune et membre du Directoire

- formation transverse ingénieur – architecte
- 9 ans de maîtrise d'ouvrage privée, qui lui ont permis de développer une solide expérience en montage d'opérations immobilières, en particulier sur des opérations complexes à forts enjeux urbains et environnementaux
- une expertise des solutions de montages permettant de sortir de la vacance ou de faire émerger des projets de rez-de-chaussée à forts impacts culturels et sociaux.

Sarah Fryde
Cheffe de projets Base Commune et membre du Conseil de Surveillance

- diplômée de l'Ecole d'Urbanisme de Paris et du mastère spécialisé « Management Urbain et Immobilier » à l'ESSEC Business School : une double formation - urbanisme et immobilier - qui lui permet d'appréhender la question de l'accès au foncier des structures de l'ESS.
- Des expériences professionnelles en agence de conseil et en collectivité (Mairie de Paris, DDCT)
- Elle rejoint Base Commune dès sa création en 2020.

loyer solidaire
Garage Auto
loyer prix du marché
atelier cuivre
loyer modéré
session scolaire
année 1
année 3
année 9
année 12
loyer modéré
loyer solidaire
loyer solidaire

Nos co-fondateurs

Deux structures mères reconnues et engagées dans les domaines de l'aménagement et de l'immobilier

PLATEAU URBAIN

PALMARÈS DES JEUNES URBANISTES

Lauréat du Palmarès des Jeunes Urbanistes en 2016

2019 : 3.3M

2020 : 3.8M

2021 : 4.7M

Le chiffre d'affaire de Plateau Urbain entre 2019 et 2021

Commercialisation

Gestion de site

Compétences au service de Base Commune

PLATEAU URBAIN : UNE COOPERATIVE AU SERVICE DE LA VI(LL)E EN COMMUN

Fondée en 2013, Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire qui opère dans les grandes métropoles françaises. Elle propose de redonner une utilité aux lieux inoccupés en les mettant à disposition de structures du champ culturel, social et de la transition écologique ne pouvant pas accéder au marché immobilier classique.

→ **Redonner une utilité à des espaces inoccupés**
De nombreux.ses artistes, porteur·euses de projets associatifs, culturels ou entrepreneuriaux peinent à trouver des locaux pour lancer leur activité. Trop cher, mal adapté, difficile à trouver...Dans le même temps, des millions de m^2 sont vides, alors qu'ils représentent une ressource formidable. Plateau Urbain est né de l'idée d'utiliser systématiquement les nombreux bâtiments en attente de projet pour y établir des occupations temporaires, à prix réduit

→ **Promouvoir la mixité des usages et des profils**
Plateau Urbain propose, via sa plateforme en ligne, des espaces à prix réduit, inférieurs de 30 à 70% au prix du marché de l'immobilier classique. La coopérative a déjà permis à plus de 1700 structures de s'implanter dans 55 lieux temporaires, qui représentent environ 100 000 m^2. 2000 personnes en situation de précarité ont également pu bénéficier d'un hébergement d'urgence dans une dizaine de sites mixtes co-gérés avec les acteur.ices de la solidarité. Cette plateforme recensant l'ensemble des porteur·euses de projets bénéficie à Base Commune, qui à travers cette dernière a une vision des acteur·ices en demande. Elle la mobilisera dans le cadre de ses premières commercialisations.

SES OPERATIONS PHARES

© Plateau Urbain

Brunseau : activation et gestion de rdc actifs
Depuis 2021, Plateau Urbain propose la mise à disposition de 10 locaux en rdc en occupation temporaire de 2 ans renouvelables. Ces espaces bruts de béton se situent au sein du quartier Paris Rive Gauche, sur le dernier îlot en friche de la ZAC dont les Nouveaux Constructeurs, AG Real Estate, Icade et Nexity ont été lauréat dans le cadre de "Inventer Bruneseau". Afin de donner vie au quartier en mutation et d'accélérer la transformation du quartier en un lieu vivant, de destination, Plateau Urbain met à disposition ces rdc à des acteur·ices de l'économie sociale et solidaire, des créateur·ices, des entrepreneur·euses et implante sous le périphérique des modules pour l'organisation d'événements culturels et la préfiguration d'un espace public convivial ouvert à tou.te.s.

© Plateau Urbain

Les Grands Voisins : l'essor de l'urbanisme transitoire
Au cœur de Paris, entre Denfert-Rochereau et Port-Royal, l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul était un site de 3,2 hectares progressivement désaffecté au fil des années. La Mairie de Paris y était engagée dans un projet d'écoquartier, dont les premiers chantiers ont débuté en 2018. En attendant, elle souhaitait lui donner de nouveaux usages, en lien avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Elle a fait appel à Aurore comme gestionnaire d'ensemble, appuyée par Plateau Urbain et Yes We Camp. Plateau Urbain a assuré la coordination technique des viabilisations et de l'entretien des bâtiments, définit leur programmation et retenu les candidatures pour des locaux avec pour ojectif de mixer les activités d'hébergement de personnes vulnérables avec des activités préfigurant le développement du futur écoquartier. Les Grands Voisins a plus généralement participé à l'essor et la diffusion de l'urbanisme transitoire en France.

Le Sens de la Ville

PALMARÈS
DES JEUNES URBANISTES

Lauréat du Palmarès des Jeunes Urbanistes en 2021

2019 : 590k

2020 : 535k

2021 : 825k

Le chiffre d'affaire du Sens de La Ville entre 2019 et 2021

Programmation urbaine et immobilière

Programmation de socles actifs

Conduite de projet et montage opérationnels

Compétences au service de Base Commune

LE SENS DE LA VILLE : UNE COOPERATIVE DE CONSEIL EN PROGRAMMATION ET INGENIERIE DE PROJET

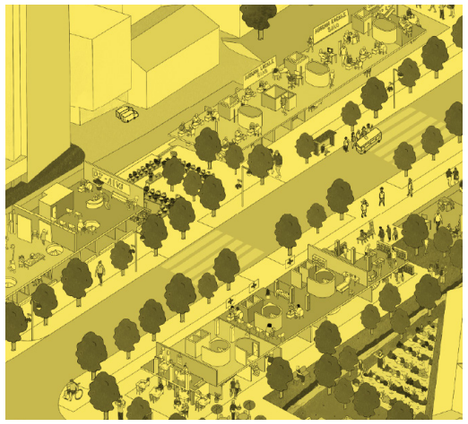
Le Sens de la Ville est une agence de stratégie urbaine, programmation et ingénierie de projets animée par une équipe pluridisciplinaire de 10 personnes. Le Sens de la Ville fonde la transversalité de son approche sur les expériences de ses associé·es en aménagement, promotion, maîtrise d'ouvrage publique et privée et maîtrise d'œuvre urbaine. Sa création répond à une demande croissante d'une fabrique urbaine alternative, associant différemment l'ensemble des acteur·ices et défend une fabrique de la ville décloisonnée, ouvertes aux non professionnels de l'urbain. Le Sens de la Ville est structurée en SCOP (Société coopérative et participative) et répartit ses activités entre missions opérationnelles, chantiers de recherche et expérimentations.

En proposant un langage commun, Le Sens de la Ville fait le lien entre des acteur·ices multiples qui font la ville selon des logiques d'action très diverses : juridique, économique, artistique, environnementale, politique ou architecturale. Des clients publics et privés, en grande majorité d'envergure nationale ou métropolitaine : aménageurs, collectivités, investisseurs et promoteurs. Parmi eux, des partenariats réguliers se sont établis avec Le Sens de la Ville pour des missions de : positionnement stratégique, consultation d'opérateur, veille, évaluation et prospective ; programmation urbaine et immobilière, conduite de projet ert assistance au montage de projet. Le Sens de la Ville est souvent sollicité sur des missions de programmations de rez-de-chaussée pour le compte de collectivités. La structure a alors développé une expertise sur cet objet urbain spécifique et appréhende au mieux ses enjeux, notamment du côté des pouvoirs publics mais également auprès d'acteur·ices privé·es (promoteurs immobiliers).

UNE EXPERTISE EN RDC ACTIFS

Etude pour le renforcement de la polarité de Saint Sever à Rouen

Ce quartier populaire présente des signes de fragilité économique et sociale (vacance commerciale, insécurité…). Il s'agit de préciser les conditions de cette centralité rive gauche en gérant l'attente de la "locomotive" créée par la future gare SNCF. L'enjeu de la mission est de proposer des moyens et une méthode pour éviter un aménagement urbain futur trop lourd et préserver les qualités du déjà-là : en polarisant la commercialité actuelle du quartier, en renforçant le tissu économique, associatif et citoyen…Des entretiens avec les parties prenantes du PPA, du terrain et des ateliers avec les commerçants et les forces vives locales sont la matière première d'un diagnostic incarné et orienté. Les stratégies d'intervention coupleront acquisitions immobilières, accompagnement et mise en mouvement des propriétaires privés, actions d'espace public, incitations…



Programmation de rez-de-chaussée actifs de l'îlot Toulouse-Lyon à Toulouse

Dans le cadre de la consultation lancée par Europolia, l'enjeu pour cet îlot est de faire couture entre un quartier de gare métropolitain, le centre-ville historique et le faubourg Bonnefoy, tout en valorisant le canal du Midi. La programmation des rdc doit incarner la synthèse entre usages rayonnants et générateurs de flux et la création d'un micro-quartier à vivre au quotidien. À partir des briques programmatiques souhaitées par la Ville (un pôle d'innovation sociale regroupant les services sociaux de la Ville et un hôtel), Le Sens de la Ville conçoit la programmation des rdc autour de trois autres thématiques : un kit commercial de proximité, un pôle santé et un pôle socio-culturel comprenant une librairie, un café associatif et des ateliers d'artistes qui aurait été portés par Base Commune.

BOULANGERIE

Nos opérations

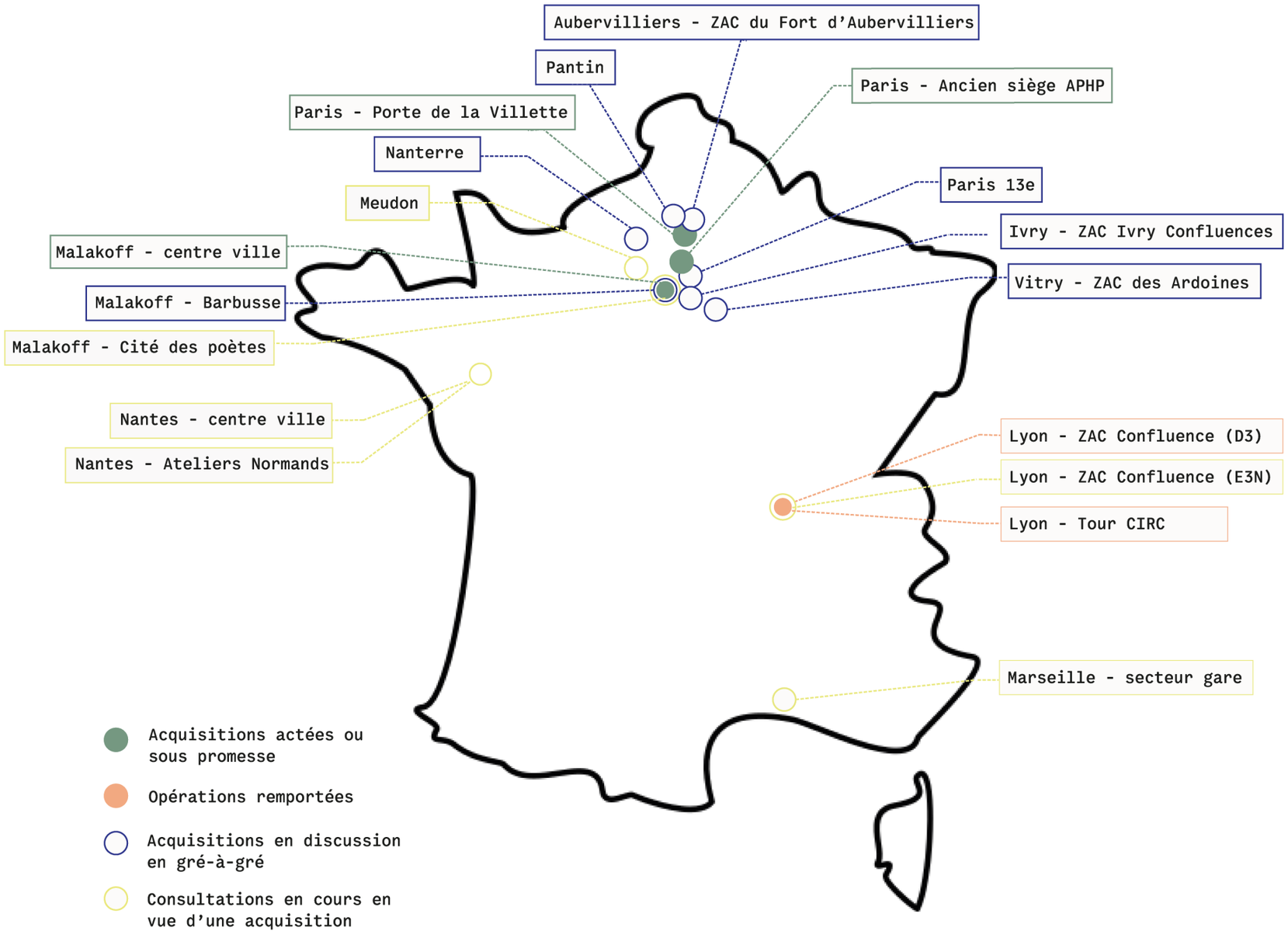
Des premières opérations sécurisées

Nos acquisitions

Base Commune se déploie dans des contextes métropolitains tendus. Actuellement, la foncière a sécurisé l'acquisition de 5 rez-de-chaussée dans des milieux urbains très attractifs et financièrement peu accessibles :

- 140 m2 dans le centre-ville de Malakoff (promesse signée)
- 1010 m2 au sein de l'ancien siège de l'APHP à proximité de l'Hôtel de Ville dans le 4ème arrondissement de Paris (promesse signée)
- 860 m2 à Porte de la Villette dans le 19ème arrondissement de Paris (promesse en cours de signature)
- 750 m2 à Lyon Confluence (mise en place prochaine de la promesse de vente)
- 1500 m2 en socle de l'emblématique tour CIRC dans le quartier Grange Blanche à Lyon (mise en place prochaine de la promesse de vente)

Elle est aussi positionnée sur d'autres biens (en négociations ou en attente de réponse dans le cadre d'appels à consultations promoteurs).



Nos porteur·euses de projet

Base Commune sélectionne des porteur·euses de projets selon des critères d'impact social et d'utilité locale

© Joshua Haymann

Nous intervenons uniquement sur les rez-de-chaussée et nous visons l'acquisition de rez-de-chaussée pour trois catégories d'acteur·ices :

→ Les structures à impact social. Nous leur donnons accès à des locaux, des bureaux et des ateliers à des loyers adaptés à leurs capacités financières. Nous leur permettons ainsi de développer leur activité sereinement en diminuant leur dépense loyer et en concentrant leurs ressources sur leur activité.

→ Les structures d'utilité locale : boulangerie, épicerie, équipement de santé… toutes ces activités qui répondent à des besoins de proximité. Nous faisons tout de même le choix de privilégier des acteur·ices qui se veulent innovant·es et alternatif·ives dans leur démarche.

→ Les habitant·es des territoires où nous nous implantons. en y créant à travers nos rez-de-chaussée un écosystème local, proposant une offre riche et diversifiée afin d'impulser la création d'une communauté de quartier et de répondre aux besoins du territoire.

Panorama non exhaustif des activités pouvant être développées par Base Commune

© Nicolas Prospérini

Restaurant solidaire
Le République (Marseille)

© Thomas Smith

Production artisanale
L'incubateur de mode La Caserne (Paris)

© Plateau Urbain

Bureaux ESS et artisanat
Liaisons Douces (Paris)

© Marc Roger

Supermarché coopératif
Scoopéli (Rezé)

© Recyclerie sportive

Recyclerie Sportive
Recyclerie d'équipements sportifs

© Paris Light Up

Café associatif
Bokawa (Paris)

SOIN, SOLIDARITE ET PROXIMITE AU COEUR DE LA CAPITALE

Hospitalités Citoyennes, la transformation d'un patrimoine historique

Lieu : Paris 4e (ancien siège de l'AP-HP)
Surface de rdc : 1080m2
Livraison: 2027
Vendeurs : BNP Real Estate, Apsys et RATP Solutions Ville

Contexte

En plein coeur de la capitale, Base Commune fait l'acquisition de 1010m2 au sein de l'ancien siège de l'AP-HP composé de deux immeubles. Axé sur trois blocs programmatiques (solidarité, soin et proximité), Base Commune s'attachera à déployer une offre de locaux destinés à des exploitant·es issu·es de l'Economie Sociale et Solidaire afin de rompre avec les logiques standardisantes et excluantes de la Samaritaine et de la rue de Rivoli. Dans ce secteur au marche immobilier tendu, Base Commune proposera ainsi une offre jusqu'ici peu présente dans le quartier. Pour cibler au mieux les activités à implanter en 2027, Base Commune participe à la préfiguration des cellules aux côtés de Plateau Urbain, qui porte l'occupation transitoire du site jusqu'à fin 2024.

Programmation

- Des ateliers-boutiques ESS pour faire rayonner l'artisanat parisien
- Un restaurant solidaire
- Une pépinière de la transition écologique
- L'attacherie : un espace chronotopique à la mutualisation d'usages (location aux associations de quartier, espaces communs pour les logements, privatisation ...)

MAINTENIR L'IDENTITE SOLIDAIRE ET CULTURELLE DE LA PORTE DE LA VILLETTE

Villette en commun, vers l'accompagnement et la requalifiation d'une porte parisienne

Lieu : Paris 19e (Porte de la Villette)
Surface de rdc : 860m2
Livraison: 2026
Vendeurs : RATP Habitat

© Air Studio

Contexte

RATP et RATP Habitat développent sur un foncier RATP à Porte de la Villette un programme d'immobilier mixte avec une construction en bois : appartements sociaux étudiants, logements sociaux, logements intermédiaires, logement en BRS et en accession libre. L'ambition est de consacrer les socles à des activités cohérentes avec l'identité solidaire et culturelle du quartier et orientées vers l'intérêt général : Base Commune a donc été sollicité en tant que futur investisseur et gestionnaire. En accord avec le PLU bioclimatique, Base Commune vise à la mise en place de lieux d'hyper-proximité et de convivialité pour amorcer la vie du nouveau quartier et enrichir les offres commerciales et servicielles considérées actuellement comme assez pauvres sur le secteur.

Programmation

- Un restaurant solidaire à destination des étudiant·es, des ouvrier·es, des entreprises environnantes
- Un kit de proximité : AMAP, dépôt de pain, ...
- Du tertiaire ESS dédié à des activités à impacts multiples

POURSUIVRE L'IMPLANTATION ESS DANS UNE VILLE EN PROIE A LA GENTRIFICATION

Première Base, dans la continuité de l'écosystème ESS de Malakoff

Lieu : Malakoff Centre-ville (Place du 14 juillet)
Surface de rdc : 140m2
Livraison: 2026
Vendeurs : Eiffage Immobilier

© Eiffage Immobilier

Contexte

Situé à proximité de l'Hôtel de Ville de Malakoff, ce rez-de-chaussée de 140m2, intégré dans un ensemble commercial et serviciel plus classique, développera une programmation ESS. Nous proposerons une programmation alternative et complémentaire à l'écosystème riche d'acteur·rices de l'ESS présent·es à Malakoff (la Tréso, la Ressourceriee, Casaco). Malakoff est un territoire subissant de plus en plus de pression foncière et est fort soumis aux risques de gentrification : y implanter en centre-ville des activités actuellement exclues du marché immobilier y est alors primordial.

Programmation

- Des ateliers-boutiques
- Une programmation en concertation avec la Ville et la Tréso artisans) avec en complément, l'implantation d'un kit d'amorçage qui assurerait les services de première nécessité (AMAP, dépôt de pain...)

UN POLE D'ARTISANS DE PROXIMITE AU COEUR DE LYON CONFLUENCE

Contrechamps, des socles solidaires à la demande de l'aménageur

Lieu : Lyon 2e
Surface de rdc : 860m2
Livraison: 2026
Vendeurs : Legendre Immobilier

© Legendre Immobilier

Contexte

Situé au sud de la ZAC Lyon Confluence, l'îlot D3 a fait l'objet d'une consultation remportée par l'équipe menée par Legendre Immobilier dont Base Commune était l'investisseur privilégié des socles.
Aux côtés des bureaux d'études, du promoteur et des architectes, Base Commune a travaillé sur une programmation de rez-de-chaussée solidaires et artisanaux, permise par un modèle économique anticipé.
Pour répondre au mieux à la demande de la SPL Lyon Confluence, l'équipe a suivi une méthodologie de péréquation afin d'aboutir à une offre adaptée aux capacités financières des futur·es exploitant·es, structures à impact social et à utilité locale.

Programmation

- ateliers boutiques autour de l'artisanat d'art et de second oeuvre
- centrale des mobilités

FAIRE DE LA TOUR CIRC, UN SYMBOLE DE LA VILLE POST CARBONE ET RESILIENTE

Impulsion, la réhabilitation de la Tour Guillot Bourdeix (ex tour CIRC)

Lieu : Lyon 8e
Surface de rdc : 1500m2
Livraison: 2028
Vendeurs : Redman et Icade

© Redman et Icade

Contexte

Le groupement dirigé par Redman et Icade a été désigné lauréat de l'appel à projets international "Reinventing Cities" lancé par la Ville de Lyon et C40 Cities. Ce projet porte une ambition environnementale forte mais aussi une démarche nette en faveur de l'économie sociale et solidaire : c'est pourquoi Base Commune et Essentiel seront les futurs investisseurs des socles. Sur un programme global mixte de logements sociaux, de bureaux, de commerces, de services de santé... les rez-de-chaussée accueilleront un restaurant solidaire, une centrale de mobilité et une ressourcerie.

Programmation

- Restauration solidaire
- Centrale des Mobilités
- Ressourcerie

Les outils opérationnels d'acquisition

Fixer la valeur par l'usage… pour permettre au quartier de prendre vie dès la livraison des rez-de-chaussée

Les critères de sélection des biens

- Localisation, qualité du contexte urbain et accessibilité (transports en communs, livraisons),
- Qualité des emplacements commerciaux (même si la destination commerciale n'est pas exclusive)
- Potentiel du marché sur les activités que nous ciblons
- Volonté politique d'une programmation alternative
- Qualité architecturale et constructive (éclairement, hauteur sous plafond, existence d'une vitrine, engagement environnemental)
- Enjeux environnementaux en accord avec la démarche ZAN
- Potentiel de divisibilité et évolutivité des cellules pour permettre une flexibilité de commercialisation
- État du bien et montant des travaux nécessaires

En interne, l'équipe de Base Commune dispose des compétences sur l'ensemble de ces sujets (consultant·es LSDLV, direction technique Plateau Urbain)

Des prix d'acquisition fortement négociés pour des loyers progressifs et minorés

Base commune se positionne majoritairement sur des acquisitions de locaux neufs, acquis en VEFA : ce positionnement très en amont de la livraison des rez-de-chaussée permet de négocier directement avec le promoteur des niveaux de cession et de livraison adaptés. Le positionnement permet de jouer un rôle décisif dans la programmation des futurs rez-de-chaussée. D'autres formes à la marge peuvent être envisagées notamment sur les projets d'ensemble suffisamment dimensionnés et nécessitant une parfaite maîtrise du CAPEX et un portage du foncier comme le Contrat de Promotion Immobilière. Il s'agit alors pour Base Commune de négocier les prix de cession les plus bas possibles afin de mettre en œuvre des loyers accessibles et en dessous des prix du marché. Cela permet de retourner la logique de fixation de prix qui part désormais de l'usage.

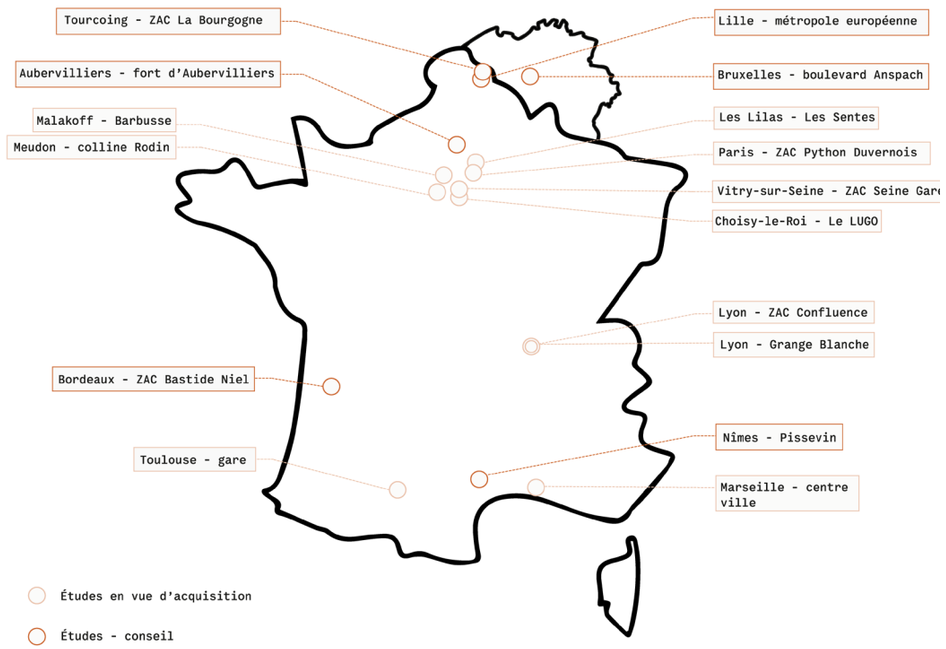
2022 : 110k

Le chiffre d'affaire réalisé en études par Base Commune

Des études territoriales et de marché pour assurer les acquisitions

Les études en vue d'acquisition permettent avec l'expertise de nos cofondateurs·rices de mesurer la sécurité de l'investissement et de donner une première mesure de l'impact de la coopérative sur le territoire. Elles permettent de mieux appréhender les porteur·euses de projets en demande sur un territoire et de programmer au plus près des besoins des habitant·es les futures activités. Ces études permettent d'appréhender l'environnement social, économique et environnemental du local.

Elles renforcent la pertinence de l'acquisition et permettent de créer des partenariats avec les acteur·ices culturel·les, associatif·ves et ESS du territoire. Base Commune réalise également des études pour compte de tiers qui peuvent porter à la fois sur la stratégie programmatique de rdc mais également sur du montage d'acteur·ices fonciers alternatif·ves et de tiers-lieux. Elles permettent de disposer d'un paysage des situations territoriales variées et de renforcer les outils de Base Commune. Cela permet aussi, quand la situation est optimale, de positionner la foncière sur certains socles.



loyer solidaire
Garage Auto
loyer prix du marché
atelier cuivre
loyer modéré
session scolaire
année 1
année 3
année 9
année 12
loyer modéré
loyer solidaire
loyer solidaire

Nos partenaires

Une foncière identifiée par son écosystème

Nos partenaires

Les partenaires insitutionnels
Base Commune bénéficie du soutien d'un ensemble de partenaires institutionnels qui l'accompagne dans son développement et sa structuration.

Les collectivités territoriales
Base Commune travaille également étroitement avec les collectivités territoriales sur lesquelles elle est présente, notamment en réponse aux besoins exprimés par celles-ci. À titre d'exemple, Base Commune a été lauréate du Trophée de l'Économie Solidaire de la Ville de Paris ainsi que de l'appel à projets TIGA (Construire au futur, habiter le futur) aux côtés de la Région Île-de-France. Ce partenariat a permis à Base Commune d'obtenir des actionnariats de la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires qui serviront à financer nos premières acquisitions.

* C'est dès 2020 que la volonté de resserrer les liens entre ces foncières est apparue. Une première rencontre des acteur·ices s'est tenue à l'Auberge de Boffres, en Ardèche, en octobre 2021, afin de se présenter et lancer ce chantier de mise en commun des pratiques et des réflexions autour de ces pratiques. Début avril 2022, une deuxième rencontre s'est tenue à Lyon, pour poursuivre ces réflexions et ce travail de co-développement.

Les foncières
Base Commune est très attachée à un partenariat étroit avec d'autres foncières solidaires qui se déploient à la fois dans des contextes urbains et ruraux. C'est notamment pour cela qu'elle fait partie du collectif « On met en commun »* en partenariat avec Villages Vivants, Bellevilles, La Main, Bien Commun, La Foncière Solidaire Nouvelle Aquitaine, afin de se nourrir des retours d'expériences de chaque structure et d'affirmer le rôle fondamental des foncières solidaires dans le monde immobilier actuel.

La reconnaissance entre les pairs
En 2019, Base Commune est désigné lauréat de l'AMI Territoires d'Innovation de Grande Ambition, lancé par la Banque des Territoires.
En 2020, c'est la Ville de Paris qui accorde sa reconnaissance à Base Commune en lui décernant le Trophée de l'ESS.
Nous sommes ainsi suivis par des acteur·ices institutionnels comme la Banque des Territoires et France Active, qui feront partie de la levée de fonds. Nous avions obtenu en 2021 un prêt d'amorçage France Active, qui a permis de financer le développement ayant permis nos deux premières acquisitions en 2022, situées Porte de la Villette (Paris 19e) et avenue Victoria (place de l'Hôtel de Ville, Paris 4e).

Nos clients

Fabrique de la ville
Différents acteur·ices public·ques (collectivités, aménageurs, bailleurs) et privé·es (promoteurs) de la fabrique de la ville font appel à Base Commune sur différents volets (acquisitions, études programmatiques, préfiguration ...):

MEL Métropole	RATP Habitat	Malakoff	BNP Paribas Real Estate
linkcity	Domofrance Groupe ActionLogement	Quartus La ville avec vue sur demain	AB
Eiffage	LP Promotion	Icade	grandparis aménagement
Legendre	Immobel	aquitanis	agale
Redman	Coffim		

Simon Laisney, co-fondateur de Base Commune, reçoit le Trophée de l'Économie SocialE et Solidaire, janvier 2020

BOULANGERIE

Analyse de marché

Un marché de l'ESS en demande mais en sous-offre

72% d'acteur·ices ESS en recherche de RDC

72% des structures occupantes chez Plateau Urbain déclarent que leurs activités pourraient se faire en RDC, un chifffre qui monte à 90% pour les artisan·es.

10000 porteur·euses de projets ESS

Le nombre de porteur·euses de projet inscrits sur la plateforme de commercialisation de Plateau Urbain

1700 porteur·euses de projets dans 55 lieux temporaires

Le nombre de porteur·euses de projet hebergés par Plateau Urbain dans leurs 55 lieux d'occupation temporaire

Des premières expériences qui valident notre positionnement : une réponse à un manque

Base Commune adresse donc ses services à des acteur·ices ne trouvant pas de place en ville pour développer leurs activités. Les bénéficiaires qu'elle vise sont alors multiples : entreprises de l'ESS, artistes, artisan·es, associations… et en demande forte de locaux.
A titre d'exemple, sur la préfiguration de l'ancien siège de l'APHP, sur les 250m2 de boutiques ESS du projet sur lesquels Base Commune participe à la présélection, soit 12 locaux, plus de 190 candidatures provenant de ces acteur·ices ont été traitées.
Par ailleurs, il s'agit de locaux que Base Commune va acquérir en 2027 afin de pérenniser les dynamiques actuellement entreprises par l'occupation temporaire de Plateau Urbain.

Aussi, dans le cadre du Contrat de revitalisation commercial en 2020, Base commune a aidé la ville de Champigny-sur-Marne et Marne-Au-Bois SPL à revitaliser une boutique en plein centre-ville. L'appel à candidature a reçu un grand succès : plus d'une dizaine de candidatures pour une boutique de 60 mètres carrés.

"On met en commun" : un collectif de foncières solidaires qui partagent des ressources techniques et documentaires mais aussi une posture et des valeurs, telles que la transparence et l'équité

Dans l'ensemble de ces acteur·ices, Base Commune se présente comme un acteur unique : de par sa position uniquement sur les rez-de-chaussée et de par sa volonté de proposer des socles solidaires et non spéculatifs.

Un écosystème concurrentiel riche en acteur·ices aux logiques variées

Base Commune fait face à un marché concurrentiel composé d'acteur·ices public·ques et privé·es.

- Dans un premier temps, les foncières commerciales classiques, dotées d'un capital important mais dont l'activité amène souvent à une standardisation progressive de nos rez-de-ville.
- Dans un deuxième temps, les petits investisseurs qui acquièrent des locaux d'activités et ne les cèdent qu'à des exploitant·e·s aux portefeuilles les plus sécurisés. Ces deux modèles favorisent souvent le processus de spéculation immobilière ou la mise en place de biens dormants, dans l'attente de repreneur·euse·s «classiques».
- Dans un troisième temps, les foncières commerciales publiques, qui proposent également des loyers décotés mais qui n'accompagnent que rarement la pérennisation d'activités à impact ou prennent la charge des travaux des locaux. Pourtant ce dernier point se révèle l'un des éléments les plus handicapants pour les porteur·euses de projets ESS.
- Pour finir, les autres foncières solidaires (Bellevilles, La Main, Bien Commun…) qui à travers différents modèles proposent également des loyers bas pour l'implantation d'activités riches et variées sur nos territoires.

Pour autant, concernant ces deux autres modèles de foncières, Base Commune considère leurs actions comme complémentaires. En effet, nous œuvrons comme celles-ci pour l'intérêt général. A titre d'exemple, nous avons participé au projet de foncière ESS de la Métropole de Lille et sommes actuellement dans le groupement «On met en commun», développé lors de la présentation de nos partenaires.

loyer solidaire
Garage Auto
loyer prix du marché
atelier cuivre
loyer modéré
session scolaire
année 1
année 3
année 9
année 12
loyer modéré
loyer solidaire
loyer solidaire

Mesure d'impact

Quels impacts sociaux, territoriaux et économiques ?

12,5% de vacance en centre-ville

Un taux en hausse dans les centres-villes, avec un taux d'effort qui a doublé en 15 ans

Pour répondre à ces problématiques, Base Commune, en sa qualité de foncière, acquiert des locaux en les mettant à la disposition de ces acteur·ices. Ces locaux sont accessibles, avec des loyers décotés et progressifs et adaptés à l'activité des porteur·euses de projets au travers d'une prise en charge des travaux par Base Commune.

Analyse des problèmes

Base Commune répond à un problème économique et social clairement identifié: l'exclusion des activités et des acteur·ices ESS, culturels et associatif·ves en ville. Pourtant, ces structures sont à l'origine de 10% du PIB français et ont un ancrage et un rayonnement local fort (CRESS, 2023).

Dans un contexte où les collectivités font face à de multiples défis : pression et privatisation foncières, maintien des services publics, dévitalisation urbaine..., les activités ESS, culturelles et associatives «présentent souvent une réponse appropriée en mobilisant des ressources locales et en proposant des modèles économiques et des usages innovants» (Fanny Cottet en thèse CIFRE chez Plateau Urbain et Base Commune).

Malheureusement, l'accès à l'immobilier est la condition sine qua non à l'amorçage d'une activité, et les acteur·ices de l'économie alternative font face à de nombreux freins:

- méfiance des acteur·ices bancaires liée au statut associatif, aux modèles subventionnés ou au manque de visibilité budgétaire sur le long terme
- pression foncière qui rend trop coûteux l'accès à l'immobilier privé mais dépendance aux collectivités publiques lorsque les lieux sont mis à disposition (d'autant plus précaires lorsqu'il s'agit d'occupations transitoires) ;
- frilosité du monde associatif vis-à-vis du risque immobilier et de l'investissement sur le temps long ;
- manque de compétences face à la technicité du sujet, tant en termes juridique et financier que pour l'exploitation ou le suivi de chantier ; les enjeux rencontrés pour accéder à l'immobilier sont variés et dépassent le simple besoin en financement (d'acquisition ou de travaux) (ibid.).

Critères d'impact

La mesure de l'impact social est déterminante dans la démarche de Base Commune. La structure a indexé des critères d'impact social dans les baux pratiqués pour deux raisons :

- Pour garantir des activités à impact social sur le long terme pour le territoire mais aussi
- Pour garantir l'accessibilité des rez-de-chaussée à des acteur·ices qui en ont réellement besoin.

Nos critères de sélection des porteur·euses de projet sont pluriels :

- le type de structure : ESS, association, coopérative...
- La mission et l'objet de la structure
- le besoin en locaux : la décôte est un préalable au développement de l'activité
- l'impact social : l'insertion de publics fragiles, l'inclusion sociale, l'animation locale, le public ciblé, l'accessibilité
- l'impact environnemental : la consommation durable, la sobriété et la durabilité de l'aménagement
- l'ancrage territorial : liens aux acteur·ices locaux, synergie avec l'environnement urbain

Base Commune implante dans ses rez-de-chaussée des acteur·ices économiques alternatif·ves à fort impact territorial : ces derniers répondent soit à un impact social soit / et à une forme d'utilité locale. Nous pouvons donc implanter des acteur·ices de l'ESS, des secteurs associatifs, culturels, artisanaux... mais aussi du commerce et services de proximité qui feraient défaut aux quartiers. Nous choisissons des activités qui ont un réel impact sur une ou plusieurs de ces catégories : le développement économique, la gouvernance territoriale, la qualité de vie, l'inclusion sociale, la cohésion territoriale et l'environnement

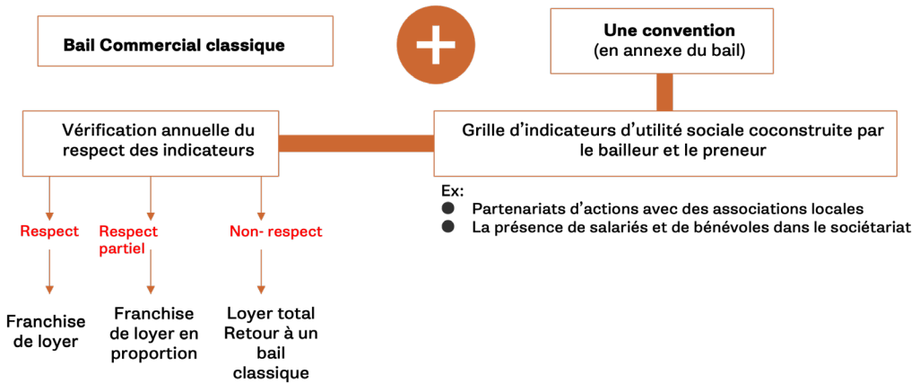
Nous ne développons pas dans nos rez-de-chaussée : des grandes franchises, des structures avec pour seule ambition la rentabilité économique, toute forme d'activité excluante et gentrificatrice, des activités contraires à nos principes environnementaux et sociétaux ou tout autre activité ne nécessitant pas de loyer décoté.

Le Bail Commercial D'Utilité Sociale = un bail commercial classique complété d'une convention qui définit des critères d'impact à respecter en contrepartie du loyer réduit. Ces critères, quantitatifs et qualitatifs, sont rangés en différentes catégories comme l'activité du candidat, son ancrage local et sa contribution au rayonnement et au dynamisme des territoires...

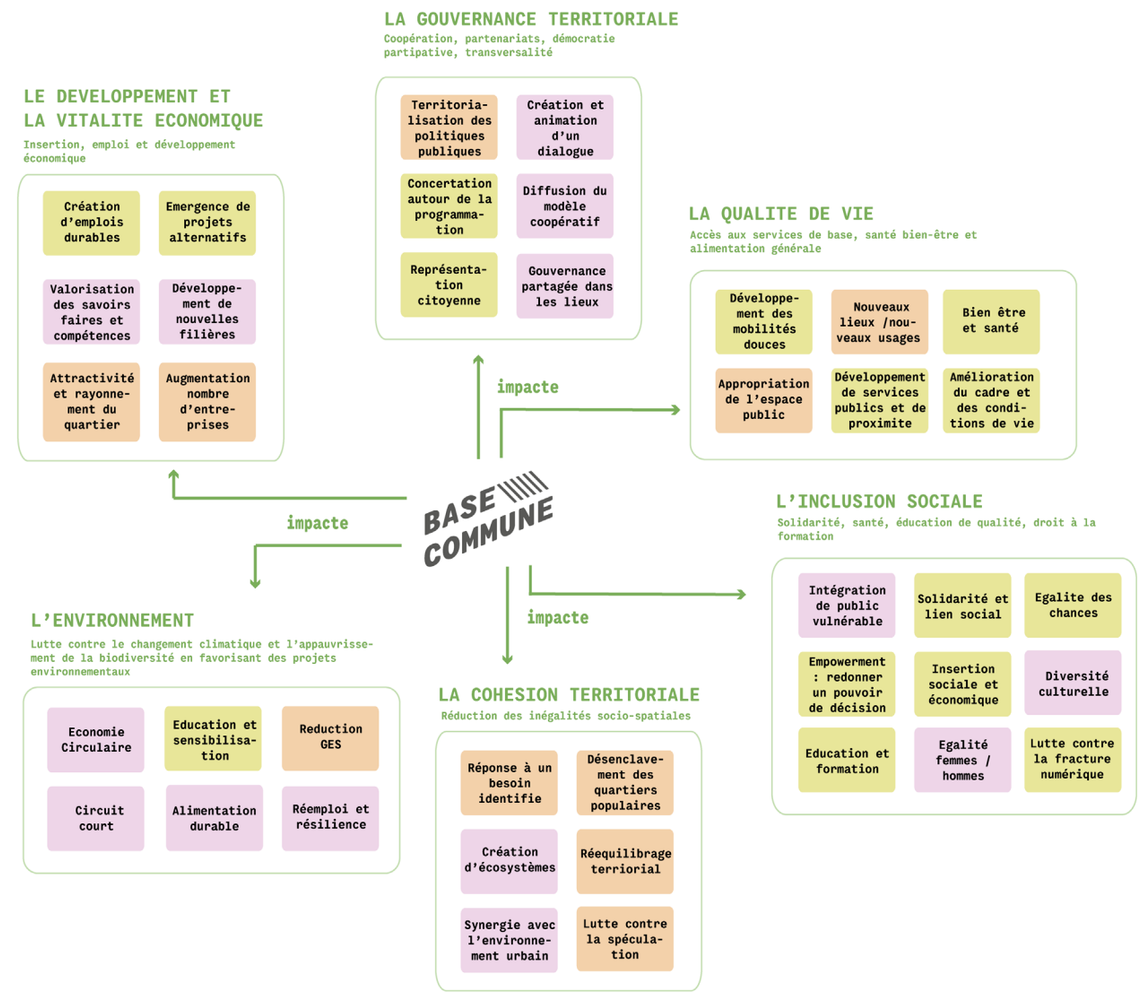
Commune Mesure = un outil d'autoévaluation et de visualisation des impacts positifs des tiers-lieux et lieux hybrides co-fondé par Plateau Urbain, sera mobilisé à l'échelle des lieux créés par Base Commune.

Nos outils de mesure d'impact

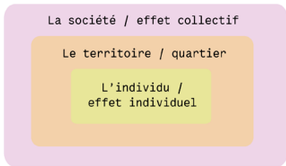
Pour collecter les données d'impact, nous nous appuyons sur le Bail Commercial d'Utilité Sociale (BCUS). Nous décidons avec les porteur·euses de projet en amont de leur installation des critères à respecter durant leur occupation. Puis, annuellement une évaluation est effectuée avec eux pour s'assurer de leur respect. En cas de non-respect, le BCUS permet de sanctionner les occupants qui détourneraient les loyers décotés de la recherche d'impact. En amont de leur installation, nous co-construisons avec les structures à impact les critères d'impact social qu'ils souhaitent respecter durant leur occupation. Tous les ans, d'un commun accord, ces critères peuvent évoluer pour tenir compte du retour d'expérience du porteur·euse de projet et de la réponse du territoire.
En complément des BCUS qui évaluent l'impact individuel des structures, Commune Mesure mesurera les effets individuels (lien social, insertion professionnelle...), collectifs (solidarité, réseau, etc) et territoriaux (innovation publique, entretien des espaces, etc) de nos lieux. Aujourd'hui Commune Mesure donne accès en open-source à une évaluation de 114 lieux sur le territoire français, représentant plus de 300 000 mètres carrés. Cet outil nous dotera ainsi d'une appréciation plus globale de nos lieux et de leurs impacts.



BASE COMMUNE, DES REZ-DE-VILLE MULTIPLICATEURS D'IMPACT

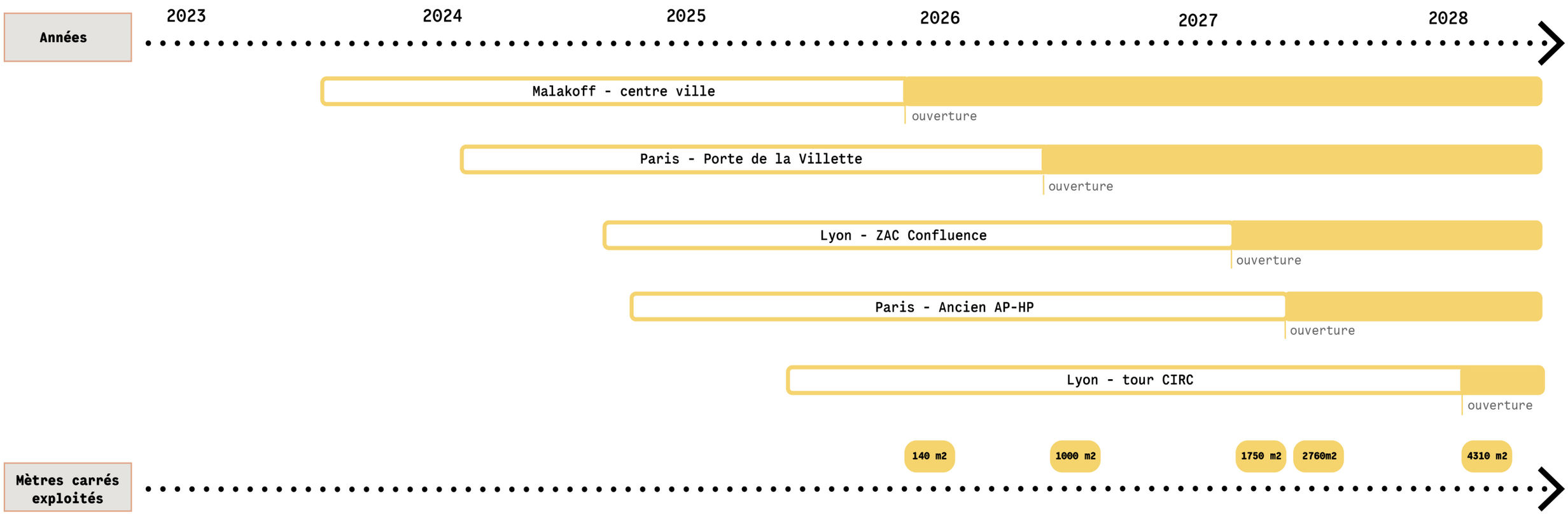


LES DIFFERENTES ECHELLES D'IMPACT



loyer solidaire
Garage Auto
loyer prix du marché
atelier cuivre
loyer modéré
session scolaire
année 1
année 3
année 9
année 12
loyer modéré
loyer solidaire
loyer solidaire

Calendrier


Années
2023
2024
2025
2026
2027
2028
Malakoff - centre ville
ouverture
Paris - Porte de la Villette
ouverture
Lyon - ZAC Confluence
ouverture
Paris - Ancien AP-HP
ouverture
Lyon - tour CIRC
ouverture
Mètres carrés exploités
140 m2
1000 m2
1750 m2
2760m2
4310 m2

MERCI

contact@basecommune.com