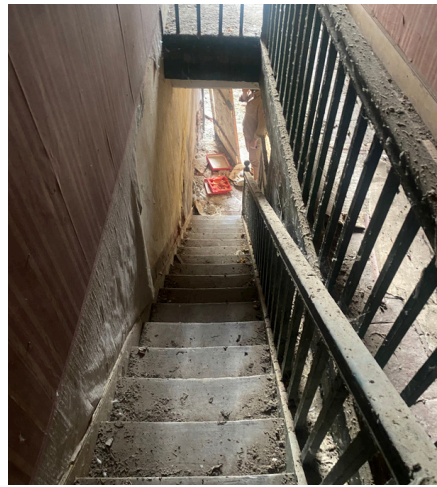




# BIEN COMMUN

Foncière engagée et bureau  
d'études immobilières





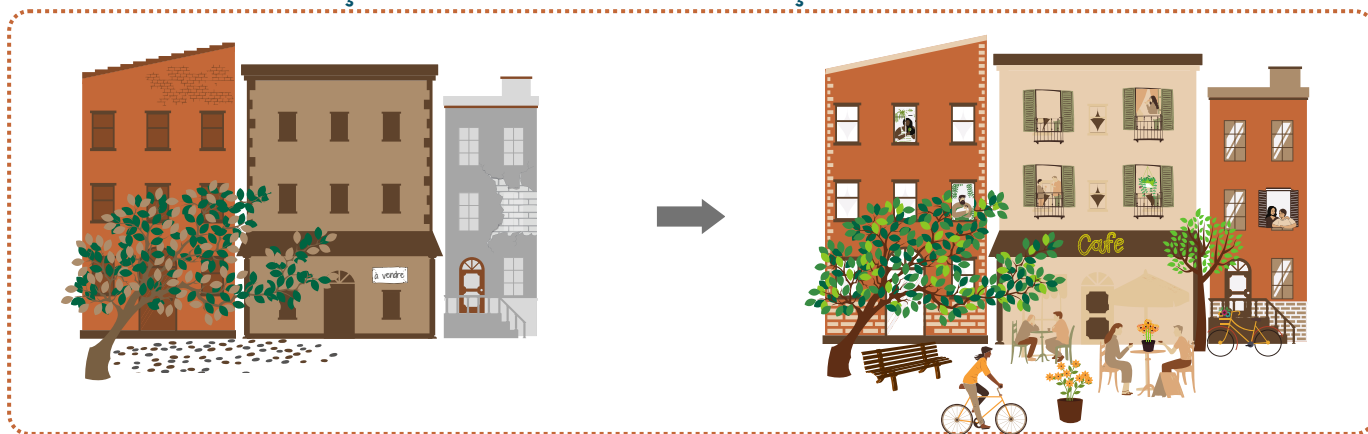
## NOTRE MISSION :

Bien Commun est une **société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)** qui a pour mission d'œuvrer pour la **revitalisation des villages, 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 OBJECTIF :

**PASSER DE ÇA ...**

**À ÇA !**



Pour atteindre notre mission d'intérêt collectif nous avons créé

## 2 MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES :

Nous sommes au service des villes moyennes, **petites villes et villages** et de leurs habitants. Notre activité se concentre donc majoritairement sur des **territoires ruraux.**

Notre **SCIC** fédère, en avril 2024, **45 associés pour un capital de 121K€.** Par ailleurs, nous avons reçu le soutien de **5 financeurs de l'Economie Sociale et Solidaire**, nous avons clôturé en 2022 une **première levée de fonds pour 445 000€** en fonds propres, quasi fonds propres et dette structurelle et nous réalisons **actuellement une seconde levée de fonds.**



**UN ACTEUR DE  
L'ESS AU SERVICE  
DES TERRITOIRES**

- Ancrage territorial et proximité
- Participation citoyenne et innovation sociale
- Expertise opérationnelle en montage d'opérations immobilières
- Une approche globale et intégrée
- Expertise éco-construction avec la SCOP Ecozimum

# LA SCIC \_ BIEN COMMUN

## • UNE SCIC C'EST QUOI ?

De forme privée et d'intérêt public, la SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif) associe des personnes physiques ou morales autour d'un projet commun alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale.

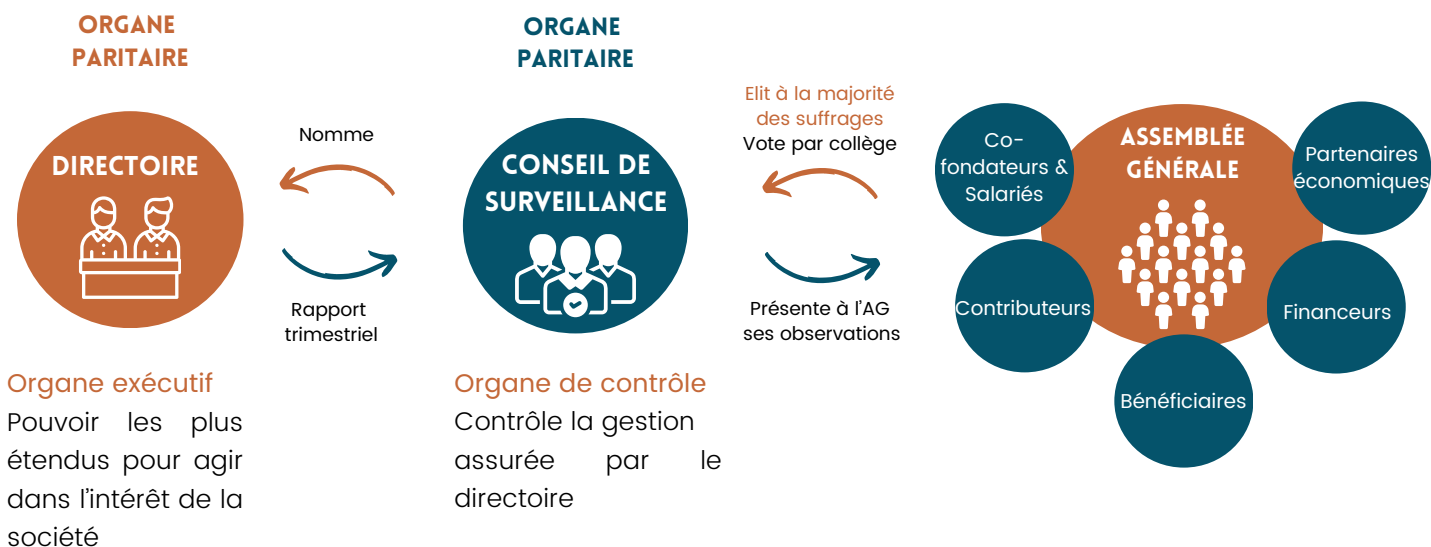
## • LES CARACTÉRISTIQUES DE NOTRE SCIC :

- Mission d'utilité sociale.
- Société à but non lucratif : 100% des résultats mis en réserve.
- Gouvernance démocratique : elle a la co-construction dans les gènes avec 1 personne = 1 voix et 5 collèges de votes.
- Multi sociétariat : permet de rassembler nos multiples parties prenantes et de faire entrer au sociétariat des collectivités locales.
- Valeur des parts sociales : 100 €, remboursement au nominal, pas de plus-value possible pour les associés
- Un conseil de surveillance paritaire : une répartition équilibrée entre les hommes et les femmes est inscrite dans nos statuts



PRIX DE LA JEUNE  
ENTREPRISE  
COOPÉRATIVE

## • NOTRE MODÈLE JURIDIQUE COOPÉRATIF :

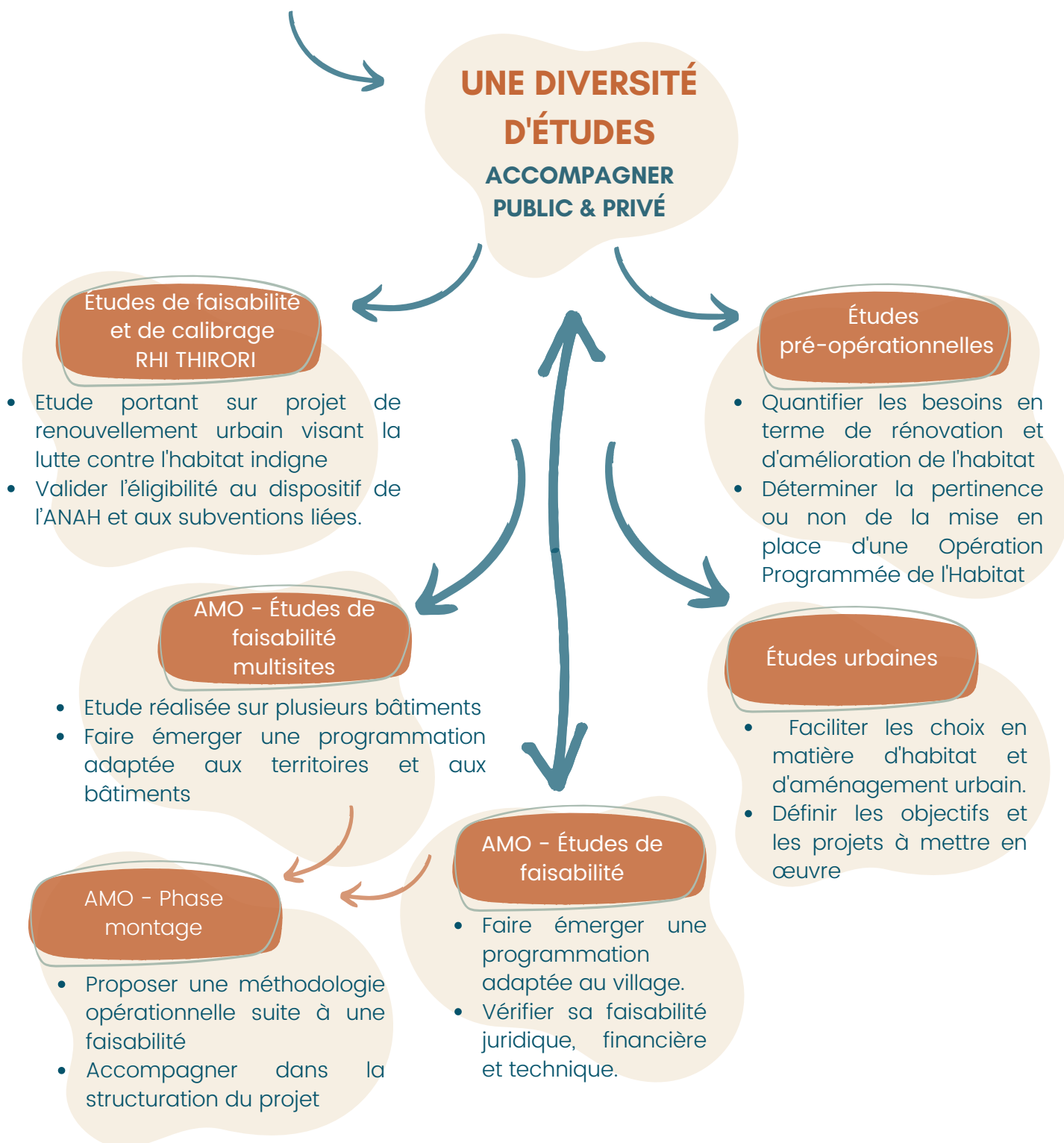


"UNE MAITRISE D'OUVRAGE ENGAGÉE, ACTRICE DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE !"

## Le Bureau d'études

### Notre différence :

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





## La Foncière solidaire

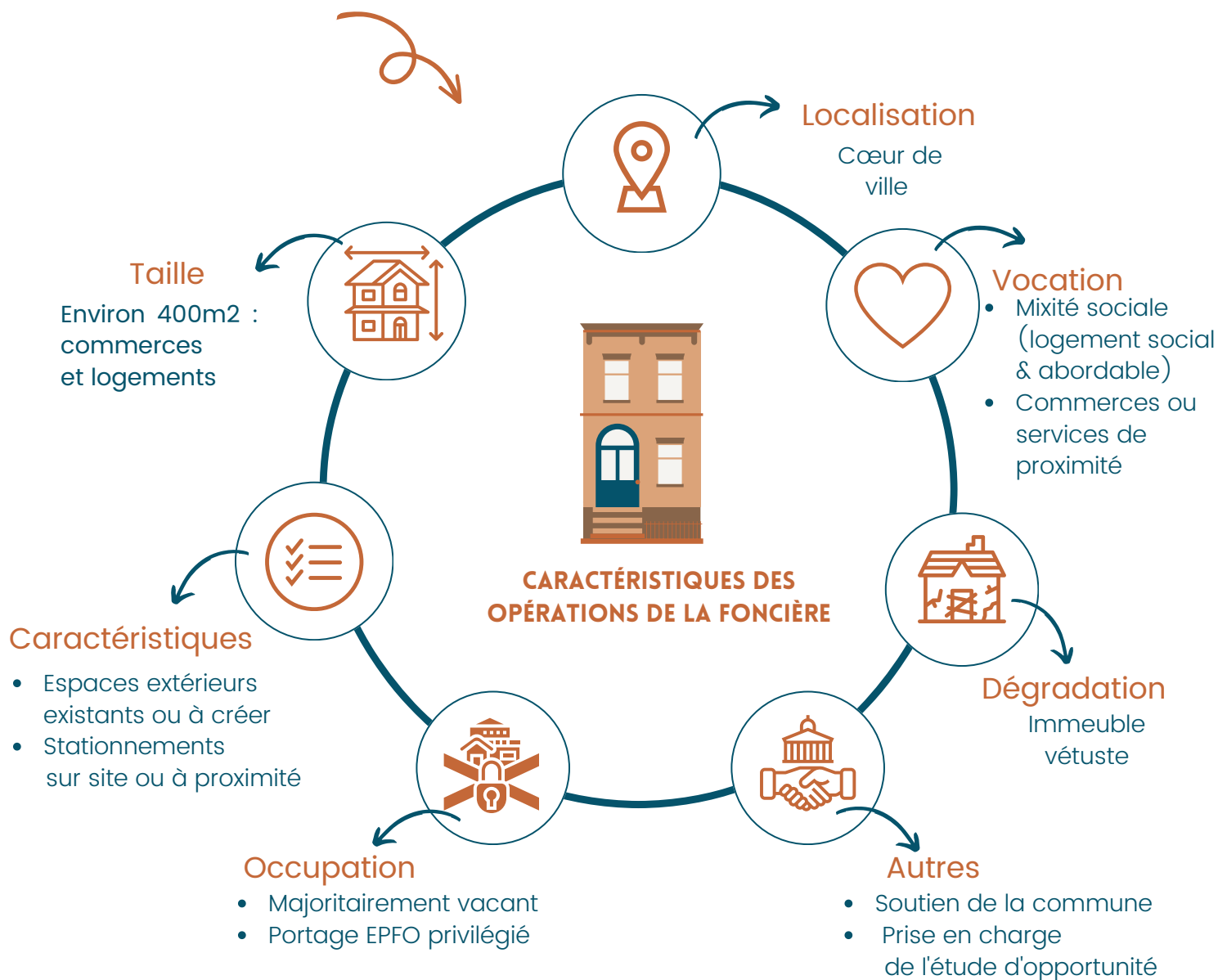
**ACTIVITÉ  
LONG TERME**  
ACQUÉRIR,  
RÉNOVER ET LOUER

### • CONDITION D'INTERVENTION ?

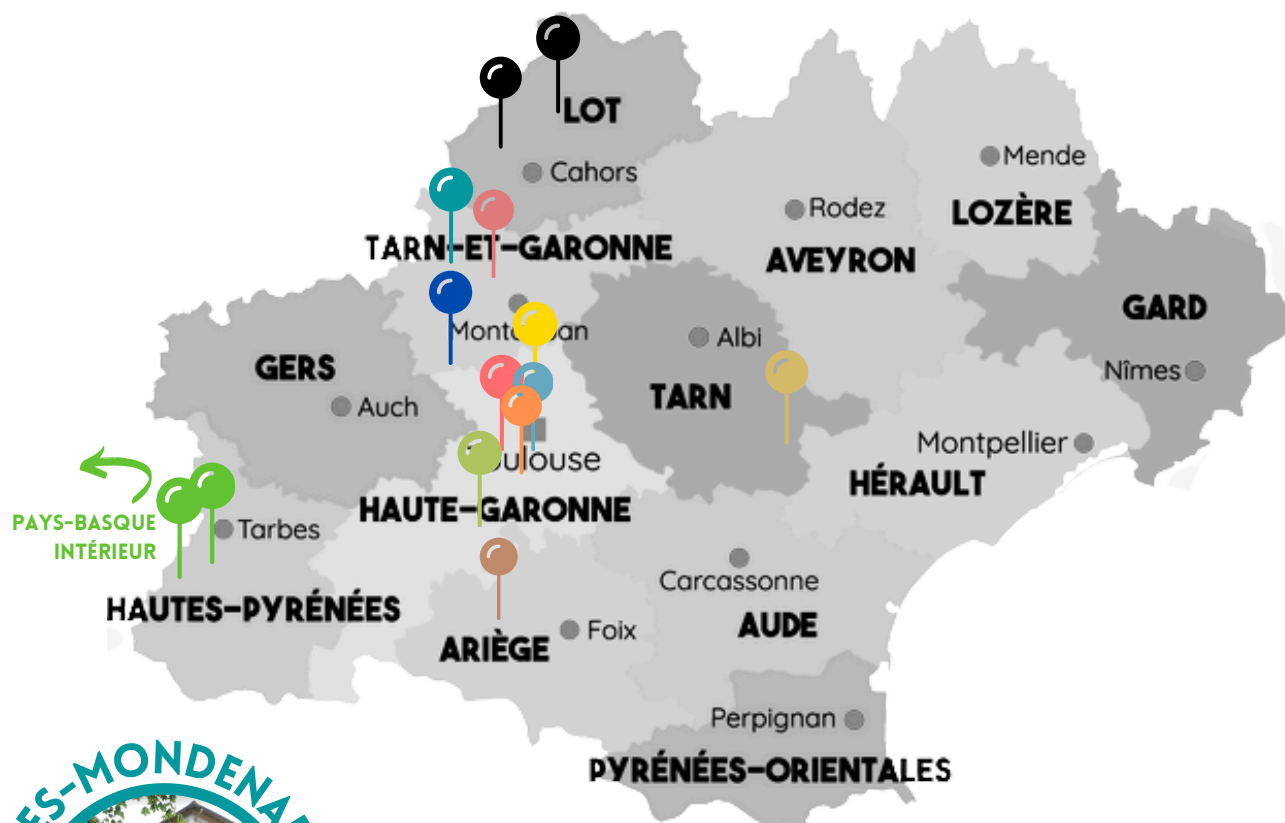
La Foncière pourra se positionner sur un ou des biens à la suite d'une étude de faisabilité et dans un contexte où la collectivité soutient fortement le projet.

### • INTERÊT ?

Elle étudiera le potentiel du foncier pressenti d'intérêt, dégagera les besoins de la commune et mettra au point une programmation qualitative adaptée au besoin du territoire. Elle vérifiera également la faisabilité juridique et financière du projet.



# QUELQUES PROJETS EN COURS



## LA MAISON MAZET PREMIER PROJET DE LA FONCIÈRE

La rénovation de cette bâtisse a pour vocation de renforcer la centralité du bourg en accueillant une mixité d'usages : un commerce multi-services en circuit court mais également des logements intergénérationnels et des services aux habitants. Le tiers-lieu rural voisin accueillera des espaces dédiés au développement économique (co-working et showroom d'artisans) et socio-culturel (salle polyvalente et espace de vie sociale).



## 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.





## 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.



## 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 seniors 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.



## 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.

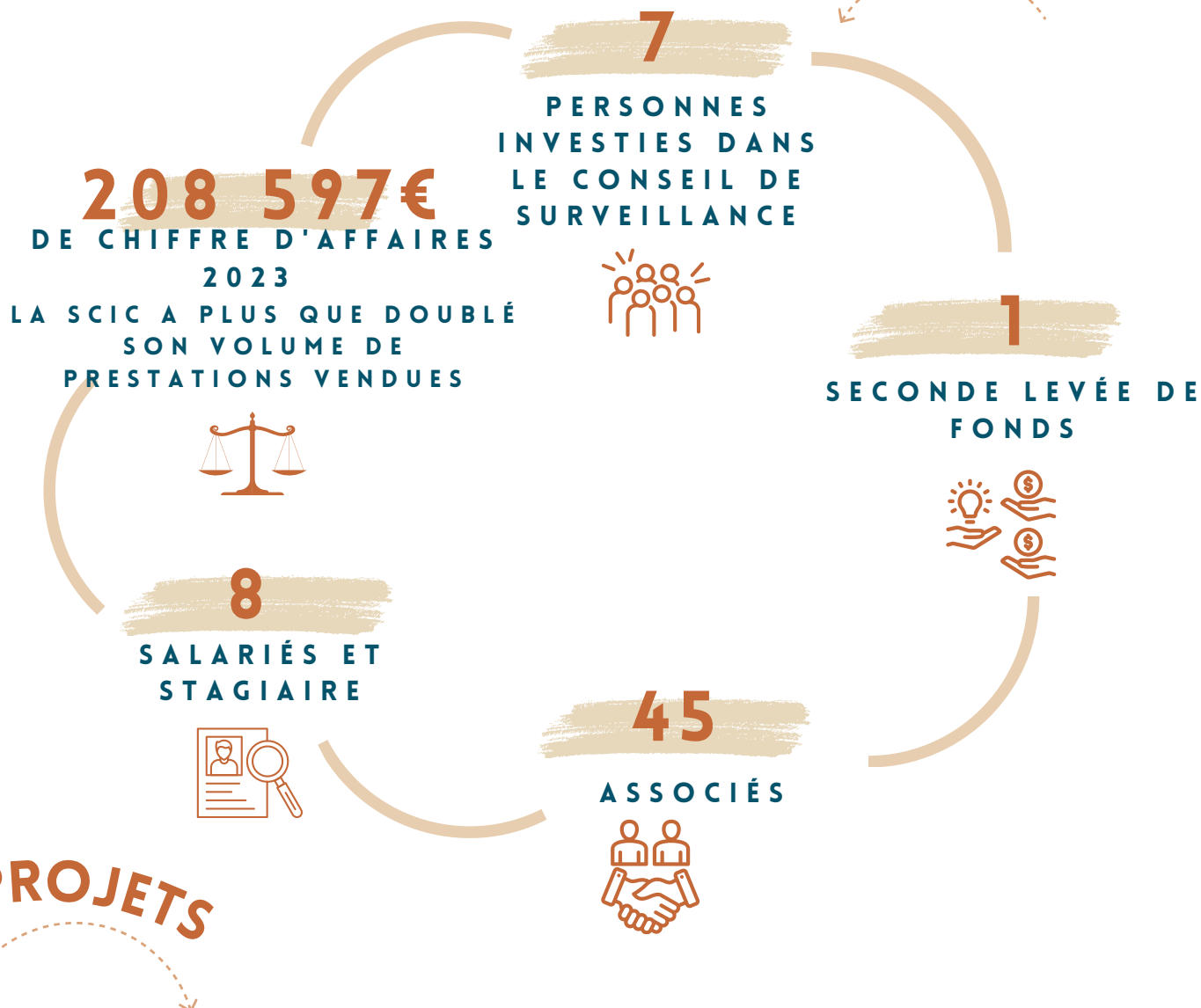


## LA MAISON CURIALE

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.

# NOS CHIFFRES CLÉS

## SCIC



**15**  
PROJETS  
DONT 1 PROJET  
PILOTE POUR  
LA FONCIÈRE



**6**  
DÉPARTEMENTS  
D'INTERVENTION



**25**  
COLLECTIVITÉS  
ACCOMPAGNÉES  
DANS  
LA REVITALISATION  
DE LEUR TERRITOIRE

**40%**  
DE PROJETS LIÉS  
À L'HABITAT  
ALTERNATIF



**40%**  
DE TIERS-  
LIEUX





# NOS IMPACTS

## NOS IMPACTS ACTUELS

4 HABITATS ALTERNATIF\*



UNE CENTAINE DE LOGEMENTS\*



UNE VINGTAINNE COMMERCES ET SERVICES\*



13 BATIMENTS SORTIS DE LA VACANCE\*

*\*en projet et en activité sur les territoires*

## POUR LES COMMUNES



### VALORISER UN BÂTIMENT VACANT OU VÉTUSTE

Nos projets permettent aux communes de valoriser le patrimoine existant. Ainsi en plus de conserver l'histoire des bâtiments, elle l'inscrit dans la tendance future.



### RÉHABILITER UN BATIMENT EFFICACEMENT ET EN RESPECTANT L'ENVIRONNEMENT

Nos projets permettent aux communes de proposer des bâtiments énergétiquement efficaces et respectueux de l'environnement grâce à une ingénierie spécialisée.



### DYNAMISER LA COMMUNES AVEC DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET/OU COMMERCES

Nos projets permettent de donner aux communes une nouvelle impulsion à travers de nouveaux commerces et logements mais également dans certains cas, de nouveaux tiers-lieux.



### RÉPONDRE AUX BESOINS DES COMMUNES

Nos projets viennent combler un manque sur les territoires. C'est à partir de ces besoins que nous construisons avec les habitants des projets sur mesure.

## POUR LES HABITANTS

### TROUVER DES LOGEMENTS EN COHÉRENCE AVEC LEURS BESOINS:

#### FINANCIERS



#### GÉOGRAPHIQUES



#### TYPOLOGIQUES



### BÉNÉFICIER DE NOUVEAUX SERVICES DE PROXIMITÉ

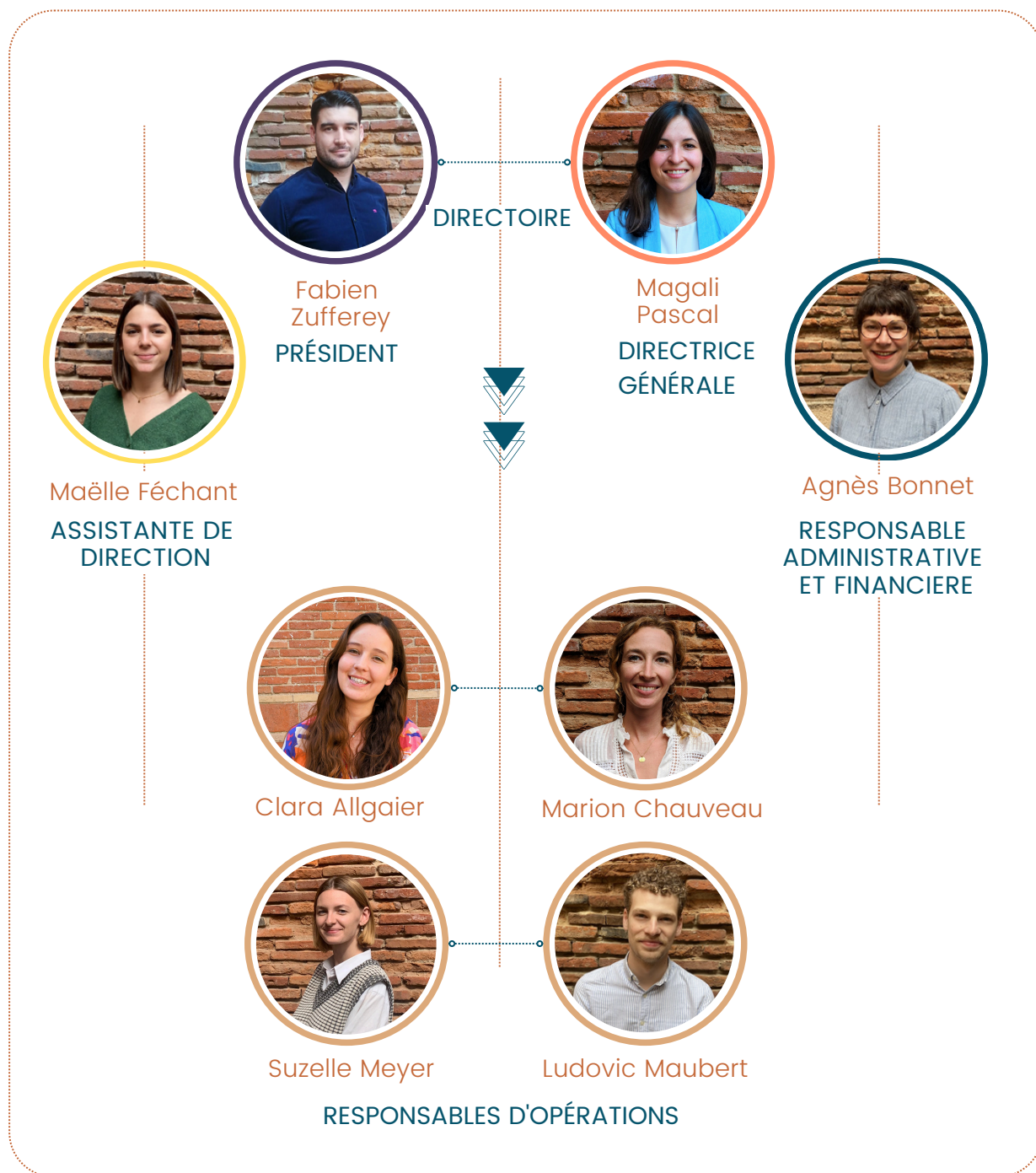
L'installation de nouveaux commerces et services de proximité bénéficie avant tout aux habitants pour qui l'offre est souvent limitée dans les territoires.



### CRÉATION D'EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS

L'installation de nouveaux commerces et services de proximité alimente un cercle vertueux dans lequel se développe les emplois et la consommation locale.

## ORGANIGRAMME DE L'EQUIPE



**L'ANNÉE 2023 A ÉTÉ RICHE  
EN RECRUTEMENTS**



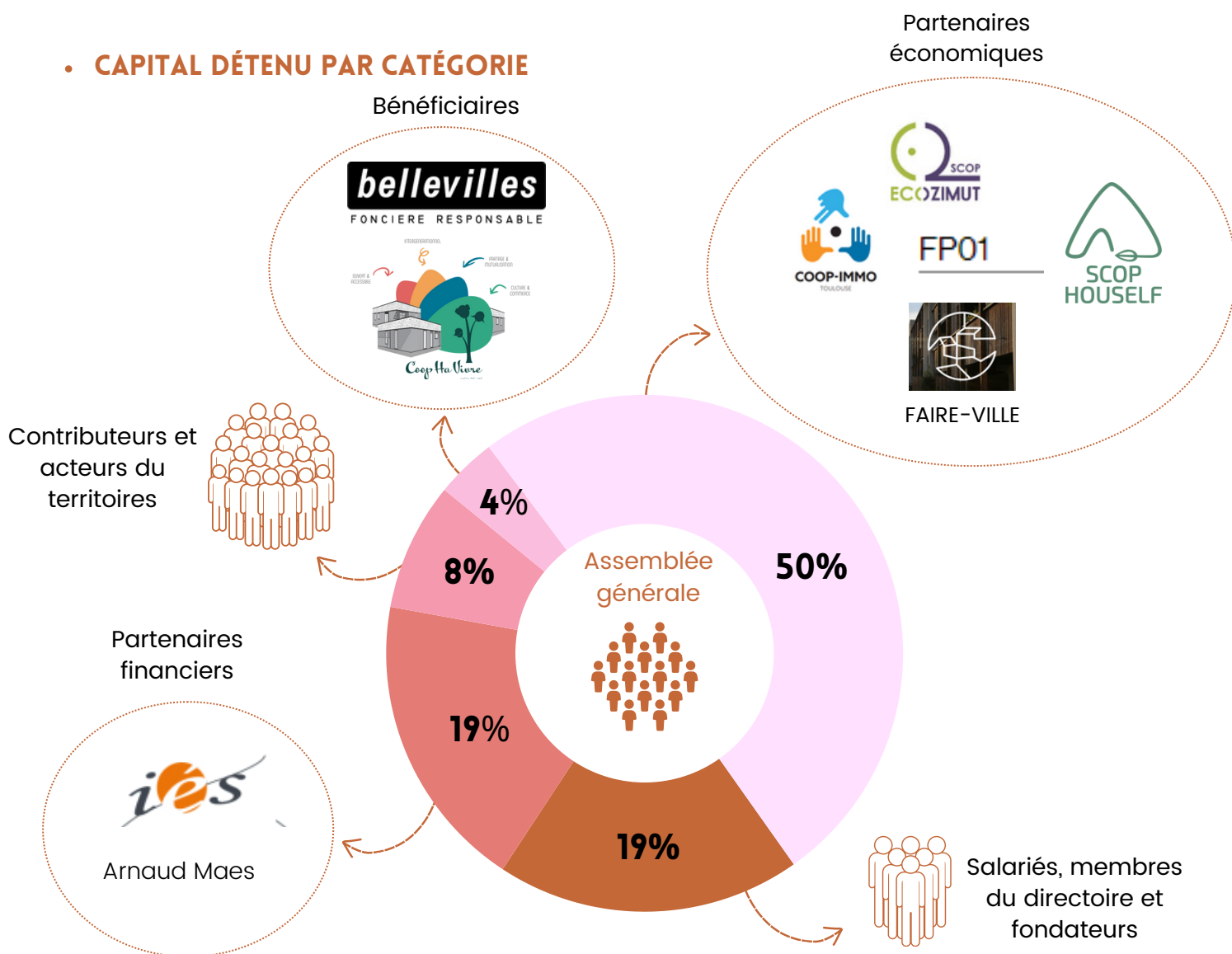
# SOCIÉTARIAT

Notre Société Coopérative d'Intérêt Collective fédère 45 associés au 17.04.2024 pour un capital de 121K€ réparti en 5 catégories :

- Salariés et membres fondateurs
- Bénéficiaires
- Partenaires économiques
- Partenaires financiers
- Contributeurs

La proportion de détention du capital de chaque catégorie est explicitée dans le schéma ci-joint.

## • CAPITAL DÉTENU PAR CATÉGORIE



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

# 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.



**CONTACT@BIENCOMMUN.COOP**



**07.49.82.68.16**



**RETROUVEZ-NOUS SUR LINKEDIN**



**HTTPS://WWW.BIENCOMMUN.COOP/**

**AGIR**  
**POUR NOS**  
**VILLES & VILLAGES**