

bellevilles

FONCIERE RESPONSABLE

Alexandre Born

Co-fondateur et Directeur Général

bellevilles

FONCIERE RESPONSABLE

**Mettre l'immobilier au
service de la transition
sociale et écologique**





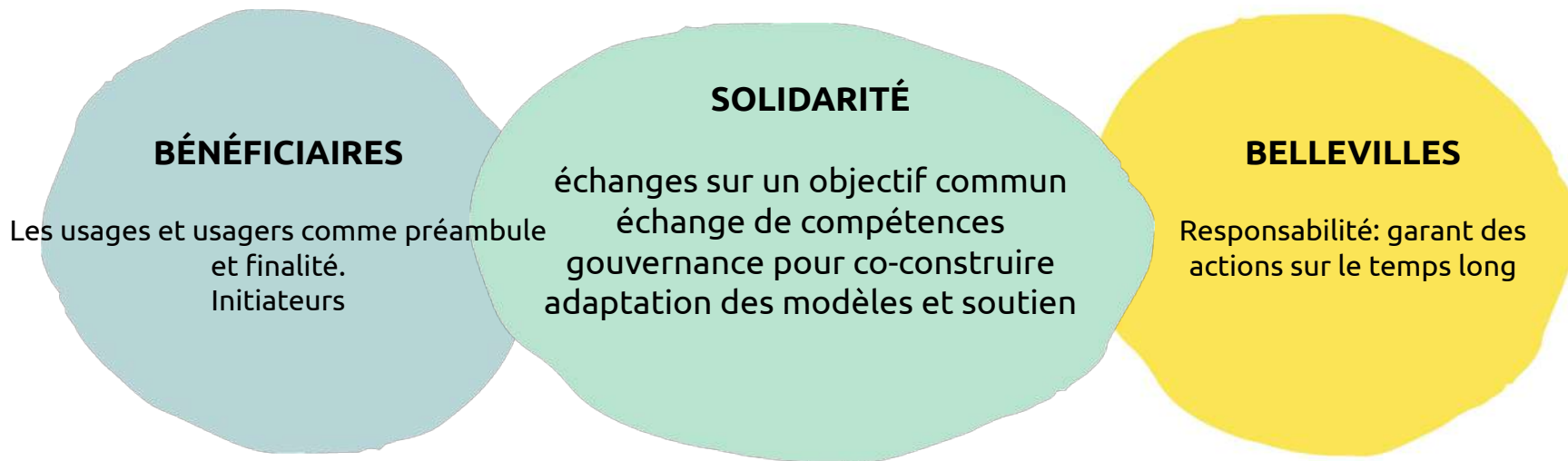
Fruit d'une démarche collective ancrée dans l'Économie Sociale et Solidaire, Bellevilles est une foncière qui souhaite remettre l'immobilier **au service de projets d'utilité sociale qui transforment positivement et durablement le quotidien.**



La notion de solidarité

Bellevilles adresse un projet immobilier en considérant en premier lieu la finalité : se concentrer sur les contraintes et besoins des bénéficiaires.

Contribuer à remettre l'immobilier à sa "juste place", c'est-à-dire au service des usages et des usagers dans le temps long.



2011

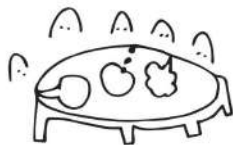
Première expérience des associés dans l'entrepreneuriat social : ils créent Solidev, une association de développement de projets solidaires

Solidev est le 1er associé de la SCOP Palanca fondée par Jérémie



Au quotidien, dans leur métier, c'est le début des frustrations. Tous ressentent l'envie d'exercer leur métier différemment

2015



2016

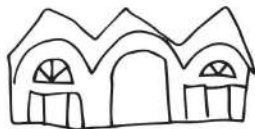
Les associés ont l'envie d'entreprendre ensemble, ils sont convaincus de leur complémentarité

2017



Tout premier séminaire à Londres: visite de Pop Brixton + Peckham Levels

Démarrage du projet de la Cartoucherie sans Bellevilles mais avec Palanca



2018

Le projet de promotion responsable évolue en foncière



Rencontre avec Sébastien De Hulster - 5ème associé



2019

Création de la SAS BELLEVILLES et obtention de l'agrément ESUS

Entrée de Bellevilles en tant que co-invest direct dans le projet de la Cartoucherie



2020

Levée de fonds citoyenne de 2M€ en plein Covid

5 projets opérationnels (Ile de France et Occitanie)

5



2021

Levée de fonds de 1M€ auprès d'investisseurs privés



17

17 projets opérationnels (Ile de France et Occitanie)

Création du pôle R&D - réflexions sur l'évaluation d'impact



2022

voir Bellevilles en chiffres : page suivante :)



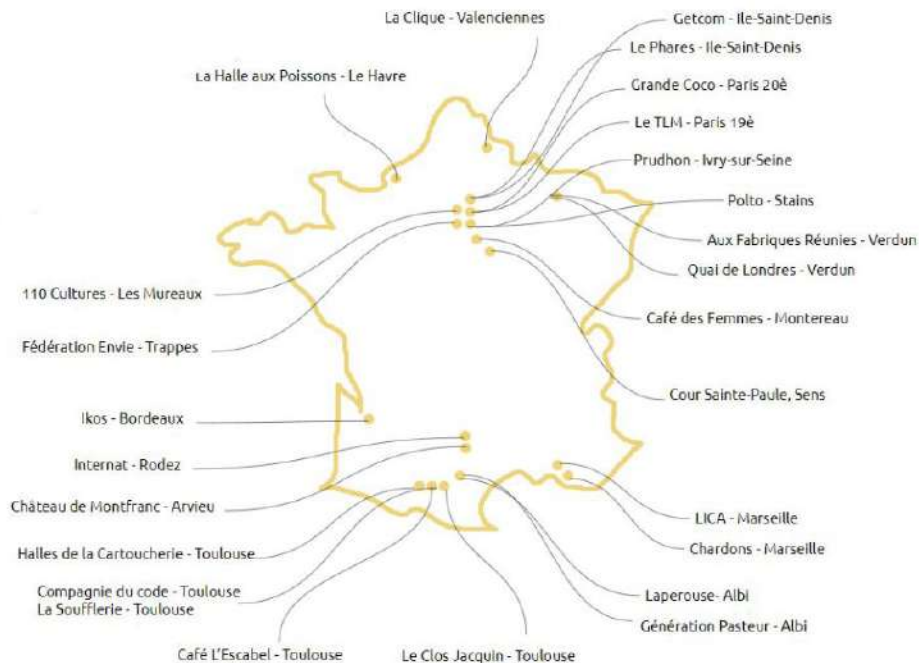
Bellevilles en chiffres

26 projets en cours

120 M€ de projets pilotés

56221 m² surface de plancher

7,3 M € investis en fonds propres



1 - Acquisition



2 - Préfiguration



3 - Programmation



4 - Conception



5 - Réhabilitation



6 - Commercialisation



7 - Exploitation

Les projets Bellevilles en cours



Compagnie du Code - Toulouse



Chardons - Marseille



L'Escabel - Toulouse



Cour Sainte-Paule - Sens



Laperouse - Albi



Internat Eugene Loup - Rodez



Soufflerie - Toulouse



GETCOM - Ile Saint Denis



La Grande Coco - Paris 20



Maison des Médias Libres - Paris



La Halle aux Poissons - Le Havre



110 Cultures - Les Mureaux



Ikos réemploi - Bordeaux



Fédération Envie - Trappes



Le TLM - Paris 19



BABA - Montreuil



Le PHARES - Ile Saint Denis



Poïto - Stains



Prudhon - Ivry-sur-Seine



LICA - Marseille



Château de Montfranc - Arvieu



Clos Jacquin - Toulouse



Génération Pasteur - Albi



Quai de Londres - Verdun



La Clique - Valenciennes



Aux Fabriques Réunies - Verdun



Les Halles de la Cartoucherie
Toulouse



en faisabilité + conception
en travaux
en exploitation
terminés

Les projets de Bellevilles **ne peuvent pas être définis** : **Ni** par leur mode de réalisation des travaux, **Ni** par leur temporalité, **Ni** par leur implantation géographique, **Ni** par leur taille, **Ni** par leur programme, **Ni** par leur structuration juridique, **Ni** par leur portage foncier, **Ni** par leur modèle économique, **Ni** par leur modalités de financement, **Ni** par leur modèle d'exploitation, **Ni** par leur gouvernance, **Ni** par les choix architecturaux opérés.



Pourquoi ?

besoin social

Si l'immobilier est considéré avant tout comme un **investissement** (bien marchand, moyen de générer une valeur financière)
>> difficulté pour les projets « peu ou moins rentables » à se concrétiser
>> accès à l'immobilier et donc "droit à la ville" mis à mal

objectif

Remobiliser l'**outil** immobilier pour sa **fonction d'usage** (loger, abriter une activité, offrir un service...) **au service de** l'implantation de projets qui transforment positivement et durablement la vie locale.

Pour qui ?

parties prenantes

- **Internes** : équipe Bellevilles
- **Connectées** : partenaires projet ; bénéficiaires directs (exploitant/résident)
- **Externes** : Bénéficiaires et partenaires indirects : usagers, professionnels du secteur, pouvoirs publics

Ressources

Qu'utilise-t-on ?

- Apport en capital
- Apport en expertise (*technique, financière, juridique*)

Activités

Que fait-on ?

- Programmation
- Montage
- Conception
- Acquisition
- Réalisation
- Exploitation

Réalisations

Que produit-on ?

- Réalisation de projets immobiliers
- Fiabilisation des modèles d'exploitation

Effets

A quoi contribue-t-on? (travail en cours)

A définir vis à vis de l'ensemble des parties prenantes (internes, externes, connectées)

Impact net

- Accès à l'immobilier
- Capacitation des bénéficiaires
- Et plus largement :
 - Evolution de pratiques sectorielles

bellevilles

FONCIERE RESPONSABLE

agrée **ESUS**

LUCRATIVITÉ LIMITÉE

GOVERNANCE PARTAGÉE

ECARTS DE SALAIRES 1 à 2,5

LIMITATIONS DES DIVIDENDES

LIMITATIONS DE LA VALEUR DES PARTS

APPEL À LA FINANCE CITOYENNE

Salem Mostefaoui

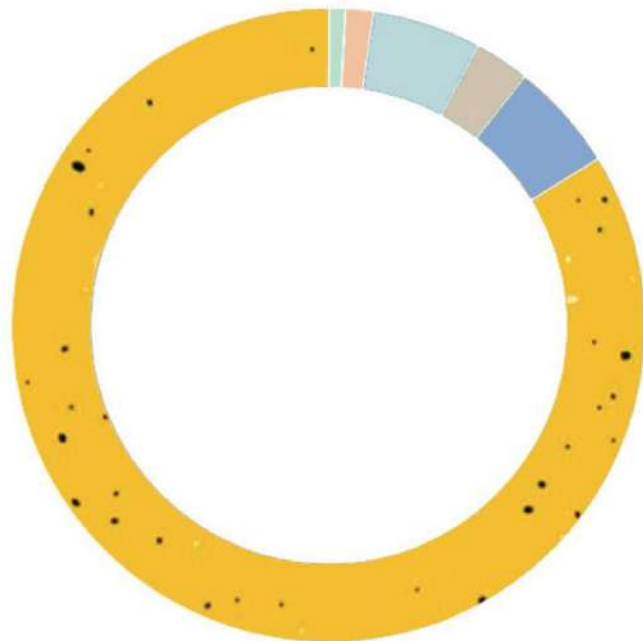


Accompagner l'ensemble du cycle de vie des projets

Depuis sa création Bellevilles a adopté une approche transversale du métier de l'immobilier. Cette vision doit lui permettre de garantir et préserver les valeurs et engagements portés par les projets sur le temps long.

Positionnement qui implique une volonté

- d'intégrer toutes ses composantes pour maîtriser sa chaîne de valeur ;
- de le co-construire et de partager la gouvernance avec l'ensemble des parties prenantes.



Leviers financiers

- Bellevilles est une foncière : traduit un **engagement long terme**
- Capacité d'investissement : **Levés de fonds**
- Capacité de **co-portage** avec des partenaires financiers institutionnels : CDC , ANRU
- Capacité d'obtentions de subventions (Fonds Friches, Fonds Vert, ANCT RLA, subventions régionales)
- **Loyers modérés** pour soutenir l'activité de l'exploitant dans le lancement de son activité à impact
- **Compromis** entre des activités rémunératrices (musée, privatisation) et d'autres activités essentielles qui le sont moins (culturelles, créatives, sportives et récréatives)

Levées de fonds de Bellevilles

2020

728 investisseurs privés
financement participatif
et citoyen via LITA.CO
5,5%/an garantis

2 M€

de financement
participatif & citoyen

2021

CA Indosuez 1M€
Unitel Groupe 1M€
5,5%/an garantis

2 M€

2022

Letus 870K€
Caisse des Dépôts et
Consignations, Maif Impact,
De Watou, Abeille Impact
Investing France 3,75M€
entre 5,5% et 7,5% /an non
garantis

4,62 M€

2023

entre 6%/an
7 ans

4 M€

**TOTAL de 12,6M€ de levée de fonds obligataire
en 4 ans**

**Objectifs : *anticiper les prochains besoins en FP et
faire baisser les coût des FP***

2M€ sur les 12,6M€ ont été remboursés à date

ATEXIS C

«J'ai investi dans Bellevilles,
Foncière responsable car
les projets portés par cette
société permettent un
développement vertueux
de nos villes moyennes.»

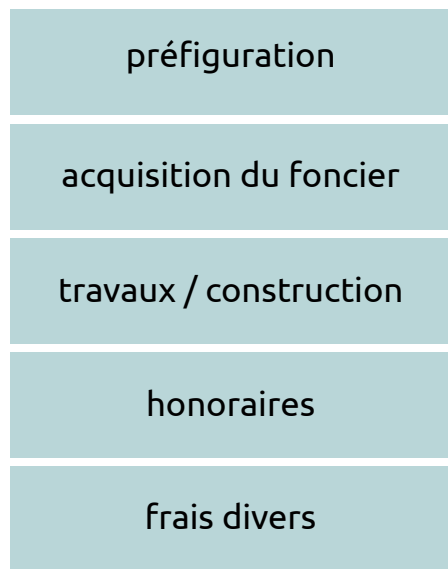
retrouvez nous sur 

AURÉLIE S

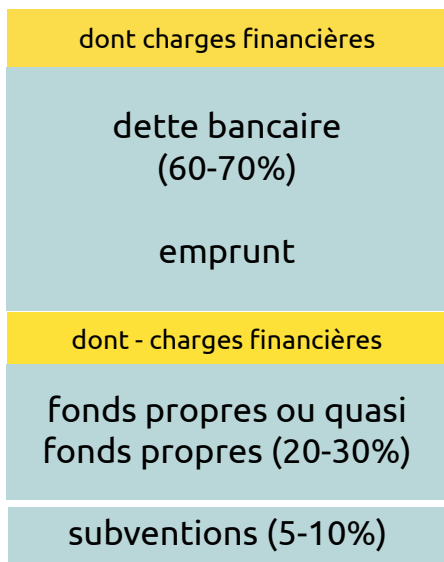
«J'ai investi dans Bellevilles,
foncière responsable car je suis
architecte et très sensible à
ces notions de préservation du
patrimoine et leur mise en valeur,
eco-conception. Je recherchais un
investissement rentable à impact,
Bellevilles semble en totale
adéquation ! Bravo à eux
et à vous !»

retrouvez nous sur 

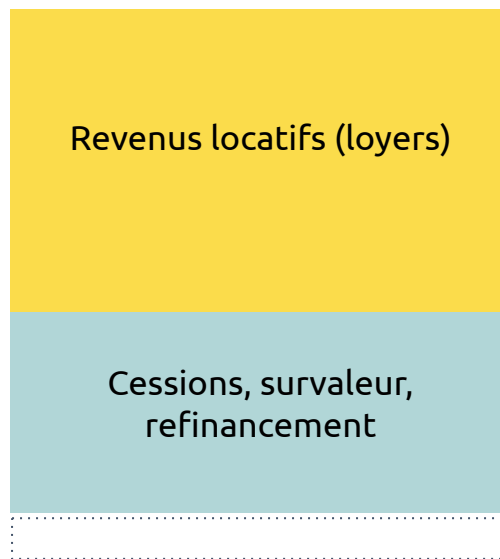




coûts



financement



revenus

Le montant de fonds propres peut être augmenté pour diminuer le besoin de recours à l'emprunt et baisser les loyers

Plus le coût des fonds propres est diminué, moins il faut compenser par la création de survaleur

Permet de baisser le coût du projet

structure de coûts et de revenus à l'échelle d'un projet

achat

Revente au prix du marché

=
spéculation

Revente à un prix inférieur au marché

= quelle garantie que l'acheteur ne revende pas à prix supérieur au marché ?

Pas de revente

Pas de blocage statutaire

= nécessite bcp de Fonds Propres

Blocage statutaire

Dotation, mécénat

Revente des murs uniquement

= OFS, démembrement

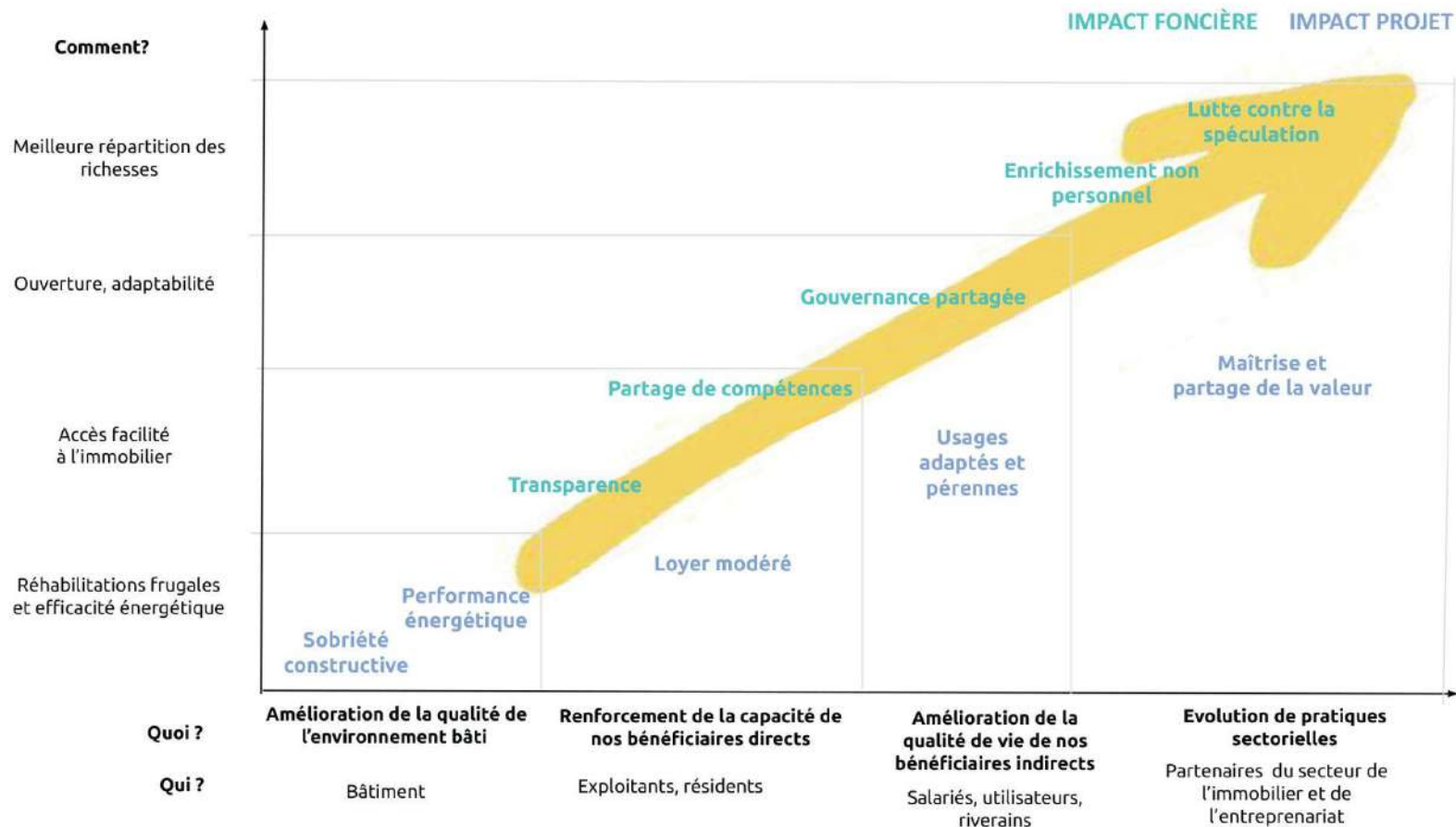
= uniquement en zone tendue ?

Revente partielle uniquement

= 50% revente à l'exploitant à prix inférieur au marché

Position BLV

éviter la spéculation foncière, quelques pistes

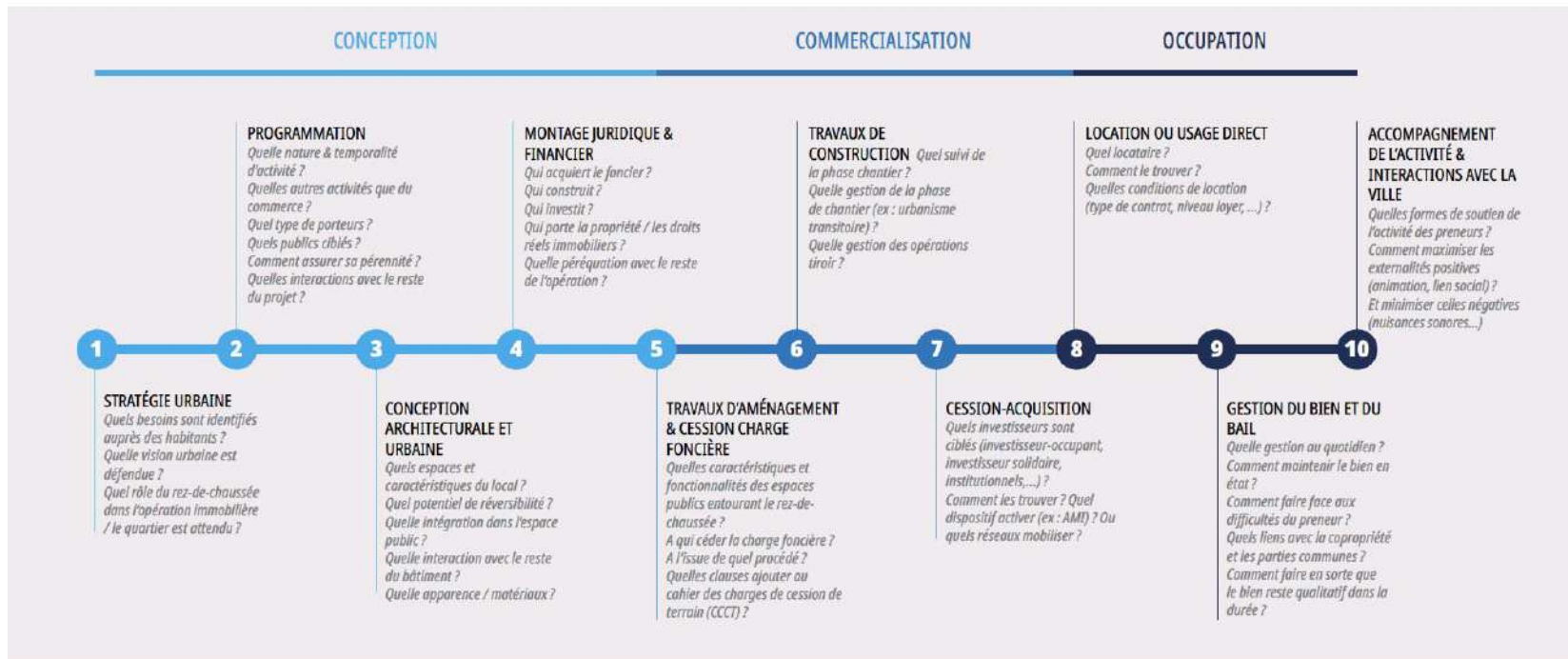


Le chemin (en cours) de Bellevilles



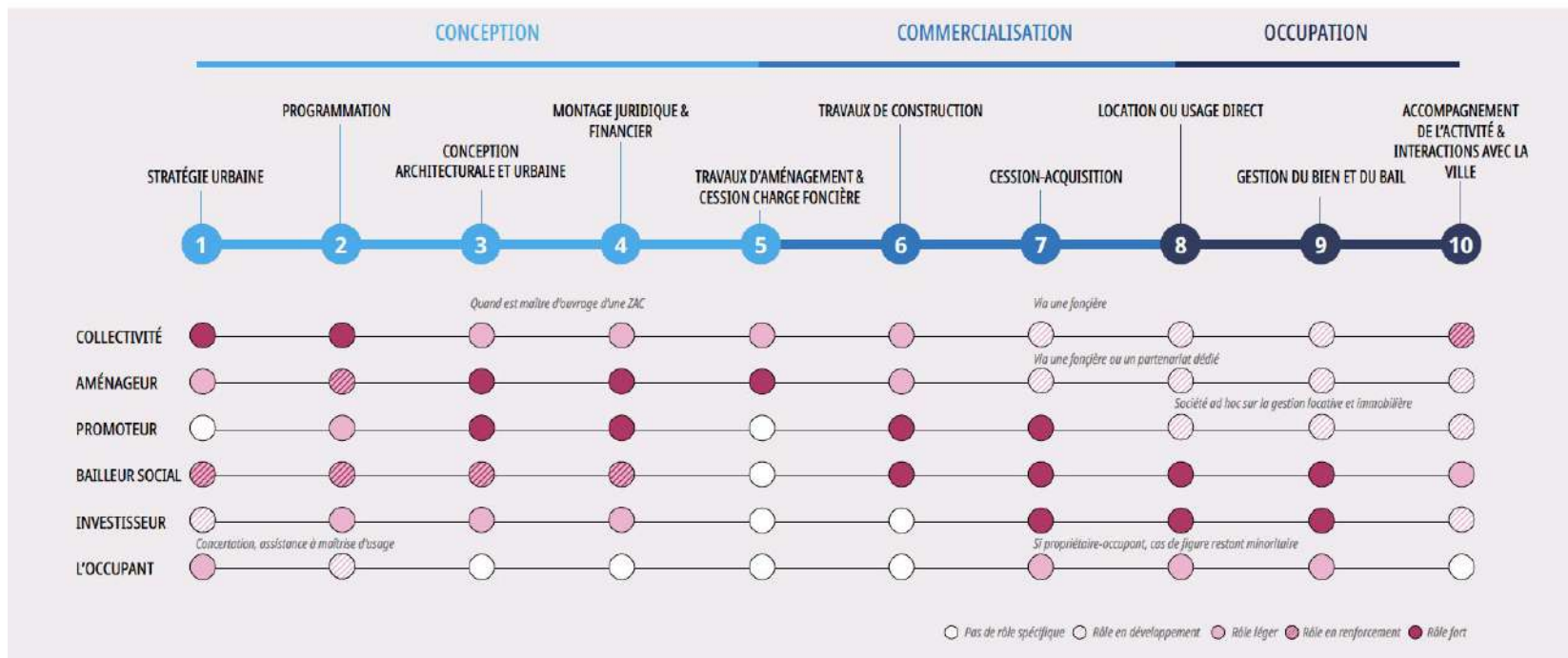
LA CHAÎNE DE VALEUR D'UN REZ-DE-CHAUSSEE DEPUIS LA PREMIÈRE ÉTAPE DE SA CONCEPTION JUSQU'ÀUX DIFFÉRENTS USAGES URBAINS RATTACHÉS À SON OCCUPATION

Pour chacune des 10 étapes, les principales questions posées aux acteurs de la ville.



PANORAMA DU RÔLE DES PRINCIPAUX ACTEURS DES REZ-DE-CHAUSSEE, ET DE LEURS PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

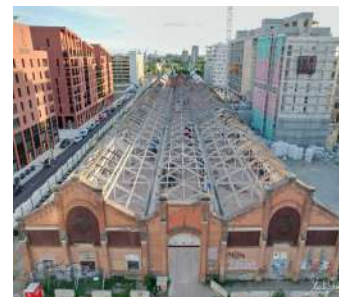
Sont représentés les acteurs qui, potentiellement propriétaires à un moment ou un autre du foncier et/ou des murs du rez-de-chaussée, ont un impact décisionnaire fort sur son devenir. Le cadre d'action est celui de la création et de l'activation d'un nouveau quartier.





LES HALLES DE LA CARTOUCHERIE

À TOULOUSE – UNE HALLE DE 13 000 M2 DÉDIÉE À LA TRANSITION SOCIALE ET ÉCOLOGIQUE: gastronomie, bureaux, culture, sports



Ville : Toulouse (31)

Programme : bureaux, activité, commerce, spectacle, restauration

Proximité

QPV

Thèse

d'investissement:

Phase

Mode d'intervention BLV: Investisseur

Surface : 13 386 m2

Détention

Cout

de

revient:

Architectes : Chloé Bodart / Construire –
OECO Architectes

Associés : Banque des Territoires et SAS
Tiers Lieu (AZALAY Invest - THE ROOF - SUR
LA ROUTE SAS - IMMORETAIL - UCPA IMMO
- TMCO - De Watou - BELLEVILLES)

Exploitation : SCIC Cosmo, SCIC Fiesta

BLV:



Les Halles de la Cartoucherie
TOULOUSE



Les Halles de la Cartoucherie
TOULOUSE



Les Halles de la Cartoucherie
TOULOUSE





Les Halles de la Cartoucherie
TOULOUSE



Les Halles de la Cartoucherie
TOULOUSE





Les Halles de la Cartoucherie
TOULOUSE





Les Halles de la Cartoucherie
TOULOUSE





Les Halles de la Cartoucherie - La salle de spectacle
TOULOUSE



LA SOUFFLERIE

A large, multi-story industrial building, possibly a factory or warehouse, is the central focus. The building's facade is heavily covered in graffiti. On the right side, a large yellow section features the word 'SERVAT' in red, outlined letters. Below it, there are various colorful drawings, including a green dinosaur-like creature, a blue creature with a large mouth, and a pink pig-like creature. The word 'BOO' is written in large, blue, bubbly letters. Other graffiti includes 'RUFFET' in black and white, and 'SLEEP' in black. The building has a large window with a grid pattern. The sky is clear and blue. In the foreground, there is a dirt area with some debris and a metal fence. A yellow logo with the letters 'bly' is in the bottom right corner.

**À TOULOUSE – LA SOUFFLERIE. Au coeur de la Friche de l'aérosol un lieu culturel unique :
Ode à la culture Hip Hop, Street Art avec un musée du Hip Hop.**



**EXPRESSION
LIBRE**



**STREET ART LIVE
EN CONTINU**



LIFESTYLE



BARS



**STREET
BASKET**



SKATE



**STREET
FOOD**



SHOP



**ESPACE
MUSÉAL**



**ESPACE
ASSOS**



ROOFTOP

**Comme la nature, le street art a horreur du vide et s'empare des sites industriels déclassés.
*Friche industrielle, Tourcoing, 2020***

LA SOUFLERIE



À TOULOUSE- 1 300M² RECONVERSION D'UNE ANCIENNE USINE D'ESSAI AÉRONAUTIQUE EN TIERS LIEU AUTOUR DU STREET-ART.



LE PROJET

1300 m² de bâti

Dans le cadre de la création de la nouvelle ZAC Guillaumet, un appel à projet à été déposé pour réhabiliter une ancien site militaire dédié aux essai aéronautique en tiers lieu. L'objectif étant de conserver l'histoire du bâtiment, tant pour les anciens travailleurs que pour la communauté du graff qui s'est approprié le lieu.



Localisation - Toulouse - ZAC Guillaumet, à proximité du métro Jolimont ligne A.

Projet immobilier - conversion d'un ancien site militaire et création d'un îlot attendant à l'ancien : réhabilitation du bâtiment principal, aménagement d'un bâtiment neuf avec un musée dédié au street-art.

Programme - Tiers lieu dédiés au street-art, privatisation, création d'un musée, création d'un espace de restauration en Roof-top

Partenaires - Cogedim, Maquis-art.

Calendrier

Décembre 2023: Signature promesse de vente

Septembre 2024: Début des travaux

Deuxième trimestre 2026: Ouverture au public

Thématiques d'impact - Transition écologique, cohésion territoriale, développement économique local, gouvernance partagée.

Forces

- possibilité d'un bail emphytéotique,
- écosystème de l'agriculture urbaine à Sevrans,
- soutien politique et institutionnel,
- mission d'accompagnement en amont réalisée par Bellevilles.





La Soufflerie
TOULOUSE



PRUDHON





Ilot Prudhon
IVRY-SUR-SEINE





Ilot Prudhon
IVRY-SUR-SEINE

Crédit photo : Salem Mostefaoui



Ilot Prudhon - Ateliers de travail DOD
IVRY-SUR-SEINE

Crédit photo : Salem Mostefaoui



Ilot Prudhon - Chambres étudiantes
IVRY-SUR-SEINE



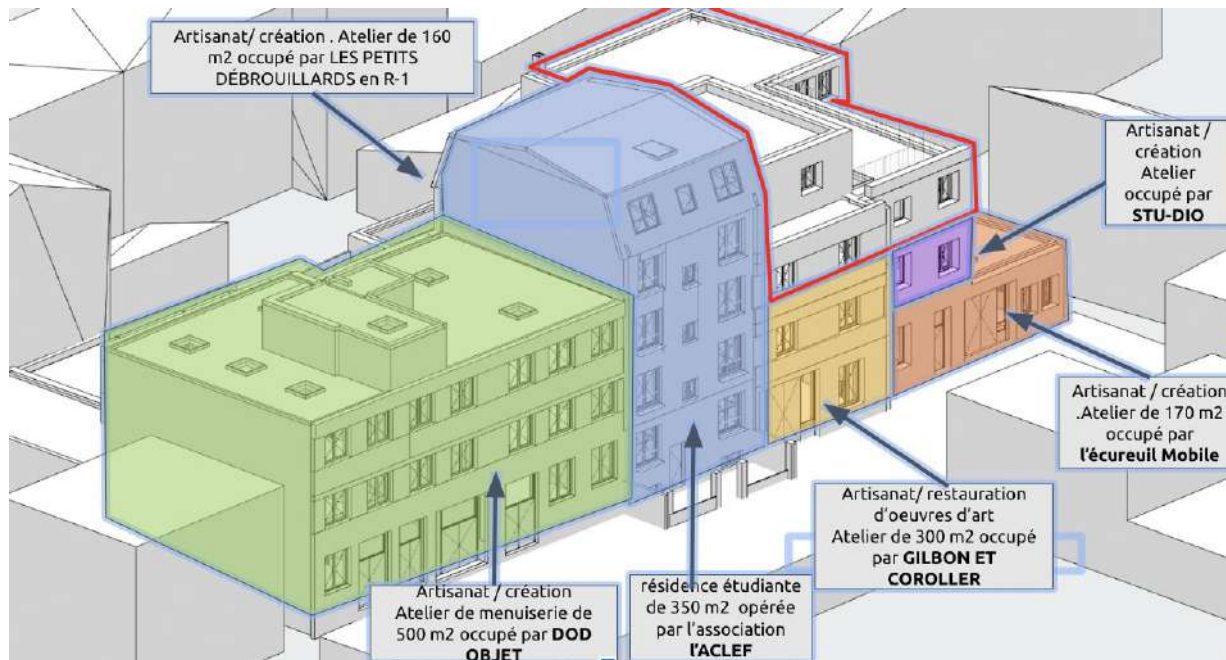
Crédit photo : Salem Mostefaoui



Ilot Prudhon - Cour Intérieure
IVRY-SUR-SEINE

Crédit photo : Salem Mostefaoui

L'îlot Prudhon, Ivry - Manufacture dédiée à l'artisanat et aux métiers d'art



23/25/27/29/31 Impasse
PRUDHON, 94200
Ivry-Sur-Seine

- 1700 m² dédiés à l'artisanat d'art pour contribuer au développement économique du territoire d'Ivry-Sur-Seine

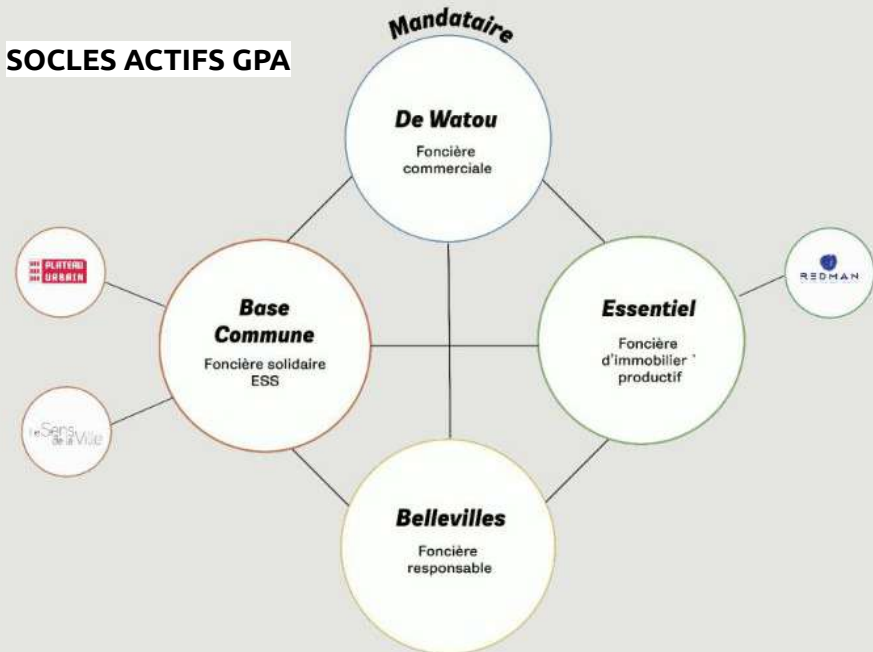
- 340 m² dédiés au logement pour des étudiants à revenus limités

An aerial photograph of a university campus, likely the University of Toronto, showing a mix of green spaces, trees, and academic buildings. The text 'SOCLES ACTIFS' and 'GPA' is overlaid in large white letters.

SOCLES ACTIFS

GPA

SOCLES ACTIFS GPA



DANS TOUTE L'ÎLE-DE-FRANCE - UN PARTENARIAT INNOVANT AVEC UN GRAND PARIS AMÉNAGEMENT POUR INVESTIR LE REZ-DE-VILLE

SOCLE COMMUN

Présentation du groupement Socle Commun dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt de sélection d'investisseurs en "socles actifs" au sein des opérations d'aménagement conduites par Grand Paris Aménagement, l'EPA Orsa, et la SPLA-IN Grand Paris Sud.

LE PARTENARIAT

Au sein d'un groupement dénommé Socle Commun, Bellevilles s'est associée aux foncières Base Commune, De Watou et essentiel_



Lauréat de l'AMI Socles actifs lancé par Grand Paris Aménagement (GPA), ce groupement est désormais l'un des investisseurs privilégiés de GPA pour les rez-de-chaussée de toutes les opérations portées par l'établissement

Périmètre du partenariat - dans toute l'Île-de-France (hors Paris). Opérations en cours à Aubervilliers, Vitry-sur-Seine et Sevrans

Forces du groupement

- Mutualisation de compétences pour se positionner de l'étude à l'investissement
- Complémentarité des positionnements en termes de surfaces, loyers, typologie d'actifs, activités

Objectifs

- mixité programmatique
- mise en place de loyers progressifs et différenciés (péréquation horizontale)
- accompagnement des rez-de-chaussée pour la mise en usage des quartiers

Durée de la convention - jusqu'au 31 décembre 2025

Surfaces de socles actifs concernées - estimées à 30 000 m² SDP

Thématiques d'impact - Développement économique local, cohésion territoriale, qualité de vie, inclusion sociale, gouvernance partagée.





QUAI SAULE FLEURI

Projet Getcom Saule Fleuri: nouvelle orientation stratégique vers les friches artisanales foncier en mauvais état, rénovation sobre et mise en location à loyer modéré



LE PROJET

1 394 m²

L'acquisition du Quai Saule Fleuri (ancien bâtiment GetCom) est une solution permettant la relocalisation temporaire des locataires du Phares pendant la durée des travaux. Au long-terme, Bellevilles et l'association Halage souhaitent développer l'offre de bureaux et ateliers dédiés à l'ESS sur l'île-Saint-Denis.

Localisation - l'île-Saint-Denis, commune de Seine-Saint-Denis, terre d'accueil de l'ESS

Projet immobilier - rénovation sobre de l'existant, et construction de structures légères

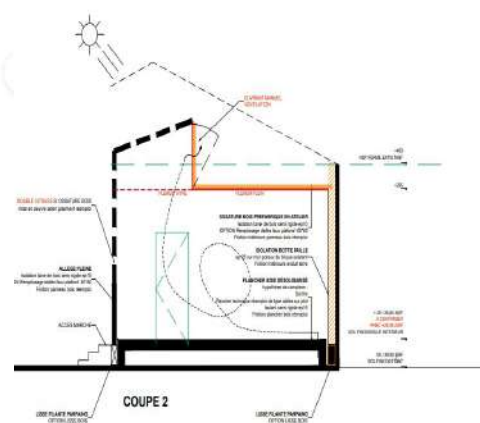
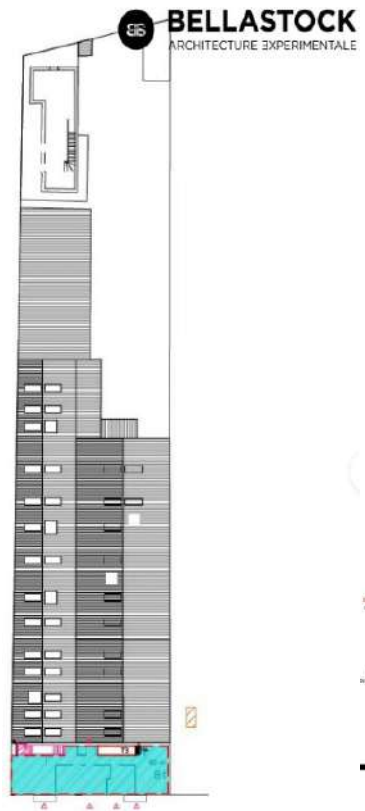
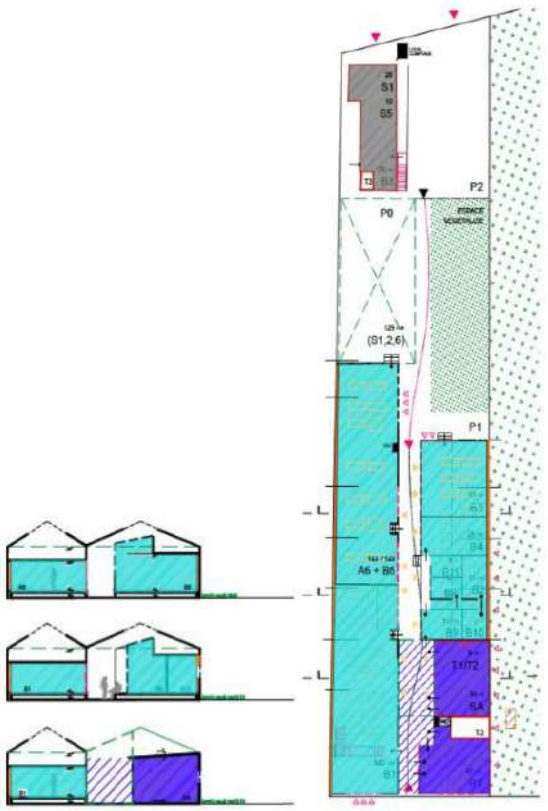
Programme - bureaux, locaux d'activité, habitations

Partenaires - Halage, SCIC Cité Phares, Bellastock, ANRU, Plaine Commune, Ville de l'île-Saint-Denis, Département de Seine-Saint-Denis

Forces

- travail sur l'existant, importance du réemploi,
- phase transitoire pour tester le projet pérenne,
- création de valeur immobilière,
- écosystème d'exploitants dynamiques et reconnus,
- soutien politique.

Projet Getcom Saule Fleuri: Une stratégie de rénovation modulaire et frugale: la boîte dans la boîte



Projet Getcom Saule Fleuri: la boîte dans la boîte - Inspirations



Inspiration – Recyclab, Colombes (92), AAA



Inspiration - Halle Tropisme, Montpellier



Inspiration - Actlab, Île Saint Denis (93), Bellastock

An architectural rendering of a modern building at dusk. The building features a prominent arched entrance and a second-story balcony with glass railings. The interior lights are on, and the sky is a deep twilight blue. Large, white, sans-serif text is overlaid on the center of the image. In the foreground, there is a paved area with white lines, and a few people are walking. A large tree is on the right side, and another building is partially visible in the background.

LES HALLES D'AMOUROUX



LE PROJET

2600 m² de bâti

Situé dans un quartier enclavé au Nord-Est de Toulouse, ce projet consiste à créer un repère de quartier pour les riverains et des espaces dédiés aux artisans. L'artisanat est replacé au coeur de ville et les artisans profiteront d'un environnement dynamique et collaboratif.



Localisation - TOULOUSE, Quartier Amouroux - nord-est de Toulouse

Projet immobilier - conversion d'un ancien site industriel et travail sur l'existant : réhabilitation d'une halle

Programme - locaux artisans, un espace de restauration, un show-room, un espace polyvalent (formation, salle pour les associations, etc.)

Partenaires - Métropole de Toulouse, Nexity, LP Promotion

Calendrier

Signature d'un contrat de réservation : T1 2024

Livraison - Deuxième trimestre 2026

Thématiques d'impact - Inclusion sociale, cohésion territoriale, développement économique local, transition écologique .

Forces

- réintégrer les métiers de l'artisanat au sein de la ville,
- désenclaver le quartier,
- soutien politique et institutionnel,
- mission d'accompagnement en amont réalisée par Bellevilles.

À TOULOUSE- 2600 M² DE HALLES ARTISANES POUR REDYNAMISER UN QUARTIER

