



ETIC

Immobilier alternatif

ETIC Foncièrement REsponsable est une entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) qui crée, finance et gère des lieux de travail partagés à impact positif pour les territoires. Elle regroupe près de 200 actionnaires divers fin 2018, et développe et gère des centres ETIC : des bureaux et commerces partagés dédiés aux acteurs de l'ESS.

A sa création en 2010, ETIC répond à trois enjeux forts :

- La spéculation immobilière, en facilitant l'accès à des espaces de travail à des loyers abordables pour des entreprises responsables;
- Donner la possibilité aux citoyens d'investir en proposant des alternatives alliant sécurité et engagement environnemental et sociétal, peu nombreux ;
- Proposer une approche de l'immobilier et de l'immobilier maîtrisant ses impacts environnementaux et sociétaux (conception, rénovation et usage).

En tant que Société par Action Simplifiée (SAS), son capital est détenu par 177 actionnaires (24 personnes morales et 153 personnes physiques), avec une valorisation annuelle autour de 4. ETIC est labellisée Entreprise Solidaire depuis 2011 et agréée ESUS.

Modèle d'organisation

ETIC propose une approche adaptée aux besoins des structures et aux projets identifiés sur le territoire : en fonction des attentes (services et modularité de l'espace, prix du loyer, durée du bail souhaitée) et de la viabilité individuelle et collective des structures pressenties pour être hébergées, ETIC pilote le projet de la maîtrise d'ouvrage (montage financier, rénovation) à la gestion (technique, animation, baux, etc.).

Pour chaque projet, ETIC réalise différentes opérations :

- Montage juridique (bail emphytéotique ou achat *via* une société civile immobilière) pour co-porter l'achat de biens avec des partenaires privés (citoyens notamment) ou institutionnels (la Caisse des Dépôts est un partenaire régulier) ;
- Organisation de levées de fonds;
- Prise en main de la gestion technique d'espace (plan de travaux, maintenance, etc.) et de la gestion de charges (budgets prévisionnels, encaissements et répartition des fonds, etc.), de la gestion locative et des services aux utilisateurs.

ETIC a établi de nombreux partenariats financiers (la Caisse des Dépôts, la Nef, le Crédit Coopératif, Crédit Mutuel, Triodos, etc.). Pour rejoindre un projet, les candidats doivent démontrer leur impact social et

environnemental, justifier d'une activité viable et pérenne et d'une gouvernance stable. Les exploitants de commerces financent indépendamment l'aménagement de leur espace (*via* des levées de fonds, du financement participatif, etc.).

ETIC intervient de plusieurs façons dans les projets :

- Soit *via* un bail emphytéotique : ce type de démarche est mobilisé en particulier pour deux bâtiments à forte valeur patrimoniale : le Château de Nanterre et les Halles de la Martinière. Dans le cadre du bail emphytéotique, la collectivité n'investit pas et perçoit une redevance. En échange, la SCI pilotée par ETIC ne porte pas les coûts d'achat du bâtiment mais uniquement les travaux pour la réhabilitation ;
- Soit *via* une acquisition, où la Société Civile Immobilière (SCI) est détenue par ETIC aux côtés d'autres partenaires (financeurs ou résidents associés). ETIC en est locataire de la SCI et gère la sous-location des espaces auprès des structures résidentes.

Des baux d'occupation flexibles sont donc signés avec les locataires avec (durée moyenne de 1 à 3 mois de dédite hormis pour les espaces nécessitant des aménagements d'espace spécifique, comme les commerces. « *Cette flexibilité permet de faire évoluer son espace de travail au gré des besoins : certains vont se développer rapidement et avoir besoin de plus de surface; d'autres au contraire peuvent revoir leurs besoins à la baisse* ».

La SCI présente plusieurs avantages pour les projets d'ETIC :

- D'une part, les partenaires financeurs ont un seul preneur locataire ;
- D'autre part, la SCI facilite l'investissement des structures

hébergées, en leur proposant d'entrer en tant qu'actionnaire et d'augmenter tous les ans leurs parts dans la SCI. Dans le cas de la Coop à Grenoble, les trois porteurs de projets du lieu sont associés de la SCI avec ETIC.

Modalités de collaboration avec les collectivités

Chaque centre ETIC répond d'une logique particulière qui dépend à la fois du territoire et de la nature des projets soutenus. De manière générale, une étude de faisabilité est réalisée par ETIC pour caractériser l'opportunité, à la demande d'un collectif d'acteurs, d'une collectivité ou d'un propriétaire foncier. Cette étude permet de définir les besoins et thématiques qui seront portées par le centre, d'identifier les acteurs qui pourraient être attirés pour le projet et d'évaluer les motivations de ces acteurs et la solvabilité de leur projet. La collectivité peut être sollicitée pour la prise en charge totale ou partielle de ce travail selon le projet porté et sa volonté d'implication dans le lieu.

Dans le cas de certains projets, la collectivité peut être impliquée dans l'investissement : au centre ETIC *Le CHÂTEAU* à Nanterre, la SEMNA est associée à la SCI.

Quelques projets significatifs

Le centre ETIC HEVEA, lieu-totem de l'innovation sociale de Lyon

HEVEA est une ancienne usine de caoutchouc devenue campus universitaire à la fin du XX^{ème} siècle.

Depuis début 2017, ce lieu est devenu un pôle d'innovation sociale de 1840 m², comprenant un café boulangerie bio et local, une classe d'école maternelle alternative et solidaire, un accélérateur de

des projets collaboratifs à impact positif sur le territoire (le CentSept) et de nombreux bureaux partagés et postes de coworking pour des entreprises sociales.

L'achat et la rénovation du bâtiment (près de 5 millions d'euros) ont été financés par les associés d'une SCI composée :

- d'ETIC (35% des parts) ;
- de deux sociétés de gestion (25 et 26%) ;
- du fond de capital patient de la banque éthique La Nef.

La diversité des espaces (restauration, accueil du public, éducation et créativité, salles de réunion ou de conférence) est conçue pour permettre aux résidents de travailler, collaborer et organiser des événements au sein de l'écosystème.

L'équipe salariée du siège d'ETIC fait partie de la trentaine de structures hébergées.

française, isolant métisse en textile recyclé pour les parois, peinture écologique, lien avec le foyer de travailleurs migrants qui partage la même cour d'accès, salariés en insertion sur le chantier etc.

Contact

Baptiste Garmy
Responsable Partenariats et Innovation
ETIC – Foncièrement Responsable
04 26 78 24 66

Le MUNDO-M, centre ETIC de Montreuil

Un collectif d'associations, d'ONG et d'entreprises engagées avaient au début des années 2010 le souhait de mutualiser leur lieu de travail à Montreuil.

La rencontre avec ETIC a permis de concrétiser ce projet : 2000 m² de bureaux partagés et coworking et un restaurant bio et local en rez-de-chaussée.

L'achat, la réhabilitation et l'aménagement du lieu ont coûté 4,5 millions d'euros, incluant la surélévation sur deux étages. L'utilisation du bois et la performance énergétique du bâtiment (classé A) a fait du bâtiment un lauréat Ademe.

Les associés de la SCI sont ETIC (actionnaire majoritaire) et la Caisse des Dépôts.

Comme les autres centres ETIC, le MUNDO-M a été voulu exemplaire dans sa conception et ses usages : bois d'origine