

## Les engagements

- ▶ initier un modèle vertueux, créateur de richesse, d'emplois et de lien social,
- ▶ garantir l'impact social tout en accompagnant les exploitants vers un modèle économique viable,
- ▶ instaurer une gouvernance responsable,
- ▶ contribuer à créer des lieux ouverts pour retisser le lien social et promouvoir la convivialité.

## PARTENAIRES

### BALUCHON

Baluchon est un groupe d'entreprises sociales qui contribue au développement local inclusif de territoires d'avenir en s'appuyant sur la transition alimentaire et l'innovation sociale. À la fois exploitant, incubateur et agence conseil, Baluchon utilise les outils de la finance solidaire pour faire changer d'échelle ses innovations. Créé en 2013, Baluchon emploie aujourd'hui 80 salariés et réalise plus de 4M€ de produits d'exploitation. Labellisé Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Pionnier French Impact et Génération French Tech.



Altarea Cogedim est aujourd'hui le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : commerce, logement et bureau. De ce modèle intégré unique naît un nouveau savoir-faire dans la réalisation de grands projets mixtes, positionnant ainsi Altarea Cogedim comme le premier développeur immobilier des territoires en France. Avec près de 2000 collaborateurs, le Groupe questionne en permanence la création de solutions immobilières qui favorisent les nouveaux usages et le lien social dans les territoires, dans le cadre de sa démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise.



Banque de l'économie sociale et solidaire, des entreprises de l'économie réelle et des citoyens partageant une même vision humaniste du monde, le Crédit Coopératif s'engage aux côtés de ses clients-sociétaires pour construire une économie réelle, plus juste, plus locale, plus respectueuse de l'environnement, plus humaine. Esprit pionnier et défricheur de nouvelles frontières, le Crédit Coopératif milite et innove en faveur d'une finance toujours plus engagée, donnant le pouvoir à ses clients d'agir individuellement et collectivement pour le logement social, la culture pour tous, l'éducation et la recherche, l'insertion, le handicap, la santé publique, la solidarité internationale, le mutualisme, les coopératives...



### Contacts

[contact@soco-fonciere.fr](mailto:contact@soco-fonciere.fr)

**Louise Fourquet**  
Baluchon  
06 63 94 74 79  
[louise.fourquet@baluchon.fr](mailto:louise.fourquet@baluchon.fr)

[www.soco-fonciere.fr](http://www.soco-fonciere.fr)

**Nathalie Bardin**  
Altarea Cogedim  
06 85 26 15 29  
[nbardin@altareacogedim.com](mailto:nbardin@altareacogedim.com)

**Laurence Moret**  
Crédit Coopératif  
06 34 44 42 75  
[laurence.moret@credit-cooperatif.coop](mailto:laurence.moret@credit-cooperatif.coop)



# SoCo foncière commerciale solidaire

## Impulser la création d'activités commerciales d'utilité sociale au cœur des quartiers



# SoCo: Un nouvel outil pour la fabrique d'une ville solidaire

## Fabriquer la ville inclusive

Face aux grandes transitions écologiques, territoriales, technologiques et sociétales, la façon de « fabriquer » la ville évolue. Les espaces commerciaux sont eux aussi questionnés, tant du point de vue de leur rapport à la ville, que de leurs capacités à s'adapter aux nouvelles pratiques des consommateurs.

Les appels à projets urbains innovants (Réinventer Paris I et II, ILGMP) et d'autres initiatives comme l'Arc de l'Innovation ont encouragé les acteurs privés à entreprendre différemment, à créer de nouveaux espaces pour de nouveaux usages, et **tendre vers une ville plus durable et plus inclusive**. Réaliser ces ambitions nécessite d'anticiper sur des solutions immobilières et financières synonymes de pérennité et d'engagement sur le temps long. Nous voulons travailler à **impulser et sécuriser le développement d'activités commerciales innovantes à fort impact social**. Le secteur de l'Economie sociale et solidaire (ESS) dispose d'un savoir-faire grandissant grâce à des acteurs engagés qui ont fait la preuve de leur capacité à développer des modèles économiques soutenables à fort impact social. Notre partenariat est une alliance de savoir-faire, entre une start-up sociale et celui d'« entrepreneur de ville » pour concevoir une réponse innovante et accélérer les opportunités. Notre premier défi fut de trouver l'outillage juridique et financier pour permettre ce déploiement au cœur des métropoles.

## Amorcer le développement en gommant la pression foncière

Les acteurs de l'ESS sont naturellement des partenaires d'avenir pour les programmations commerciales: dynamisation des pieds d'immeubles, renouveau des centres commerciaux, création de nouveaux quartiers. La valeur recherchée n'est pas seulement économique, elle est aussi sociale. La pression locative limite leur développement en phase d'amorçage, et questionne leur pérennité à moyen terme. **Le dispositif repose sur l'acquisition du local commercial par une foncière solidaire, pour un montant uniquement constitué d'obligations d'impact social sur une durée d'au moins 15 ans.** Ainsi, en contrepartie d'un engagement à

« L'ingénierie financière permet d'innover au service de l'impact social, y compris dans le champ de l'immobilier. C'est une conviction que nous portons et qui favorise l'inclusion de tous dans la ville d'aujourd'hui et de demain. »

Jean-Louis Bancel, Président du Crédit Coopératif

« En tant qu'entrepreneur de ville, nous mettons notre savoir-faire en commerce, en logement et en bureaux pour développer de nouveaux quartiers à impact positif, notamment en matière d'emplois et de dynamique locale. Tous les leviers d'innovation, y compris sociaux et sociétaux, doivent être utilisés pour construire du lien social dans nos territoires. La création de cette foncière commerciale solidaire est une réponse à la fabrique d'une ville plus durable, inclusive et solidaire. »

Alain Taravella, Président Fondateur d'Altarea Cogedim

« Contribuer au développement des territoires par la création d'entreprises sociales en saisissant les opportunités de la transition alimentaire, c'est la mission de Baluchon. Grâce à la joint-venture sociale, nous pouvons aller encore plus loin en déployant des solutions innovantes à l'échelle nationale. »

François Dechy, Président du groupe Baluchon

maintenir une programmation ESS, la foncière bénéficie de conditions d'exploitation plus favorables que celles habituellement observées en zone tendue.

## Convertir des mètres carrés en action d'impact social

**La valeur immobilière attachée à ces mètres carrés est ensuite convertie en valeur sociale.**

La foncière s'engage à financer l'amorçage de la société d'exploitation en charge de la gestion du lieu. Elle emprunte les sommes destinées à financer l'impact social auprès d'une banque et d'investisseurs, garanties par la valeur du bien. Contrairement au cadre habituel, cet emprunt ne finance pas l'achat du bien mais son usage futur et la création de valeur sociale!

À partir de l'ouverture et pendant toute la durée de l'exploitation, la foncière conseille l'exploitant en dispensant les savoir-faire de ses membres en matière d'organisation de commerce marchand et de développement de projet d'entrepreneuriat solidaire.

## Réunir 3 compétences dans une joint-venture sociale



## Des premières opérations pilotes

**L'objectif: Convertir la valeur immobilière en valeur sociale**  
La foncière solidaire répond à des problématiques partagées dans de nombreuses zones urbaines. Elle a vocation à se déployer sur de nouveaux territoires et de nombreux projets de réaménagement urbain dans les prochaines années.

## Première réalisation

2021

**Avenue de France**, dans le cadre d'un concours remporté par Altarea Cogedim et Ogic, naîtra « Bouillon Club »: 230 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée qui vont bénéficier du montage de la foncière commerciale solidaire avec la création d'une plateforme d'innovations alimentaires, sociales et solidaires. Une vitrine-atelier autour de l'alimentation responsable en Île-de-France - cuisine pédagogique, ateliers participatifs, cantine Rock, offre culturelle... - conçue avec Baluchon, le pôle territorial de coopération économique (PTCE) Resto-Passerelle, la SCIC Petit Bain et la régie de quartier Tela 13.

## En projet

2023

(consultation en cours) Bondy Centre-Ville IMGP 2 avec Altarea Cogedim - Projet: Fairplay: une offre commerciale, citoyenne et associative proposant une nouvelle centralité pour Bondy et générant de l'activité dans un lieu de destination ouvert à tous.

► Plusieurs projets en discussion dans le cadre de l'Arc de l'Innovation.

