



## ETIC Foncièrement responsable

### 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.

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;
- La possibilité pour les citoyens d'investir via des alternatives alliant sécurité, engagement environnemental et sociétal;
- Une approche de l'immobilier maîtrisant ses impacts environnementaux et sociaux (conception, rénovation et usage).

### 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 (le Château de Nanterre, les Halles de la Martinière).
- Soit via une acquisition, où la Société Civile Immobilière (SCI) est détenue par ETIC aux côtés d'autres partenaires (financeurs ou résidents associés). ETIC est locataire de la SCI



et gère la sous-location des espaces auprès des structures résidentes.

Des baux d'occupation flexibles sont signés avec les locataires avec durée moyenne de 1 à 3 mois de débite, hormis pour les espaces nécessitant des aménagements d'espace spécifique, comme les commerces.

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 (ex. de la Coop à Grenoble, où les trois porteurs de projets du lieu sont associés de la SCI avec ETIC).



## Modalités de collaboration avec les collectivités

Chaque centre ETIC répond à 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 portés 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.

**Contact**  
Baptiste Garmy,  
Responsable Partenariats et Innovation  
ETIC – Foncièrement Responsable  
04 26 78 24 66 [www.etic.co/](http://www.etic.co/)

Dans le cas de certains projets, la collectivité peut être impliquée dans l'investissement (cas du CHÂTEAU à Nanterre, où la SEMNA est associée à la SCI).

## Quelques projets significatifs

### Le centre ETIC HEVEA

Lieu-totem de l'innovation sociale de Lyon, ancienne usine de caoutchouc devenue campus universitaire à la fin du XXème siècle.

Depuis début 2017, ce lieu est devenu un pôle d'innovation sociale de 1840 m<sup>2</sup>, comprenant un café boulangerie bio et local, une classe d'école maternelle alternative et solidaire, un accélérateur de projets collaboratifs à impact positif sur le territoire (le CentSept) et de nombreux bureaux partagés et postes de coworking pour des entreprises sociales.

### 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 m<sup>2</sup> 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. Utilisation du bois et la performance énergétique du bâtiment (classé A) a fait du bâtiment un lauréat Ademe.

### Données clés

- 17 salariés et 177 actionnaires ;
- 7 centres ETIC actifs comptant 165 structures hébergées ;
- Des réalisations d'objectifs de performance environnementale, avec des bâtiments 7 à 10 fois plus économies que la moyenne française.