



## L'entreprise engagée

Toulouse IMMOBILIER



L'équipe de Bien Commun réunie autour de Magali Pascal (au centre) et Fabien Zufferey (à sa droite).

# BIEN COMMUN VEUT RÉVEILLER LE CŒUR DES PETITES VILLES D'OCCITANIE

Bureau d'études immobilières et foncière engagée dans la rénovation écologique des immeubles de centre-ville, Bien Commun cible les petites et moyennes villes pour créer des logements locatifs et de locaux commerciaux abordables, sains et inclusifs.

**L**ancé en février dernier, Bien Commun s'organise en un bureau d'études immobilières d'une part et une foncière d'autre part. Son objet : la rénovation écologique des bâtiments situés dans les petites et moyennes villes d'Occitanie. Il faut dire que le marché est prometteur. 225 communes de la région ont en effet été retenues pour le programme "Petites villes de demain", piloté par l'agence nationale de la cohésion des territoires. 25 communes d'Occitanie ont par ailleurs intégré le dispositif "Action cœur de ville". Celui-ci entend soutenir le travail des collectivités locales et inciter les acteurs du logement, du com-

merce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes. "Nous sommes soutenus par Catalis, l'incubateur d'innovation sociale porté par les Scop Occitanie Pyrénées et la Région", expliquent Magali Pascal et Fabien Zufferey, les coprésidents de la future entreprise. Créé sous statut associatif et adossé pour l'heure à la société coopérative et participative (Scop) toulousaine Ecozimat, un bureau d'études fluides, thermiques et environnement spécialisé dans la conception de bâtiment sobre en énergie et ressources qui agit dans l'ESS depuis sept ans en Occitanie, Bien Commun deviendra une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) à l'issue de sa phase d'amorçage. Il est aussi accompagné par un mentor, la foncière rurale et solidaire drômoise "Villages vivants", qui installe des activités de l'innovation sociale en

achetant, rénovant et louant des boutiques pour revitaliser les zones rurales. L'équipe de Bien Commun, composée de 6 cofondateurs, rassemble des professionnels de l'immobilier, de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre et de l'écoconstruction.

En tant que bureau d'études immobilières, Bien Commun accompagne les propriétaires publics et privés dans la revalorisation de leur patrimoine à différentes échelles (commune, îlot, bâtiment) et sur différents volets (programmation, juridique, financier, technique, etc.). En tant que foncière, Bien Commun va donner vie à des "opérations immobilières socialement et environnementalement innovantes." "Nous sommes en train de sourcer des bâtiments démonstrateurs", précisent les coprésidents qui cherchent des petits immeubles de 5 à 15 logements.

### UNE LEVÉE DE FONDS EN 2022

"L'étalement urbain, le vieillissement du parc immobilier et la vacance commerciale marquent les centres-villes, constatent-ils. Malgré une forte demande locative, au cœur de nos petites et moyennes villes de nombreux bâtiments sont vétustes, vacants ou mal adaptés. Dans le même temps, les logements à la location répondent mal aux besoins des populations. Le secteur de la construction a un fort impact sur l'environnement, c'est pourquoi nous privilégions la rénovation, une solution forte afin de réduire l'empreinte carbone des bâtiments, en mettant notamment en œuvre des matériaux biosourcés, locaux et du réemploi. Nous visons la création de logements locatifs et de locaux commerciaux à loyers abordables, de 10 à 15 % sous le prix du marché." Les jeunes locataires, les familles monoparentales ou les seniors font partie du public ciblé. Afin d'accélérer son développement, Bien Commun projette une levée de fonds d'un million d'euros en 2022.

Philippe Kallenbrunn