

étic

FONCIÈREMENT
RESPONSABLE

DOSSIER DE PRESSE

Lyon, Vaulx-en-Velin • mai 2015



votre contact presse >

Coryne Nicq + 33 (0)6 09 43 43 16 coryne.nicq@corynenicq.com - twitter @corynenicq

ETIC® Foncièrement Responsable + (0)4 26 78 24 60 • contact@ETIC.com • www.ETIC.com • @ETICFR
COMPTOIR-étic - 10 Avenue des Canuts, 69120 Vaulx-en-Velin, Lyon-France

Les essentiels 2015 : l'immobilier professionnel responsable

ETIC® Foncièrement Responsable crée, finance et gère des bureaux, commerces, centres d'affaires, espaces de coworking à haute performance environnementale dédiés aux acteurs du changement sociétal.

Avec le concept Ethical Property¹ depuis 17 ans en Angleterre, 7 en Belgique et 4 ans en France, ETIC® Foncièrement Responsable propose une alternative éprouvée pour trois problématiques :

- ♦ **Bureaux à loyers modérés** > Les actrices et acteurs du progrès social et environnemental sont souvent freinés par des conditions de travail précaires et par le manque de moyens.
- ♦ **Impact environnemental** > L'immobilier commercial classique maîtrise rarement son impact environnemental et sociétal.
- ♦ **Impact Investing** > Les produits d'investissement rentables et citoyens sont encore peu nombreux malgré un intérêt croissant de la part des investisseurs et un impact positif prouvé pour la société.

Les 8 métiers d'ETIC® Foncièrement Responsable

- ♦ **Montages de projets** > Identification des actrices et acteurs, définition de leurs besoins, de leur moyens, animation d'un collectif autour d'un projet commun.
- ♦ **Levées de fonds** > organisation des augmentations de capital et production des reportings financiers, sociaux et environnementaux aux actionnaires régulièrement.
- ♦ **Acquisition et rénovation** > Négociation, achat, financement, spécification de rénovation HQE, suivi de travaux, mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage réception.
- ♦ **Gestion technique** > Pilotage de la maintenance préventive et curative des éléments techniques communs ainsi que de l'ensemble des services communs, établissement des plans pluriannuels de travaux, visites d'immeubles, reporting régulier et veille réglementaire, planification/suivi de travaux.
- ♦ **Gestion des charges** > Budgets prévisionnels, maîtrise et négociation des charges de fonctionnement, réalisation des appels de fonds, encaissements ainsi que la répartition des charges.
- ♦ **Informier et faciliter la prise de décision** > Soit dans le cadre de propriétaire ou bailleur unique, soit dans le cas de syndicats de copropriété, nous animons et conseillons les décisionnaires : réunions régulières, tenue de la comptabilité, communication via plusieurs media.
- ♦ **Gestion locative** > Gestion des baux, collecte de loyers, reddition des comptes, appels des charges, gestion des relations locataires, veille juridique...
- ♦ **Gestion des services aux utilisateur.e.s** > Gérer l'accueil, le courrier, le nettoyage, l'entretien des espaces verts, la réservation des salles de réunions, etc. L'étendue des services est large, allant jusqu'aux prestations d'incubateur.

Un modèle économique gagnant pour tou.te.s

- ♦ Les locaux créés ou rénovés, financés par des investisseurs responsables, sont loués à des conditions flexibles et à loyers modérés avec des services mutualisés aux organisations engagées pour une société plus équitable.
- ♦ **ETIC® Foncièrement Responsable** a volontairement un niveau de prix (loyers et prestations) le plus bas possible, en couvrant ses coûts et en dégagant une marge qui permet d'offrir à ses actionnaires un retour sur investissement financier raisonnable, de l'ordre de 4 à 5% par an, hors fiscalité.
- ♦ Les locataires intègrent une communauté de travail leur permettant de partager compétences et idées dans une ambiance qui leur correspond, propice au partage et à l'entraide. Les locataires ont une gouvernance exemplaire, un impact social et environnemental fort, une activité viable et pérenne, et assurent une transparence totale sur leurs activités.
- ♦ **ETIC® Foncièrement Responsable** a déjà développé 3 lieux et gère 4 projets. Son ambition est d'être présente dans les principales villes de France d'ici 10 ans : Lyon, Paris, Marseille, Lille, Toulouse, Bordeaux et Rennes.
- ♦ Ses bâtiments sont financés par des investisseurs responsables qui reçoivent un triple retour sur investissement : la sécurité d'un investissement immobilier alliant rentabilité financière et performance environnementale et sociale.

Financier.e.s, salarié.e.s ou locataires, un éco-système impliqué dans la gouvernance d'ETIC® Foncièrement Responsable. Labellisée Entreprise Solidaire depuis 2011, ETIC® Foncièrement Responsable est une Société par Actions Simplifiée (SAS) qui a intégré plusieurs règles de gouvernance coopératives.

ETIC® Foncièrement Responsable est une réelle alternative à la spéculation financière. Elle permet de redonner du sens au métier d'actionnaire et de financer des projets immobiliers vertueux.

contact presse > Coryne Nicq + 33 (0)6 09 43 43 16 coryne.nicq@corynenicq.com

ETIC® Foncièrement Responsable www.ETIC.com - @ETICFR

COMPTOIR-étic - 10 Avenue des Canuts, 69120 Vaulx-en-Velin, France

Les essentiels 2015 : l'immobilier professionnel responsable

- Ses actionnaires sont patient.e.s et raisonné.e.s, elles/ils restent entre 5 et 10 ans au capital. **ETIC® Foncièrement Responsable** organise un marché pour ses actions avec des procédures de rachat régulières.
- Le capital d'**ETIC® Foncièrement Responsable** est détenu après 7 augmentations de capital, par plus de 70 actionnaires : salarié.e.s, locataires, business angels, grandes familles et fonds solidaires tel Phitrust Partenaires. Une vingtaine de particuliers ont aussi épargné 150K€ via SPEAR, portail d'épargne solidaire.
- Elles/ils bénéficient ainsi de la sécurité d'un investissement immobilier alliant une bonne rentabilité financière (un ROI de 4 à 5 %) à la performance environnementale et sociale. Leurs fonds permettent l'acquisition de bâtiments rénovés et gérés dans l'objectif de minimiser leur empreinte écologique.
- Le prix de l'action est régulièrement réévalué en fonction des plus-values immobilières découlant des rénovations.
- La Caisse des Dépôts co-finance trois projets immobiliers, apportant 1,7M€ de fonds propres supplémentaires.
- **ETIC® Foncièrement Responsable** est suivie par des partenaires bancaires tels que le Crédit Coopératif, le Crédit Mutuel, la Nef et Triodos.
- Les fonds levés permettent ainsi l'acquisition par la SAS de bâtiments avec la création d'une SCI par bâtiment. Les fonds d'**ETIC® Foncièrement Responsable** sont ainsi répartis sur plusieurs projets et les augmentations de capital sont déclenchées à chaque fois pour de nouveaux projets bien précis.

Le bilan 2014 d'ETIC® Foncièrement Responsable

L'entreprise voit son chiffre d'affaires s'établir à 705 377 €, en hausse de 66 % avec un résultat net de 46 138 € positif pour la deuxième année consécutive.

La 8^{ème} levée de fonds d'ETIC® Foncièrement Responsable clôturera le 8 juin 2015.

- Elle permettra à **ETIC® Foncièrement Responsable** de financer le développement de deux nouveaux lieux, le CHATEAU à Nanterre et le 107 à Lyon.
- L'investissement est éligible aux dispositifs TEPA, Madelin, PEA et PEA PME.

La vision d'**ETIC® Foncièrement Responsable** est d'offrir des alternatives à la spéculation financière et la spéculation immobilière.

La première mission d' **ETIC® Foncièrement Responsable** est donc de créer des produits (l'action **ETIC® Foncièrement Responsable**) qui permettent à une grande diversité de personnes et d'organisations de prendre le contrôle de leurs finances, d'investir sur le long terme, de recevoir un retour sur investissement (RSI) raisonnable, responsable et d'avoir l'occasion de pratiquer l'engagement actionnarial.

A propos d'**ETIC® Foncièrement Responsable** • [@ETICFR](#) Créée en 2010, par Cécile Galoselva, maintenant labélisée et primée • SAS au capital de 1 604 938 euros • 5 administrateur.e.s dont 4 indépendant.e.s • 7 collaboratrices/collaborateurs • développe des immeubles à haute performance environnementale, financés par des investisseurs.e.s responsables • loue ses locaux à des conditions flexibles et à loyer modérés, aux acteurs.e.s du développement durable, retenu.e.s pour leur gouvernance exemplaire • 1 euro investi = 5 euros d'un projet financé ! • très largement primée : agrément « entreprise solidaire », Grand Prix Talents des Cités, Entrepreneur.e Responsable, Trophée Jean Gaudry, Trophée Femmes en Action, Trophée et Label Lyon Ville Equitable et Durable, Label Réhabilitation durable, Trophées de l'innovation et du développement durable, 1er Prix du Management et initiatives pour le développement durable, Trophée des Femmes en Or, finaliste aux prix « finance solidaire Le Monde – Finansol » et « entrepreneur social 2014 BCG-SCHWAB ». **ETIC® Foncièrement Responsable** et sa présidente sont soutenus par [Gniac-Initiatives](#) et engagés avec les réseaux [Mouves](#) [CJD](#) et [Entrepreneurs d'avenir](#)

¹ [Ethicalproperty.co.uk](#) basée à Oxford, créée en 1998, elle génère un chiffre d'affaires de £3.5 M (environ 4M€). Elle est gouvernée par le principe du «Triple Bottomline» (People, Planet, Profit) et a levé environ 15 millions de livres (18 M€) auprès de plus de 1500 investisseur.e.s. Elle gère 23 centres en Angleterre et en Écosse. (la famille Ethical property détient environ 200 K€ du capital d'**ETIC® Foncièrement Responsable**). Afin de certifier leur engagement éthique, les entreprises de la famille [Ethical Property](#) obéissent à la charte « Les Quintessentielles ». Ce code de conduite énonce cinq principes essentiels pour gérer et faire prospérer les sociétés durablement.

contact presse > **Coryne Nicq + 33 (0)6 09 43 43 16 coryne.nicq@corynenicq.com**

ETIC® Foncièrement Responsable www.ETIC.com - [@ETICFR](#)

COMPTOIR-étic - 10 Avenue des Canuts, 69120 Vaulx-en-Velin, France

La vocation d'ETIC® Foncièrement Responsable

ETIC® Foncièrement Responsable est une SAS spécialisée dans les programmes immobiliers solidaires et responsables qui vise à apporter un soutien concret aux actrices/acteurs du développement durable pour une société plus juste et équitable. Nous créons, développons et gérons des espaces de bureaux et de commerce dont l'acquisition est financée par des investisseur.e.s responsables. Pour eux, ETIC® Foncièrement Responsable est un investissement dans la pierre d'une réelle efficacité sociale et environnementale.

Pourquoi ETIC® Foncièrement Responsable? Pour répondre à trois grandes problématiques :

- ♦ les actrices/acteurs du progrès social et environnemental, qui mènent un travail de fond pour une société plus juste et équitable, sont souvent freiné.e.s par des conditions de travail précaires et par le manque de moyens,
- ♦ l'immobilier commercial classique maîtrise rarement son impact environnemental et sociétal,
- ♦ les produits d'investissement rentables et citoyens sont encore peu nombreux en dépit d'un intérêt croissant de la part des investisseurs et un impact positif prouvé sur la société.

Notre solution est de développer et gérer des espaces :

- ♦ dont l'acquisition est financée par des investisseurs solidaires,
- ♦ qui sont loués sous des conditions préférentielles aux actrices/acteurs du progrès sociétal, favorisant ainsi leur développement,
- ♦ dont l'empreinte carbone est minimisée,
- ♦ ayant un impact positif sur le territoire, favorisant cohésion sociale et création d'emplois,
- ♦ offrant à nos investisseur.e.s un placement exclusivement éthique; elles/ils bénéficient de la sécurité d'un investissement immobilier alliant rentabilité financière et performance environnementale et sociale.

Nous tentons de donner une âme et du sens aux espaces en facilitant le partage des connaissances, des contacts, des ressources, des idées et la collaboration. Nous agissons, souvent en coulisse, afin de créer une ambiance saine, positive et chaleureuse.

Nos interventions peuvent couvrir tout ou partie des services ci-dessous, que ce soit sous forme de missions ponctuelles de conseil, de contrats de gestion, ou le plus souvent en tant que financeur, bailleur et gestionnaire intégré :

- ♦ montages de projets : identification des actrices/acteurs, définition de leurs besoins, de leurs moyens, animation d'un collectif autour d'un projet commun,
- ♦ acquisition et rénovation : négociation, achat, financement, spécification de rénovation HQE, suivi de travaux, réception,
- ♦ gestion locative : gestion des baux, collecte de loyers, reddition des comptes, appels des charges, gestion des relations locataires, veille juridique, etc.,
- ♦ gestion technique : pilotage de la maintenance préventive et curative des éléments techniques communs ainsi que de l'ensemble des services communs, établissement des plans pluriannuels de travaux, visites d'immeubles, reporting régulier et veille réglementaire, planification/suivi de travaux,

contact presse > Coryne Nicq + 33 (0)6 09 43 43 16 coryne.nicq@corynenicq.com

ETIC® Foncièrement Responsable www.ETIC.com - @ETICFR

COMPTOIR-étic - 10 Avenue des Canuts, 69120 Vaulx-en-Velin, France

- ♦ gestion des charges : budgets prévisionnels, maîtrise et négociation des charges de fonctionnement, réalisation des appels de fonds, encaissements ainsi que la répartition des charges,
- ♦ Information et facilitation de la prise de décision : soit dans le cadre de propriétaire ou bailleur unique, soit dans le cas de syndicats de copropriété, nous animons et conseillons les décisionnaires: réunions régulières, tenue de la comptabilité, communication via plusieurs media,
- ♦ gestion des services aux utilisateurs : gérer l'accueil, le courrier, le nettoyage, l'entretien des espaces verts, la réservation des salles de réunions, etc. L'étendue de nos services est large, allant jusqu'aux prestations d'incubateur sur notre modèle de *Hive*.

En achetant des actions dans ETIC® Foncièrement Responsable, les investisseur.e.s permettent l'acquisition de bâtiments rénovés et gérés dans l'objectif de minimiser leur empreinte écologique : rénovation de haute qualité environnementale (HQE), gestion réduisant l'utilisation d'énergie, d'eau, de déchets, les trajets en voiture et les substances nocives.

Ces bâtiments sont transformés en centres d'affaires et de boutiques dédiés aux actrices/acteurs du développement durable (associations, entrepreneurs sociaux et autres organisations dont l'activité et la gouvernance contribuent au développement d'une société plus juste, équitable et respectueuse de la nature). Ces actrices/acteurs deviennent des locataires impliqué.e.s dans la création et la vie du centre. Ils bénéficient de prestations de qualité qui tiennent compte de leurs attentes et de leurs limites budgétaires, de leur difficulté à s'engager sur le long terme et de leurs besoins en services mutualisés. Surtout, elles/ils intègrent une communauté de travail leur permettant de partager compétences et idées dans une ambiance qui leur correspond.

Et ça marche ! De tels centres existent en Europe, la plupart gérés par la famille *Ethical Property*¹ qui a développé un savoir-faire unique dans la création et la gestion d'espaces partagés au service du développement durable.



« ETIC® Foncièrement Responsable et Ethical Property, ce sont plus de 30 000 m² de bureaux et de commerces dédiés au développement durable en Europe. »

En intégrant en partie les métiers de développeur, promoteur, commercialisateur et gestionnaire d'espaces, nous économisons les marges. Notre collaboration avec les associations nous apporte le soutien des collectivités qui nous facilite l'accès à un foncier dans des conditions souvent plus avantageuses que dans le secteur privé. Ainsi nous livrons des programmes à moindre coût. En travaillant étroitement avec nos futurs locataires dès la conception du projet, nous nous assurons que le centre sera attractif et rempli dès son ouverture. Ainsi, le taux de remplissage sur les dix dernières années au Royaume-Uni est de 97% et en Belgique depuis 2008 à 99,8%. Nos financeurs, patients, attendent un dividende raisonnable; nos politiques de rémunération le sont également. Ainsi, nos coûts sont plus faibles que dans une foncière ordinaire, ce qui nous permet d'offrir des loyers en dessous du prix du marché, en maintenant une « lucrativité limitée ».

¹ Ethicalproperty.co.uk basée à Oxford, créée en 1998, elle génère un chiffre d'affaires de £3.5 M (environ 4M€). Elle est gouvernée par le principe du «Triple Bottomline» (People, Planet, Profit) et a levé environ 15 millions de livres (18 M€) auprès de plus de 1500 investisseur.e.s. Elle gère 23 centres en Angleterre et en Écosse. (la famille Ethical property détient environ 200 K€ du capital d'ETIC® Foncièrement Responsable). Afin de certifier leur engagement éthique, les entreprises de la famille *Ethical Property* obéissent à la charte « Les Quintessentielles ». Ce code de conduite énonce cinq principes essentiels pour gérer et faire prospérer les sociétés durablement.

La philosophie d'ETIC® Foncièrement Responsable

Afin de certifier leur engagement éthique, les entreprises de la famille Ethical Property ont établi une charte intitulée les **Quintessentielles**. Ce code de conduite énonce cinq principes essentiels pour gérer et faire prospérer les sociétés durablement. Il apparaît dans les statuts de chaque société membre de la famille qui se doit de les respecter. Les **Quintessentielles** permettent de ce fait une gouvernance forte et totalement transparente. Ces cinq principes de gestion fondamentaux, politiques et pratiques sont les suivants :

- ♦ **le triple bilan** - Les investisseur.e.s dans la famille Ethical Property reçoivent un retour sur investissement financier, social et environnemental approprié,
- ♦ **critères éthiques relatifs à la location et autres services** - Les locaux et autres services fournis par la famille Ethical Property ne sont mis à la disposition des organisations que si celles-ci répondent à nos critères éthiques,
- ♦ **le code de conduite pour la gestion de l'entreprise** - La famille Ethical Property fournit toujours des locaux selon ses principes éthiques de gestion (baux flexibles, loyers en dessous du marché, facilitation de synergies, mutualisation d'équipements et de services, monitoring environnemental, etc.),
- ♦ **les procédures de gouvernance** – Tou.t.es les membres de la famille se doivent de maintenir un haut degré de transparence et d'honnêteté dans leurs affaires et de gérer celles-ci de manière à préserver leur éthique (diversité à tous les échelons de l'entreprise, salaire maximum, mode de décision inclusifs, modes de transport doux, respect des fournisseurs, etc.),
- ♦ **les procédures de reporting** - L'adhésion aux quatre objectifs ci-dessus, est rapportée dans les bilans sociaux, qui font partie intégrante du processus de planification stratégique des affaires.

Les prix et labels d'ETIC® Foncièrement Responsable

- ♦ Agrément « entreprise solidaire » **ETIC® Foncièrement Responsable** a été déclaré entreprise solidaire au sens de l'article L 3332-17-1 du code du travail le 6 mai 2011 par le Préfet de la Région Rhône-Alpes et du Département du Rhône. Cette déclaration est justifiée par l'activité d' **ETIC® Foncièrement Responsable** et par son investissement dans l'économie sociale et solidaire.
- ♦ **ETIC® Foncièrement Responsable** est lauréate régionale, nationale et Grand Prix Talents des Cités 2011, un prix à l'initiative du Sénat et du Ministère de la Ville. Ce prix a été décerné suite à la qualité du parcours personnel et professionnel de Cécile Galoselva, présidente ainsi qu'aux actions qu'elle a pu mener au sein de son entreprise qui contribuent à l'essor économique et social des quartiers. Pour ce prix, **ETIC® Foncièrement Responsable** a été parrainée par la Caisse des Dépôts.
- ♦ Cécile Galoselva a gagné le Prix Entrepreneure Responsable 2012 organisé par European Professional Women Network, 1er réseau de femmes cadres et entrepreneures en Europe qui récompense tous les ans une femme créatrice d'entreprise avec un impact sociétal.
- ♦ **ETIC® Foncièrement Responsable** est lauréate du Trophée Jean Gaudry 2012 catégorie « engagement citoyen » organisé par la Jeune Chambre Economique de Lyon en partenariat avec le Centre des Jeunes Dirigeants Lyon. Ce prix récompense les valeurs humanistes des chefs d'entreprises de la région Rhône-Alpes.
- ♦ Cécile Galoselva a remporté le Trophée Femmes en Action 2013 – catégorie Développement Durable. Trophée organisé par le Groupe Le Progrès et FCE (Femmes Chefs d'Entreprise), parrainé par Développement Durable Orange.
- ♦ **ETIC® Foncièrement Responsable**, labellisée Lyon Ville Equitable et Durable a reçu une distinction lors de la remise du Label LVED 2013.
- ♦ **ETIC® Foncièrement Responsable** a reçu 1er Prix du Management et initiatives pour le développement durable,
- ♦ Cécile Galoselva a été finaliste du Trophée des Femmes en Or, et **ETIC® Foncièrement Responsable** finaliste des prix Finance solidaire Le Monde – Finansol et Entrepreneur social 2014 BCG-SCHWAB.
- ♦ **ETIC® Foncièrement Responsable** et/ou sa présidente sont membres de Gniac-Initiatives et engagés avec les réseaux Mouves CJD et Entrepreneurs d'avenir

vosre contact presse >

Coryne Nicq + 33 (0)6 09 43 43 16 coryne.nicq@corynenicq.com - twitter [@corynenicq](https://twitter.com/corynenicq)

ETIC® Foncièrement Responsable + (0)4 26 78 24 60 • contact@ETIC.com • www.ETIC.com • @ETICFR
COMPTOIR-étic - 10 Avenue des Canuts, 69120 Vaulx-en-Velin, Lyon-France

Les exigences d'ETIC® Foncièrement Responsable

Sociales



- ◆ Initier et entretenir la solidarité, la participation, la collaboration, la mixité et le partage.
- ◆ Assurer l'accès à tout.e.s (dans un cadre sécurisé) : personnes à mobilité réduite, personnes ne sachant pas ou peu lire le français, etc.
- ◆ Ouverture sur le public et le quartier. Implication des collectivités locales et autres acteurs régionaux.
- ◆ Ouverture sur les autres régions du pays et du monde. Créer des lieux et des pratiques qui ont un impact positif sur la santé et la qualité de vie. Salaires et conditions de travail décentes pour tous nos employé.e.s.

Environnementales

- ◆ Augmenter l'efficacité des matériaux et systèmes, diminuant la demande en biens non-renouvelables (isolation, gestion des périodes de chauffage, aération, etc.).
- ◆ Encourager et permettre aux utilisateur.e.s de consommer moins, de réutiliser et de recycler : papier et plastique bien sûr, mais également l'achat/revente de mobilier, le recyclage d'ordinateurs et la production d'engrais à base des déchets ménagers (y compris les aliments cuits grâce au bokashi et au lombricompostage).
- ◆ Réduire et contrôler l'usage et la propagation des matières toxiques (en particulier sur les produits d'entretien / ménage).
- ◆ Contrôle, information et formation des utilisateur.e.s pour réduire la consommation d'eau et d'énergie.
- ◆ Utilisation intelligente des systèmes et intervention manuelle pour optimiser l'efficacité énergétique du bâtiment et de ses systèmes.
- ◆ Participer à la diminution des rejets de gaz à effet de serre, notamment en favorisant l'utilisation des modes de transports doux (parking vélos pratiques et sécurisés, douches, véhicules électriques en partage, information sur les transports publics, mais également systèmes de téléconférence, vidéoconférence et outils pour permettre le télétravail et la réduction du nombre de voyages d'affaire, etc.).
- ◆ Identifier toutes les opportunités pour avoir un impact positif sur la biodiversité (jardins suspendus, jardins verticaux, toitures végétales, plantation d'espèces locales utiles pour la faune, etc.).



économiques



- ◆ Tenir compte des coûts des cycles de vie.
- ◆ Développer des instruments économiques pour promouvoir une consommation durable.
- ◆ Fournir une prestation abordable.
- ◆ Enfin, pour notre chaîne d'approvisionnement, nous étudions l'impact social, environnemental et financier de tout service sous-traité ou produit acheté.
- ◆ Fonctionner sur le principe de lucrativité limitée, avec un objectif de retour sur investissement de 4 à 5% annuel

Ensemble on va plus loin: ETIC® Foncièrement Responsable travaille en symbiose avec son écosystème. Depuis sa création, son équipe s'appuie sur nombre de partenariats et en échange collabore au développement de structures partageant les mêmes valeurs.

Quelques résultats en chiffres

- ◆ 2 874 m2 d'espaces qui hébergent...
- ◆ 54 organisations
- ◆ Des loyers 30% en dessous du marché

- ◆ 100% des salarié.e.s satisfait.e.s ou très satisfait.e.s de leur employeur.e
- ◆ 116 emplois durables créés
- ◆ 55% de femmes au comité de surveillance
- ◆ Un écart des salaires de 1 à 3

- ◆ 0% d'électricité nucléaire dans nos centres
- ◆ 100% du staff d'ETIC® Foncièrement Responsable se déplace en mode doux

- ◆ Un résultat net x 10
- ◆ 2 M€ de capital
- ◆ 70 actionnaires
- ◆ +4% sur le prix de vente de l'action ETIC® Foncièrement Responsable
- ◆ 5 prix / trophées

Le bilan économique d'ETIC® Foncièrement Responsable

Le bilan 2014 d'ETIC® Foncièrement Responsable

L'entreprise voit son chiffre d'affaires s'établir à 705 377 €, en hausse de 66 % avec un résultat net de 46 138 € positif pour la deuxième année consécutive, permettant ainsi de couvrir près de 90 % de la dette liée à sa création.

Les ressources proviennent principalement des loyers et charges du COMPTOIR, des honoraires de gestion du BEEOTOP, des honoraires d'assistance en maîtrise d'ouvrage et développement des projets de Montreuil, Castres et Nanterre. ETIC® Foncièrement Responsable commence également à percevoir des revenus financiers de son activité d'investissement dans les SCI.

Grâce à son partenariat avec la Caisse des Dépôts et les banques prêteuses, l'effet de levier des actionnaires ETIC® Foncièrement Responsable est important. Pour chaque euro investi dans ETIC® Foncièrement Responsable c'est près de 5 euros qui financent un projet. En effet, nous créons une SCI par projet.

Ex : Dans le cas des Ateliers à Castres, pour 1€ ETIC® Foncièrement Responsable amené dans la SCI, la Caisse des Dépôts amène 0,98€, le pool bancaire 2,5€ et les aides à la rénovation environnementale de bâtiments complètent le schéma pour financer près de 5€ du projet.

Le capital d'ETIC® Foncièrement Responsable déjà prisé des investisseurs à 7 reprises

- Cécile Galoselva a créé l'entreprise avec un apport personnel de 2 000 € et un prêt de 21 000 € d'EPE S.A., la structure belge membre de la famille *Ethical Property*. Au vu du potentiel, une première augmentation de capital a eu lieu en juin 2011, portant le capital social à 31 280 € (39 100 actions de 80 ct + 20 ct de prime). Cette augmentation de capital a permis de couvrir le coût de nos activités de développement. Puis le capital a été régulièrement augmenté, sept fois, au rythme des projets, pour atteindre 2 M€.
- Le capital d'ETIC® Foncièrement Responsable est ainsi passé de 2 000 actions d'un euro (80 centimes de nominal et 20 centimes de primes) à sa création en septembre 2010 à plus de deux millions d'actions (1 604 934.60 € en nominal plus des primes allant de 20 à 24 centimes) au 31 décembre 2014. Il est à ce jour réparti entre plus de 70 actionnaires éthiques : personnes physiques et personnes morales, fonds d'investissements spécialisés dans la finance solidaire, business angels motivé.e.s par le développement durable, d'ETIC® Foncièrement Responsable. Ce sont ainsi 14 personnes morales qui détiennent 52% des actions et 56 personnes physiques les 48% restant.
- Le principal actionnaire est le fond d'investissement Phitrust Partenaire, engagé depuis 2011, investissant plusieurs fois et détenant 24,9% du capital avec 499 200 actions. ETIC® Foncièrement Responsable compte 6 salarié.e.s / administrateur.e.s et 5 locataires au nombre de ses associé.e.s. Nous souhaitons continuer à accueillir des petits porteurs, notamment en testant une plateforme de financement participatif, www.1001PACT.com ainsi que de nouveaux investisseurs institutionnels reconnus de la place solidaire et des fonds d'épargne salariale afin que les salarié.e.s des grandes entreprises puissent faire partie de notre aventure. La diversité des actionnaires est un des socles des **Quintessentiels** et un moyen d'améliorer la liquidité des actions tout en assurant une protection par la dilution du pouvoir des objectifs éthiques.
- Pour chaque projet, ETIC® Foncièrement Responsable lève deux à trois fois des fonds : au démarrage pour financer les études de faisabilité, la recherche immobilière, la conception des projets, la vérification de la viabilité économique, puis la signature d'une promesse de vente et l'obtention d'un permis de construire. Une fois le permis purgé, ETIC® Foncièrement Responsable lève de nouveaux fonds et de la dette bancaire afin de couvrir le coût d'achat et la rénovation.
- A ce jour, le capital d'ETIC® Foncièrement Responsable a été mobilisé pour financer l'achat et la rénovation de Montreuil, de Castres et les études permettant de déposer le permis de construire de Nanterre et développer Lyon.

La 8^{ème} levée de fonds d'ETIC® Foncièrement Responsable aura lieu en juin 2015.

- ETIC® Foncièrement Responsable envisage de lever de l'ordre de 1 M€ en 2015, ce qui portera le capital à plus de 3M€, avec une première tranche qui se clôturera le 8 juin sur la base d'une valorisation de l'action à 1,08 €.
- Elle lui permettra de financer le développement de deux nouveaux lieux, le Château à Nanterre et le 107 à Lyon.
- L'investissement est éligible aux dispositifs TEPA, Madelin, PEA et PEA PME.
- Du mode « start'up » ETIC® Foncièrement Responsable est passée à un développement raisonné avec en moyenne un nouveau projet par an qui voit le jour sur tous ceux qui sont étudiés attentivement.

contact presse > Coryne Nicq + 33 (0)6 09 43 43 16 coryne.nicq@corynenicq.com

ETIC® Foncièrement Responsable www.ETIC.com - @ETICFR

COMPTOIR-étic - 10 Avenue des Canuts, 69120 Vaulx-en-Velin, France

Les lieux d'ETIC® Foncièrement Responsable

Grâce à sa carte professionnelle de gestion immobilière, **ETIC® Foncièrement Responsable** assure la gestion technique, administrative, financière et la commercialisation d'espaces de bureaux et de salles de réunion / conférence. Le fonctionnement dans ces immeubles est basé sur la mutualisation des ressources pour permettre à tous d'accéder à des locaux de qualité professionnelle à moindre coût.

Gestion déléguée

- les espaces de la **société coopérative financière La Nef**, 3 500 m² à Vaulx-en-Velin (banlieue est de Lyon). La Nef a mandaté **ETIC® Foncièrement Responsable** pour des missions de gestion technique, commercialisation et gestion locative de ses espaces.
- le **BeeoTop**, 6 500 m² à Paris, Porte de Clichy, loués par l'association du Moncey, soutenue par Generali qui, via Entrepreneur d'avenir, a rencontré puis missionné **ETIC® Foncièrement Responsable** pour une prestation de conseil juridique et fiscal, de gestion technique, gestion locative et commercialisation. Lieu vivant d'innovation sociétale créé par l'association du Moncey, soutenue par Generali, BeeoTop est un espace de coworking ou de bureaux privatifs pour les associations et les entreprises engagées qui veulent conjuguer performance économique et responsabilité sociétale. C'est également un lieu événementiel.
- le **COMPTOIR**, espace de co-working pour les entrepreneurs sociaux lyonnais, concept mixte entre pépinière et espace de coworking dédié aux acteurs de l'ESS. En mutualisant de nombreux équipements, cela permet à des jeunes entreprises d'accéder à des espaces de bureaux et services d'ordinaire onéreux.

Gestion propriétaire

- **MUNDO-M à Montreuil**, imaginé en 2010, dernier né des espaces de co-working pour les entrepreneurs sociaux sur 1 850 m², pour lequel **ETIC® Foncièrement Responsable** s'est investie dans la conception, la pré-commercialisation et la faisabilité. Avec un coût de revient de 4,5 M€, il a été financé grâce à 45 actionnaires ayant investi 840 K€. Cette réalisation a fait l'objet d'un co-investissement de 580 K€ de la Caisse des Dépôts Ile de France, de 230 K€ de C'Développement et d'un prêt bancaire. Réalisation vertueuse à bien des niveaux, la Caisse des Dépôts a mis cette rénovation en avant au MIPIM 2014. Mundo-M accueille depuis avril 2015 plus de 20 associations sur 180 postes de travail, une cafétéria, des salles de réunions, une salle de conférence et des bureaux partagés que les structures peuvent utiliser selon leurs besoins.
- **Les ATELIERS, à Castres**, lieu de 3 000 m² de bureaux, salles de réunion, espace co-working, boutiques, un espace restaurant, exposition et convivialité, PTCE (Pôle Territorial de Coopération Economique) imaginé par un collectif et un réseau d'entrepreneur.e.s, d'initiatives et de personnes oeuvrant pour le développement durable du territoire. La Caisse des dépôts est co-investisseuse à hauteur de 500 K€, comme **ETIC® Foncièrement Responsable** grâce à une dizaine d'actionnaires entré.e.s au capital de la S.A.S. et un prêt bancaire. Le projet, d'un coût de revient de 2,7 M€ est fortement soutenu par la région Midi-Pyrénées, le conseil général du Tarn, la mairie de Castres, l'agglomération de Castres-Mazamet et l'ADEME. Les travaux ont démarré en avril 2015, la livraison est prévue fin 2015.
- **le Château, à Nanterre**, un site exceptionnel avec un bâtiment de 2 300 m² inscrit aux monuments historiques sur 6 000 m² de terrain. C'est pour créer du lien entre ses habitants et ses entreprises que la ville de Nanterre a souhaité l'implantation d'un centre **ETIC® Foncièrement Responsable** qui sera dédié à l'alimentation durable. Son coût de revient est estimé à un peu moins de 4,7M€. La Caisse des dépôts et la SEMNA (société d'économie mixte de la ville de Nanterre) se sont engagés à co-investir à hauteur de 900 K€ aux côtés d'**ETIC® Foncièrement Responsable** qui doit lever 700 K€ pour boucler le financement de ce projet. Une ouverture planifiée pour 2017.
- **Un projet d'envergure, le 107, verra le jour à Lyon, en association avec d'autres intervenants impliqués aux côtés d'ETIC® Foncièrement Responsable en matière d'entrepreneuriat social innovant.**

Chaque centre a une identité propre qui est influencée par l'histoire du lieu, l'évolution du quartier où il se trouve et le type d'occupant.e.s du centre.

Les lieux d'ETIC® Foncièrement Responsable en détail

Comptoir-ETIC, Lyon - Vaulx-la-Soie

Sur le modèle des « Hives » de Bruxelles, Oxford, Bath et Manchester, ETIC® Foncièrement Responsable propose un espace dédié aux toutes petites structures. Sur 320 m² dans l'est lyonnais, dans les locaux de La Nef, ETIC® Foncièrement Responsable propose un COMPTOIR-étic, concept mixte entre pépinière d'entreprise et espace de co-working, lancé en novembre 2012 :

- . 105² d'open-space aménagé pour 16 postes de travail équipés
- . 180m² divisés en 8 petits bureaux fermés de 11 à 35 m²
- . deux salles de réunion, espace reprographie et courrier (copieur/scanner/fax/affranchisseuse), coin convivialité
- . les services inclus : abonnement téléphonique, internet et toutes les charges: énergie, eau, ménage. Un accompagnement et des formations sont proposés en partenariat avec la Fondation Emergence et aussi grâce à l'engagement des résident.e.s du Comptoir-étic. Accès inclus dans le forfait aux salles de réunion, à la salle de sport, à la salle de repas et à la salle de sieste.

Les bureaux sont loués, et nous y retrouvons outre l'équipe ETIC® Foncièrement Responsable, les entreprises sociales suivantes : Accolades, Aequos Ingénierie Conseil, Algosecure , Association A.G.A, Codequa , Esquisse Production, Human Architecte, Id Labz , Joro Development , Karethic , La Marmite Urbaine, La P'tite Rustine , Lara Mang-Joubert, MF Architecte, Le Mouves Rhône-Alpes, Newtree, Optimômes, Oxalis Scop, Participactive , Socialift , Sorane France, VousFormez

De nombreuses animations, formations et évènements rythment la vie au COMPTOIR – étic.



Les lieux d'ETIC® Foncièrement Responsable en détail

BeeoTop, Paris, 17ème

Créé par Generali, le BeeoTop est un espace de bureaux et de coworking pour les associations et les entreprises engagées dans la Responsabilité Sociétale des Entreprises. C'est aussi un lieu événementiel pour les actrices /acteurs de cet univers en passe de devenir notre monde de demain.

Dans le cadre de sa politique active de développement durable, Generali France a décidé de dédier des locaux situés au 14, boulevard de Douaumont, à Paris 17ème à des associations actives dans le domaine social et environnemental ainsi que des entreprises qui veulent conjuguer performance économique et responsabilité sociétale.

Le BeeoTop offre sur 6 500 m² dédiés aux acteurs de l'engagement sociétal :

- des sous-locations de bureaux privatifs ou en coworking avec des loyers bonifiés pour les associations,
- des salles de réunions mutualisées, espaces de convivialité aménagés et équipés,
- un espace événementiel pour promouvoir la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE).

Generali, via Entrepreneur d'avenir, a rencontré puis missionné ETIC® Foncièrement Responsable pour une prestation de conseil juridique et fiscal, de gestion technique, gestion locative et commercialisation (plus d'une vingtaine d'organisations : PLAN France, Force Femme, l'Agence du don en Nature, l'Académie Christophe Tiozzo, l'Agence RUP, l'Institut du Service Civique, Youphil, Global Compact, etc.) et notamment Action Contre la Faim qui a installé son siège sur 4 000 m².

Nous espérons que ce projet inspirera d'autres grands propriétaires fonciers, à l'image Generali, souhaitant contribuer au progrès social et valoriser leurs biens vacants.

Les lieux d'ETIC® Foncièrement Responsable en détail

MUMDO- M le centre ETIC® de Montreuil

Site tertiaire de 1 850 m², MUMDO-M accueille plus de 30 associations sur 180 postes de travail, une cafétéria, des salles de réunions, une salle de conférence et des bureaux partagés que les structures pourront utiliser selon leurs besoins. Plusieurs organisations engagées dans la préservation de l'environnement et dans la lutte contre les inégalités ont manifesté leur volonté d'intégrer les lieux. Parmi elles : le GRDR, les marmites volantes, le CLER, Solthis, Inf'OGM, Réseau Action Climat France, Planète Urgence, Peuples solidaires, le Fonds Mondial de Développement des Villes, etc.

Immeuble industriel des années 1930, sis au 47 avenue Pasteur, 93100 Montreuil, à 5 minutes à pied du métro Mairie de Montreuil, le site choisi était à l'abandon depuis quelques décennies. En face de MUMDO-M, l'Office Public de l'Habitat Montreuillois construit le foyer du Centenaire qui accueillera environ 200 travailleurs migrants autogérés. C'est un partenariat public-privé-associatif : l'OPHM, la ville de Montreuil, ETIC® Foncièrement Responsable et ses locataires, tout.e.s engagé.e.s dans la réduction des inégalités, ont travaillé main dans la main pour bâtir un projet urbain solidaire, écologiquement exemplaire et socialement innovant.

MUMDO-M se veut un exemple de bonnes pratiques du développement durable en alliant une conception participative avec les résidents, des techniques de construction écologiques puis de gestion exemplaires et une ouverture sur le quartier. L'ambition est un mode de gestion convivial et à faible empreinte environnementale : espaces de collecte et de tri des déchets, accessibilité pour tous, espaces de convivialité, etc.

Chaque fois que cela a été possible, la construction de MUMDO-M a été assurée par des salarié.e.s en insertion professionnelle, notamment celles/ceux du groupe ARES et de l'entreprise Extra-Muros, avec un effort pour les solliciter sur les tâches à haute valeur ajoutée (lots techniques, mobilier, etc.).

MUMDO-M est lauréat « réhabilitation durable 2013 » de l'ADEME et a reçu une « mention spéciale » de la Caisse des Dépôts dans la catégorie « finance solidaire ». Projet vertueux à bien des niveaux, il a été mis en avant par la Caisse des Dépôts au MIPIM 2014.

- ◆ Permis de construire déposé en juin 2012, obtenu le 23 novembre 2012.
- ◆ Acquisition du bien et pose de la première pierre avec la Maire de Montreuil, Dominique Voynet le 19 avril 2013.
- ◆ Financement de la SCI Montreuil, filiale à 51 % d' ETIC® Foncièrement Responsable avec l'investissement de la Caisse des Dépôts et Consignations Ile de France, C'Développement et un prêt octroyé par le Crédit Mutuel.
- ◆ Démarrage des travaux fin Octobre 2013 et ouverture en avril 2015.

avant



après



Les lieux d'ETIC® Foncièrement Responsable en projet

Les Ateliers, le centre ETIC® de Castres

Castres-Mazamet, avec un bassin d'emploi de 150 000 habitant.e.s, est le principal pôle industriel et de recherche privée situé entre Toulouse, Montpellier et Barcelone. Des entreprises ou associations y œuvrent également pour un développement durable en intégrant des valeurs sociales, solidaires et environnementales à leur activité économique. Cette Economie Sociale et Solidaire représente dans le Tarn plus de 14 % des emplois. Mais ces initiatives restent peu visibles, dispersées et manquent souvent de moyens pour se développer. Pierre Gout, un entrepreneur de Castres, soutenu par des coopératives, associations et collectivités locales, a lancé le projet «Les Ateliers», avec pour objectifs de :

- ✓ Fédérer les entreprises sociales et initiatives de solidarité du territoire afin de stimuler leur coopération, renforcer leur potentiel, leur visibilité et leur pérennité.
- ✓ Créer un lieu de consommation de produits et services de qualité, produits localement ou issus du commerce équitable.
- ✓ Former, informer et sensibiliser autour des thèmes relatifs au local, bio, équitable, environnement, écoconstruction, insertion sociale.
- ✓ Aider à la création de nouvelles activités, de nouveaux emplois.

Un lieu a été identifié, à 500 mètres du centre-ville de Castres. Le bâtiment offrira 2 000 m² d'espaces de boutiques et de bureaux mutualisant équipements et services : espace de coworking, bureaux individuels, salles de réunion et de conférence, vidéoconférence, atelier, stockage, boutique, restaurant, café associatif, espace exposition et marchés temporaires.

Les Ateliers bénéficient du soutien de la Région Midi-Pyrénées, du département du Tarn et de la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet. Ils ont également été en 2014 parmi les premiers sélectionnés dans le cadre des Pôles Territoriaux de Coopération Economique (PTCE) par trois ministres (Cécile Duflot, Benoît Hamon et François Lamy). Compte-tenu de sa qualité environnementale, le projet a été retenu par l'ADEME dans le cadre de son appel à projet « bâtiments économes ». ETIC® Foncièrement Responsable cofinance ce projet avec la Caisse des dépôts et un pool bancaire composé du Crédit Coopératif, de la Nef, et de Triodos.

Les structures adhérentes au projet sont REGATE, REGABAT, CPIE des Pays Tarnais, CRESS, IES - Parcours Confiance, Couleurs du Monde, Epicerie Sociale et Solidaire, Biocoop, Paysans de l'atelier, GESMIP - Revivre Pays d'Oc, Banque Alimentaire, Ensemble ...

- ♦ Permis de construire déposé en mai 2013 et obtenu en décembre 2013, purgé en mars 2014. Permis de construire modificatif obtenu le 4 décembre 2014.
- ♦ Financement de la SCI Castres, filiale à 53 % d'ETIC® et 47% de la Caisse des Dépôts et Consignations de Midi-Pyrénées.
- ♦ Acquisition du bien en décembre 2014, démarrage des travaux en avril 2015 et ouverture du centre fin 2015.



Les lieux d'ETIC® Foncièrement Responsable en projet

LE CHATEAU, le centre ETIC® de Nanterre

Proche du centre-ville et de la station « Nanterre Ville » du RER A, le site, avec son parc paysager, a une forte identité et visibilité (80 000 personnes par jour voient le site du RER A). Un site exceptionnel avec un bâtiment inscrit aux monuments historiques de 2 300 m² sur 6 000m² de terrain.

Avec 100 000 habitant.e.s (dont 55 % en logements sociaux), Nanterre (92) accueille 100 000 travailleur.e.s par jour dans les sièges sociaux des plus grandes entreprises françaises (La Défense, les Terrasses,...).

C'est pour créer du lien entre ses habitant.e.s et ses entreprises que la ville de Nanterre a souhaité l'implantation d'un centre ETIC® sur son territoire.

L'agro-alimentaire est la première industrie française et a une place historique et culturelle unique en France. C'est aussi l'un des secteurs où l'innovation sociale est la plus dynamique. Circuits courts, épicerie solidaires, maraîchages biologiques.

ETIC® Foncièrement Responsable a l'ambition de rassembler et structurer toutes ces initiatives au CHATEAU. En rassemblant sur un même site ces structures innovantes portant des valeurs et des projets cohérents, nous pensons les aider à développer leurs activités, leur impact social et environnemental. Il s'agira de les accueillir sur un site où le loyer est modéré, les services généraux de qualité et des moyens mutualisés (salles de réunion, reprographie, cuisine partagée...).

L'appui de la ville, un fort soutien du Conseil Général des Hauts-de-Seine à l'économie sociale et solidaire, l'engouement vers des solutions d'alimentation alternatives ainsi qu'un bon équilibre entre potentiel économique et utilité sociale du territoire font partie des points forts du CHATEAU.

- ✓ Signature d'une promesse de bail emphytéotique sur 50 ans avec la SEMNA (société d'économie mixte de la ville de Nanterre, propriétaire du lieu) le 25 juillet 2013.
- ✓ Permis de construire obtenu le 27 décembre 2013.
- ✓ Accord de la Caisse des Dépôts d'investir (35%) le 10 janvier 2014.
- ✓ Financement de la SCI Nanterre, filiale à 51 % d'ETIC® Foncièrement Responsable, 35% de la Caisse des Dépôts et Consignations Ile-de-France et 14% de la SEMNA.
- ✓ Démarrage des travaux en 2015 et ouverture 2017.



LE 107 le centre ETIC® de Lyon

A côté du musée de la résistance et à 500 m des berges du Rhône, il est très bien desservi par les transports en commun, avec à 160 m, l'arrêt « centre Berthelot » (T2+vélib) et à 500 mètres le pôle multimodal Jean Macé (Gare TER, ligne B du métro, Tram T2, plusieurs bus, taxis et station vélib). Le 107 se trouve à trois stations de métro de la part-dieu (ligne B – Jean Macé vers Charpennes) et une station de tram de Perrache (T2 de centre Berthelot à Perrache). Le parking public Berthelot est à 50 mètres.

Le 107 est une construction du début du XXème siècle, ossature métallique, nombreuses poutres, briques et pierres apparentes, couverture en tuile mécanique et charpente bois avec une partie centrale du toit fermée par une verrière. Le bâtiment est composé de deux ateliers en L accolés autour d'une cours. La façade principale ouest, se compose d'un fronton champ tourné, avec une élévation à travées, d'un étage carré, deux corps de latéraux séparés par des chaînages. La façade nord est composée d'un étage carré avec un étage à surcroît. La façade est, se compose elle, de deux étages carrés.



Construit en 1937 pour héberger l'usine de la Société Générale Etablissements Bergougnan, spécialisée dans la fabrication de caoutchouc industriel, le bâtiment changera de propriétaire en 1969 avec l'arrivée de la SARL le Joint Lyonnais spécialisée dans les joints pour eau et vapeur. Départ de cette société dans les années 80 avec l'arrivée du Centre d'Etude Franco-Américain de Management (CEFAM) du groupe IGS, qui a enseigné à de nombreuses promotions d'étudiant.e.s depuis et jusqu'à ce jour.

Avec une surface utile de 1 956 m², sur 3 étages (RDC, R+1 et R+2), divisée en salles de classe et amphithéâtres de diverses tailles, le bâtiment est en relative bonne condition. Une rénovation légère est envisagée pour améliorer sa performance environnementale et bien sûr adapter l'espace aux usages. Le bâtiment a beaucoup de charme et se prêtera bien aux activités de bureau, coworking et événementiel. Plus de 150 postes de travail, cafétéria bio, espaces de réunion et de conférence, lieux de rencontre et de convivialité, espace de coworking... dédiés à l'innovation sociale, la citoyenneté, dans le respect du développement durable, à un loyer plus que modéré. Plusieurs organisations engagées dans la culture, la préservation de l'environnement, la lutte contre les inégalités et le dialogue citoyen ont déjà manifesté leur volonté d'intégrer les lieux.

Ce projet aura l'honneur et le plaisir d'accueillir le pôle d'innovation sociale de la Métropole Lyon.

- ✓ Signature de l'acquisition et du bail en 2015.
- ✓ Démarrage des travaux fin 2015 et ouverture courant 2016.



Annexe 1

Historique



Tout commence en 1998 au Royaume-Uni avec la création *Ethical Property Ltd.* Après avoir travaillé dix années au service de la BBC et de Channel 4 en tant que réalisateur de documentaires abordant les sujets sociaux et environnementaux, Jamie Hartzell (photo à gauche), et son ami Andrew King, décident d'investir leur argent de sorte qu'il puisse bénéficier aux acteurs du développement durable. Ayant remarqué la difficulté des associations, ONG, etc. à trouver des locaux abordables pour leurs budgets limités, Andrew et Jamie décident d'acheter un immeuble d'abord à Bristol, puis à Londres, afin de proposer à ces acteurs oeuvrant pour une société plus juste des loyers modérés et une grande flexibilité.

Très vite une liste d'attente se constitue pour accéder à ces bâtiments.

Ethical Property héberge aujourd'hui plus de 250 organisations dans une vingtaine de centres, soit plus de 25 000 m² d'espaces de travail – remplis à plus de 95%. Le fonctionnement dans ces immeubles est basé sur le partage des ressources et des connaissances avec des organisations ayant la même philosophie et les mêmes objectifs. La société est propriétaire de 15 de ces centres, qu'elle finance à moitié en prêt et à moitié en capital. Son capital, d'environ £13M, provient de près de 1 500 actionnaires (institutionnels et petits porteurs) qui reçoivent un dividende variant de 2 à 4% tous les ans depuis plus de dix ans.

En Belgique, *Ethical Property Europe* (EPE) S.A. a vu le jour en 2008. La société détient et gère deux centres : Mundo Bruxelles et Mundo Namur. *Ethical Property* en Belgique a démontré que le succès anglais est répliquable sur la zone euro, en prenant bien sûr en compte les spécificités des différents pays. Les centres belges sont remplis à plus de 98%.

Ce savoir-faire spécialisé dans la gestion de centres d'affaires à destination des entreprises sociales, coopératives, et associations caritatives est décliné aujourd'hui en Ecosse, Belgique, Australie et France avec *ETIC® Foncièrement Responsable*.

La créatrice d' ETIC® Foncièrement Responsable

Après six années passées à développer *Ethical Property* au Royaume-Uni, Cécile Galoselva rentrée en France en septembre 2010 pour créer *ETIC® Foncièrement Responsable*. Cécile a grandi dans le quartier HLM de Bron-Terrailon (banlieue de Lyon), qu'elle avait quitté à 20 ans pour les Etats-Unis, l'Allemagne, Paris puis l'Angleterre.

Après 15 ans de carrière internationale et avec un MBA de l'Université d'Oxford en poche, Cécile est revenue en France et ce n'est pas un hasard si elle a situé le siège d'*ETIC® Foncièrement Responsable* à Vaulx-en-Velin, car elle compte aujourd'hui donner un élan éthique aux quartiers de sa jeunesse.



Annexe 2

Le comité de surveillance d'ETIC® Foncièrement Responsable

Jean-Philippe Marandet – président. Diplômé HEC et MBA de Columbia University, il a travaillé pendant trente ans dans les secteurs de l'industrie et des services, dans des entreprises de toutes tailles, et fut CEO pendant douze ans. Depuis 2003, il partage son temps entre des missions de coaching pour CEO et trois mandats d'administrateur. Il a créé l'APIA, association de promotion de la gouvernance exemplaire au sein des PME.



Myriam Carbonare – administratrice. Elle a un parcours professionnel lié aux enjeux d'une économie responsable : finances, consommation... Elle a créé Ecidec, une organisation de micro finance dont elle est la présidente. Elle a été chargée de mission à la Ville de Lyon, puis associée de Regain, en charge du projet de création d'une « cité de la consommation responsable » à Marseille.

Guy Portmann – administrateur. Guy Portmann est ingénieur diplômé de Centrale Lyon avec un MBA de Harvard University. Il dirige depuis plus de 30 ans France Terre, qu'il a créé, société d'aménagement foncier et de promotion immobilière en logements. Guy préside la fondation d'entreprise France Terre, dédiée au logement des plus défavorisés et à l'accompagnement de projets à fort contenu environnemental. Il est également membre du comité du fonds d'investissement solidaire PhiTrust.



Rachel Liu, diplômée d'HEC en 2000, a créé à sa sortie de l'école la première marque de vêtements écologiques et éthiques en France, IDEO, entreprise qu'elle a dirigée durant dix années. Elle occupe à présent le poste de directrice opérationnelle de l'association Terre du Ciel, qui organise des stages, rencontres et forums sur les thématiques de l'écologie et de la spiritualité et y gère un centre d'accueil de 50 personnes.

Anne Vleminckx est diplômée de l'Université Catholique de Leuven où elle a travaillé au Centre for Economic Studies. Elle a ensuite rejoint General Bank en tant que responsable de la communication Institutionnelle en 1990. En 1996, Anne fut nommée vice-présidente du conseil d'administration du Brussels Stock Exchange, où elle était responsable du marketing et de la finance. Elle part ensuite pour diriger la communication institutionnelle d'Agfa Gevaert en 2001 et en devient en 2005 son CFO. Anne quittera Agfa Gevaert en 2008. Aujourd'hui, Anne préside le conseil d'administration d'EPE S.A. (Ethical Property) en Belgique.



Annexe 3

Politique de ressources humaines

ETIC® Foncièrement Responsable souhaite que ses salarié.e.s aient une bonne qualité de vie quel que soit leur rôle et leur niveau de responsabilité ; que leurs compétences effectives, leur performance individuelle et en équipe soient récompensées. En adhésion avec les quintessentielles, cette politique inclut un certain nombre de règles : le plus haut salaire doit être inférieur à cinq fois le plus bas salaire (l'écart aujourd'hui et depuis 2010, est en dessous de 1 à 3,2) ; les avantages et conditions de travail visent à être les mêmes pour tout.e.s et accessibles à tout.e.s ; dans la mesure du possible, nous offrons des horaires flexibles.

Les collaborateur.e.s d'ETIC® forment un collège des employé.e.s qui se réunit une fois par an pour discuter des axes stratégiques de la société avec le comité de surveillance. Ce collège est force de proposition lors de l'élection de la/ du président.e tous les trois ans. ETIC® Foncièrement Responsable encourage la mixité (sociale, générationnelle, des genres, religieuse, ethnique, orientation sexuelle, handicap...) ; pour s'assurer que des catégories ne soient pas sous-représentées aux différents niveaux de l'entreprise, nous effectuons un audit annuel nous permettant de prendre note de problèmes éventuels, et d'adopter une stratégie pour les résoudre.

ETIC® Foncièrement Responsable créatrice d'emplois directs et indirects

En 5 ans, ETIC® Foncièrement Responsable aura créé directement 8 ETP en CDI dans des conditions d'accès à l'emploi privilégiées et favorisant la mixité ; indirectement elle aura favorisé la création de plus de 250 postes de travail en ETP. ETIC® Foncièrement Responsable contribue à la structuration d'un secteur en plein essor. Les entreprises sociales sont des entreprises à finalité sociale ou sociétale et à lucrativité limitée. Acteur économique de premier plan, ces 200 000 structures emploient 2,35 millions de salarié.e.s, soit environ 10 % de la masse salariale des entreprises privées. Leur potentiel de création d'emplois durables et d'utilité sociale est important, notamment sur :

- les marchés éthiques : bio, commerce équitable, écoproduits, circuits courts, recyclage, etc.
- les activités d'intérêt général : santé, social, dépendance, environnement, éducation, transports, etc.

Ce secteur est aussi reconnu comme celui à plus fort taux de recrutement de personnes en situation de handicap ou /et d'exclusion, par exemple via les entreprises d'insertion. De plus, les entreprises sociales créent des emplois là où le secteur classique et l'Etat ne savent plus le faire seuls : les zones rurales, les quartiers sensibles, les bassins d'emploi en reconversion.

La diminution des subventions publiques fragilise le secteur associatif qui pourtant, en temps de crise et de précarisation des publics fragilisés, joue un rôle majeur d'aide et de régulation sociale. Dans ce contexte, la création d'espaces collaboratifs mutualisés, tels que les MUNDO ou le COMPTOIR-étic, répond à un besoin de plus en plus marqué des entrepreneur.e.s et des associations de se rassembler pour mutualiser et améliorer leur potentiel de développement et faire face aux contraintes économiques liées à la crise.

Les espaces collaboratifs d'ETIC® Foncièrement Responsable abritent des porteur.e.s de projet qui reçoivent un accompagnement adapté à leur spécificité : mise en place de la gouvernance interne, mesure de l'impact social et environnemental de l'activité, aide au recrutement de personnes en situation d'exclusion ou de discrimination. Dans ces espaces, les structures mutualisent des services qui leur permettent d'améliorer leur efficacité tout en réduisant leurs coûts de fonctionnement. Les centres ETIC® Foncièrement Responsable sont des lieux d'échange au sein desquels les structures développent des partenariats économiques et se renforcent mutuellement par effet de réseau. Ainsi, grâce à la création et à l'animation de nos centres, nous renforçons le secteur de l'économie sociale et solidaire et du développement durable en le structurant. En améliorant leur visibilité et leur efficacité, les structures présentes dans les centres gérés par ETIC® Foncièrement Responsable augmentent leur potentiel de croissance et de création d'emplois.

Par ailleurs, ETIC® Foncièrement Responsable mène une politique drastique pour sélectionner ses prestataires qui sont systématiquement questionné.e.s sur la politique de gestion des ressources humaines menées par les entreprises. Nous privilégions des fournisseur.e.s issu.e.s de l'entrepreneuriat social et utilisant de produits écologiques et équitables. Ce travail contribue à la création indirecte d'emplois durables.

Une volonté de déléguer une partie de la construction à des salarié.e s en insertion sur nos chantiers.

Lors de nos rénovations, nous faisons travailler des entreprises d'insertion (notamment Extra-muros et ARES), ce qui génère pour des personnes éloignées de l'emploi des centaines d'heures de travail dans le bâtiment et un vrai tremplin pour leur insertion dans un secteur employant chaque année cette typologie de salariés.