




## Pose de la première pierre d'HEVEA

Premier centre ETIC de LYON, dédié aux acteurs de l'innovation sociale et du développement durable, développé et co-financé par ETIC® Foncièrement Responsable

Communiqué de presse	.....P. 3
Présentation d'HEVEA par Cécile Galoselva	.....P. 4
Un lieu dédié aux acteurs du changement	.....P. 5
De l'usine de caoutchouc du XIXème siècle à l'espace de travail mutualisé du XXIème siècle.....	P. 6
Chiffres-clés	.....P. 7
A propos d'ETIC® Foncièrement Responsable	.....P.8

Lyon, le 19 mai 2016

INFO PRESSE • mai 2016



L'immobilier  
professionnel  
dédié aux acteurs  
du développement  
durable,  
financé par des  
investisseurs  
solidaires.

## Pose de la première pierre d'HEVEA, premier centre ETIC de Lyon, dédié aux acteurs de l'innovation sociale et du développement durable, développé et co-financé par ETIC® Foncièrement Responsable

- **ETIC® Foncièrement Responsable a posé la première pierre d'un futur espace de travail dédié aux acteurs de l'innovation sociale et du développement durable, en présence d'investisseurs, de futurs utilisateurs et de partenaires.**
- **Ce lieu de BLM HQSE (Bureaux à Loyers Modérés, à Haute Qualité sociétale et Environnementale), qui ouvrira en novembre 2016, accueillera sur 1 900 m<sup>2</sup> des bureaux privatifs et des espaces de coworking, mais aussi un restaurant bio et locavore et une crèche.**

Après l'espace de coworking le COMPTOIR à Vaulx-en-Velin et deux centres de 2 000 m<sup>2</sup> livrés en 2015 à Montreuil et Castres, **ETIC® Foncièrement Responsable** débute les travaux de rénovation et reconversion d'un ancien campus universitaire situé au **107 rue de Marseille**, dans le quartier Jean-Macé (7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon).

Cette ancienne usine de caoutchouc accueillera sur 1 900 m<sup>2</sup> et trois étages un nombre important d'associations et d'entreprises à fort impact social ou environnemental.

Selon un modèle désormais éprouvé par **ETIC® Foncièrement Responsable**, la **mutualisation de nombreux services** sur la partie bureaux et espaces de coworking (téléphonie, reprographie, salles de réunion, espaces communs, fibre optique, visioconférence, etc.), participe à la réduction des charges pour l'ensemble des locataires, avec un **loyer et des charges inférieurs de 30%** aux prix du marché.

Le centre HEVEA, lieu de **convivialité et d'ouverture** pour des « acteurs du changement », accueillera entre autres un **restaurant bio**, local et vegan, une **crèche** et l'association catalyseur d'innovation sociale **Lecentsept**. Ce centre a également été conçu pour être « vert foncé » : **classé A** sur l'échelle environnementale et **10 fois plus économe** que la moyenne des bureaux en France. Au-delà et sur un plan social, ce sera minima 20 % des heures travaillées sur le chantier de réhabilitation qui seront réalisées en insertion avec notamment Artibois, Aiden Chantier, Régie de Quartier Armstrong et le Grenier de Lahso.

Co-financé par des acteurs solidaires (la SCI comprend La Nef, Gestion 21/Alpha 4 et **ETIC® Foncièrement Responsable**), ce projet fait aussi l'objet d'une levée de fonds participative et collaborative qui intègre une partie de **crowdfunding par actions** sur la plateforme 1001PACT.

Cette opération, dans le cadre d'une démarche de gouvernance inclusive, permet à **tout particulier** de donner du sens à son argent en devenant actionnaires d'**ETIC® Foncièrement Responsable** à partir de 1 000 €.

Elle concerne aussi le futur site du **CHATEAU**, futur centre ETIC de Nanterre, site classé qui deviendra en 2017 un pôle d'innovation dédié à la transition alimentaire, et dont les travaux commenceront dès la cérémonie de pose de la première pierre le 24 juin 2016.

**A propos d'ETIC® Foncièrement Responsable** • Créée en 2010 par Cécile Galoselva • SAS labélisée ESUS • 5 administrateur.e.s dont 3 indépendant.e.s • 12 salarié.e.s. • chiffre d'affaires 2015 : 881 K€, en hausse de 25 % avec un résultat net de 43 K€ • Valorisation de l'action : 4% par an en 2013, 2014 et 2015 • **ETIC® Foncièrement Responsable** développe des immeubles à haute performance environnementale, financés par des investisseur.e.s responsables • loue ses locaux à des conditions flexibles et à loyer modérés, aux acteur.e.s du développement durable, retenu.e.s pour leur gouvernance exemplaire • très largement primée : agrément « entreprise solidaire », Grand Prix Talents des Cités, Entrepreneur 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 2015 (Femme de l'Environnement), finaliste aux prix « finance solidaire Le Monde – Finansol » et « entrepreneur social 2014 BCG-SCHWAB ».

« Créer un centre ETIC à Lyon nous tenait à cœur depuis longtemps. Cette envie, qui était déjà parta\_ en 2010 par un bon nombre de partenaires et potentiel.le.s futur.e.s utilisatrices et utilisateurs, a dû rester en attente pendant les 3 ans qu'a duré la prospection du lieu idéal.

La possibilité de le créer au 107 rue de Marseille a été pour moi une double heureuse nouvelle. Pour **ETIC® Foncièrement Responsable**, c'est l'occasion de faire émerger un nouveau **lieu de travail et de mutualisations** pour les acteurs du développement durable, à l'échelle de la métropole lyonnaise. L'emplacement, les dimensions et l'aménagement du lieu correspondaient parfaitement nos attentes. Cette perspective m'enthousiasmait aussi à titre personnel puisque j'ai fait partie des générations d'élèves du **CEFAM** qui ont étudié sur les bancs de cette ancienne usine de caoutchouc, devenue pendant 30 ans un campus universitaire.

Aujourd'hui, nous voulons faire d'**HEVEA** un **espace de travail, de convivialité et d'ouverture** pour ce que nous appelons les « **acteurs du changement** » : toute organisation, quel que soit son statut juridique, ayant une gouvernance exemplaire et un impact positif sur la société ou l'environnement). **HEVEA** est un BLM HQSE (bureaux à loyers modérés à haute qualité sociale en environnementale), et nous le voulons à la fois **convivial, abordable et 10 fois moins gourmand en énergie** que la moyennes des bureaux en France.

Ce sera aussi un **lieu d'échange** pour les structures résidentes, qui pourront bénéficier de la présence d'autres organisations engagées sur le plan sociétal ou environnemental. **HEVEA** sera un **lieu multiple**, qui verra passer un grand nombre de personnes (salarié.e.s et partenaires des organisations locataires, utilisatrices/utilisateurs de la crèche et client.e.s du restaurant, personnes de passage), et un **lieu de vie**, animé par ses occupant.e.s au gré des rencontres et des évènements dans les espaces communs.

Nous avons hâte d'achever la rénovation de ce bâtiment, programmée pour **novembre 2016**, et de voir et faire vivre ce projet avec nos futur.e.s résident.e.s ! »

Cécile Galoselva, présidente et fondatrice d'ETIC® Foncièrement Responsable



Photo : ©Anthony Micallef



Sur la terrasse du MUNDO-M, centre ETIC de Montreuil

« **HEVEA**, comme les autres centres ETIC, va proposer des **espaces de travail flexibles et mutualisés**, ce qui nous permettra d'offrir des loyers et charges **30% plus abordables** que le marché.

Ce sont surtout les **services partagés** qui permettent d'obtenir ce résultat, en optimisant l'utilisation des espaces communs, salles de réunions et équipements indispensables : reprographie, fibre, etc.

Le **secteur associatif et non-lucratif se professionnalise**, mais il reste vulnérable et manque de moyens. Notre objectif est de permettre aux locataires de recevoir leurs partenaires dans des lieux appropriés et conviviaux et ne pas avoir à dédier du temps à la gestion du lieu. In fine, ils peuvent **se concentrer davantage sur leur impact social ou environnemental et pérenniser leurs projets et leurs emplois**.

Nous avons voulu **HEVEA** facilement accessible. Il est situé à quelques minutes des lignes centrales qui desservent la métropole et les autres villes de la région : à un arrêt de tramway de Perrache et Jean-Macé et à 3 stations de Part Dieu. Le centre est à 5 minutes à pied des quais du Rhône et de la Presqu'île de Lyon.  
»

Fabien Besson, responsable Rhône-Alpes ETIC® Foncièrement Responsable et chef de projet HEVEA

> Exemple de locataires dans les centres ETIC en France:



> **Lara-Mang Joubert**, consultante, intervient auprès d'actrices et acteurs du développement durable pour faciliter la prise en compte des enjeux humains du changement dans les projets environnementaux : en coworking au COMPTOIR-étic, Vaulx-en-Velin



> **Lecentsept** accompagne les structures de l'ESS à différents stades de développement (incubation, changement d'échelle, etc.) et sensibilise le grand public à l'entrepreneuriat social, dont ETIC est membre fondatrice : son QG sera à HEVEA



> **Le CLER** - Réseau pour la transition énergétique, les énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie : ses bureaux et son centre de ressources sont au MUNDO-M, Montreuil



> **Regate-Régabat** regroupe deux coopératives d'activité et d'emploi, mobilisées pour l'insertion par le travail et l'entrepreneuriat salarié dans le Tarn – installés dans les ATELIERS, Castres

## > Historique

Le chemin de fer et le port de Gerland connectant Lyon à Marseille, Valence et Genève ont permis l'essor de l'activité industrielle au XIXème siècle dans ce qui constitue aujourd'hui le 7ème arrondissement de Lyon. Une importante main d'œuvre ouvrière en provenance de multiples horizons donna au quartier sa dimension cosmopolite. Face aux besoins sociaux de cette population industrielle, des initiatives sociétales voient le jour : le Prado, le dispensaire de la rue de Gerland et Notre Dame Des Sans-Abris.

Au 107 rue de Marseille, un imposant bâtiment industriel de 1 900 m<sup>2</sup> fut érigé en 1937 pour la fabrication de pneumatiques et de joints industriels en caoutchouc, une usine « Le Joint Lyonnais » reconvertie de 1985 à 2015 en campus universitaire pour le groupe IGS.

Aujourd'hui, les grandes industries ont disparu et de nouvelles habitations, écoles et technopôle alliant nouvelles industries et recherche pharmaceutique dynamisent le quartier Guillotière-Jean Macé, qui a su conserver son aspect vivant et cosmopolite.

L'ancienne usine, que les futurs locataires ont nommé **HEVEA** (l'arbre à caoutchouc, référence à l'activité première du bâtiment), va donc achever sa transition d'une économie de production industrielle à l'économie du XXIème siècle en devenant un lieu dédié au développement durable et à l'innovation sociale.



Esquisse d'HEVEA par l'agence Py

## > L'aménagement d'HEVEA, un bâtiment « HQSE » pensé pour ses locataires

« ETIC Foncièrement Responsable nous a sélectionné sur cette envie partagée de poser la question de l'impact social de l'acte de construire. Nous proposons ensemble des réponses tant sur le plan du choix des intervenants (structures d'insertion) que des matériaux (isolant métisse par exemple) ou de la concertation avec les futurs occupants.

L'équilibre global d'**HEVEA** est complexe car il repose sur de fortes ambitions économiques (pour rendre le lieu accessible) mais aussi sociales et environnementales, ce qui en fait un projet extrêmement riche et complet.

La mixité d'usages et d'occupants feront de l'atrium une véritable petite place publique que l'on va donc ouvrir au maximum sur le jardin attenant pour la relier à la ville. »

Yves Dubalen, architecte, Agence Py

## > Equipements

Le lieu comprendra un restaurant bio, local et végétarien, une crèche, un espace de coworking, 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux privatifs et de nombreux espaces communs (salles de réunion et événementiel, salle de repos, jardin d'hiver).

Outre l'accès à l'ensemble des espaces communs, Les entreprises résidentes auront accès à une gamme de services étendue : reprographie, levée du courrier, visioconférence, fibre optique, animations et activités diverses.

Ce lieu collaboratif a aussi vocation à être animé de manière organique par les activités de ses locataires.

### Chiffres clés

<b>1 900 m<sup>2</sup></b>	de surface
<b>3</b>	étages
<b>40-50</b>	structures résidentes
<b>166</b>	postes de travail
<b>18</b>	places en crèche
<b>60</b>	couverts dans le restaurant
<b>4,6 M€</b>	budget total d'achat et rénovation du lieu

Une consommation énergétique divisée par **2** après rénovation  
Un bâtiment **10X** plus économe en énergie que la moyenne des bureaux en France

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

Avec le concept Ethical Property<sup>1</sup> depuis 18 ans en Angleterre, 8 en Belgique et 6 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.e.s 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.
- ♦ **Informer 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.e.s 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% 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'entre-aide. 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 4 lieux et gère 5 projets. Son ambition est d'être présente dans les principales villes de France d'ici 10 ans : 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.



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.

- ♦ 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 150 K€ 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 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 1,7 M€ 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 2015 d'ETIC® Foncièrement Responsable

> **Impact social** : Des loyers en moyenne 30% en dessous du marché, 87 structures locataires, 240 emplois durables créés, un écart de salaire de 1 à 3 et 9 trophées RSE remportés.

> **Impact environnemental** : Des bâtiments 10x plus économes que la moyenne des bureaux en France

> **Résultats financiers et gouvernance** : 97 actionnaires d'horizons variés, 3 M€ de capital, un chiffre d'affaire en progression constante, une revalorisation de l'action de 4% en 2013, 2014 et 2015.

### La 10<sup>ème</sup> levée de fonds d'ETIC® Foncièrement Responsable

- ♦ Elle permettra à ETIC® Foncièrement Responsable de financer l'aménagement de deux nouveaux lieux, le CHATEAU à Nanterre et HEVEA à Lyon.
- ♦ L'investissement est éligible aux dispositifs TEPA, Madelin, PEA et PEA PME
- ♦ Tout particulier peut investir jusqu'à mi-juin, à partir de 1 000 € sur 1001PACT.com

<sup>1</sup> [Ethicalproperty.co.uk](http://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.