

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE

Offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros

Etabli conformément à l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC - 2018-07



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable

Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire

Capital social : 472 000 EUROS

Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS

Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
892 741 521 R.C.S Paris

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

La souscription ou l'acquisition de titres financiers de Sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

La Société est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) à forme anonyme, à capital variable, régie notamment par ses statuts, le livre II du Code de commerce, le décret du 23 mars 1967 sur les Sociétés commerciales codifié dans la partie réglementaire du Code de commerce, ainsi que la loi n°47-1175 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment le titre II ter portant statut des sociétés coopératives d'intérêt collectif.

L'attention des investisseurs est donc notamment attirée sur le fait que :

- une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, est « constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires » ; la vocation principale d'une société coopérative n'est pas de réaliser des bénéfices en vue de les partager aux investisseurs ;
- les titres participatifs sont négociables et cessibles à compter de leur inscription en compte ; il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur de pouvoir revendre les titres participatifs à leur valeur nominale ;
- il n'existe aucune garantie de remboursement et de paiement de la Société envers les porteurs de titres participatifs ;
- la souscription de titres participatifs ne donne pas droit de vote à l'Assemblée Générale des sociétaires ;
- en cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations dont celle de conservation des titres pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

I. ACTIVITE DE L'EMETTEUR ET DU PROJET

1.1. Activité de Base Commune

Base Commune est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) co-fondée par le Sens de la Ville (coopérative en programmation et stratégie urbaine) et Plateau Urbain (coopérative d'urbanisme transitoire). Base Commune lutte contre les phénomènes de dévitalisation urbaine et de spéculation foncière en achetant des pieds d'immeuble pour y développer des occupations à impact social et utilité locale. Ces rez-de-chaussée se veulent être de véritables lieux mixtes, ouverts sur le quartier et accessibles à une pluralité d'activités : Économie Sociale et Solidaire (ESS), commerces indépendants, services, artisanat, petits équipements, activités culturelles, associatives, solidaires... Autant d'activités à fort impact territorial qui sont pourtant souvent exclues du marché immobilier traditionnel du fait de prix trop élevés. C'est pourquoi Base Commune propose des locaux accessibles pour permettre à ces activités de s'installer de manière pérenne.

Ainsi, Base Commune a été développée comme une boîte à outils au service des rez-de-chaussée :

1. Une société par actions simplifiée, dénommée Foncière Solidaire Base Commune (981 736 630 RCS Paris), intégralement détenue par la coopérative (ci-après la « **Foncière** ») achète des pieds d'immeuble à des prix décotés ce qui nous permet de proposer des loyers solidaires, progressifs et différenciés selon les occupants. L'usage définit la valeur et non l'inverse, autrement dit nous nous adaptons aux capacités financières de nos occupants et pratiquons ainsi des loyers jusqu'à trois fois moins cher que le marché.
2. Base Commune sélectionne des porteurs de projet selon des critères d'impact social et d'utilité locale. Vous retrouverez chez nous : un café solidaire, une boulangerie qui pratique l'insertion ou une épicerie en circuit court pour allier besoin du quartier et production écologique ; une association d'aide aux devoirs ou d'apprentissage de la musique ; des ateliers d'artisans ou une recyclerie pour recréer des nouvelles activités économiques et faire en ville, et plein d'autres projets utiles et à impact.
3. La Foncière gère et on anime nos rez-de-chaussée. On souhaite aller au-delà d'une simple foncière non seulement en accompagnant nos occupants dans leur développement (grâce à des partenariats institutionnels) mais aussi en animant ces lieux et le quartier, un peu à la manière de tiers-lieux à l'horizontale. C'est pourquoi nous mettons en place un gestionnaire de site : combo entre un super-concierge, un animateur de quartier et un gestionnaire locatif, il est celui qui permet la création d'un écosystème autour de nos rez-de-chaussée.

Base Commune est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) membre de l'Union Régionale des SCOP et SCIC. Le choix de la coopérative permet de trouver une parfaite cohérence entre l'immobilier alternatif que porte Base Commune et son fonctionnement interne. De plus, les flux financiers sont au cœur du métier de foncière. Le format coopératif est donc primordial pour établir des exigences fortes afin que la valeur créée serve l'intérêt collectif et éviter toute "fuite" de la valeur.

Chez Base Commune le statut SCIC, c'est :

- Une gouvernance partagée (salarié·es, utilisateur·ices, investisseurs, partenaires, collectivités)
- L'absence de dividende : tous les bénéfices sont réinvestis ou mis en réserve
- Un portage transparent et un rendement encadré pour les partenaires financiers

1.2. Projet et financement

Le montant total de la présente offre s'élève à la somme brute de 2 000 000 € (deux millions d'euros), par l'émission de 20 000 (dix mille) titres participatifs chacun d'une valeur nominale de 100 € (cent euros) entre le 15/10/2025 et le 31/01/2026.

Le montant minimum de souscription est de 100 € (cent euros), soit 1 (un) titre participatif, et le montant maximum s'élève à 1 000 000 € (un million d'euros), soit 10 000 (dix mille) titres participatifs. La présente offre ne présente pas de montant seuil minimum à atteindre. Elle sera clôturée au 31/01/2026, ou plus tôt, si les montants d'émission autorisés sont atteints.

Les fonds levés permettront de financer les opérations immobilières portées par la Foncière. Concrètement, l'argent collecté est investi sous forme de parts sociales dans la SCIC qui peut ainsi faire un apport en fonds propres et quasi-fonds propres dans la Foncière afin d'acquérir les locaux.

La Foncière a d'ores et déjà signé l'acquisition de 1900 m² de locaux : Malakoff (142 m²), Lyon Girondins (188 m²), Paris Porte de la Villette (820 m²). Elle a également signé une promesse d'achat pour l'acquisition de locaux à Paris Centre (921 m²) et à Lyon La Guillotière (599 m²). En 2025, Base Commune a accueilli ses premiers locataires à Lyon Girondins (animation d'un tiers-lieu) et prévoit l'ouverture du local à Malakoff début 2026 (seconde main vêtements enfants).

10 autres acquisitions représentant plus de 8000 m² sont en cours de négociation et nécessitent des fonds, objet de la présente offre, afin de pouvoir signer les promesses d'achat.

Par ailleurs, la Société procède, d'une part, à une offre au public de parts sociales pour un montant inférieur à 8.000.000 d'euros, concomitamment à la présente offre au public de titres participatifs et, d'autre part, à une offre en parts sociales et titres participatifs réservée aux investisseurs institutionnels. L'information précise et détaillée relative aux levées de fonds figure dans le [tableau ci-joint](#).

L'émetteur précise également que du fait de la nature variable de son capital, il a déjà vu son montant évoluer au cours des périodes comptables présentées ci-dessous.

1.3. Informations financières clés

Voici une présentation synthétique des chiffres clés de l'Émetteur :

en euros (€)	2023	2024
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits d'exploitation	285 100 €	289 905 €
Charges d'exploitation	276 843 €	271 089 €
Résultat d'exploitation	8 257 €	27 816 €
Résultat financier	-6 000€	-24 442€
Résultat exceptionnel	66 €	812 €
Résultat de l'exercice	2 323€	4 186 €
BILAN ACTIF		
Actif immobilisé	25 424 €	142 435 €
Actif circulant	369 686 €	3 031 381 €
Total Actif	395 110 €	3 173 816 €
BILAN PASSIF		
Capitaux propres	57 892 €	433 277 €
Autres fonds propres (TP,)	0 €	1 868 500 €
Dettes	337 218 €	872 039 €
Produits constatés d'avances		
Total Passif	395 110 €	3 173 816 €

Le chiffre d'affaires de la Société est principalement constitué des études de faisabilité des opérations et des honoraires facturés à la Foncière aux différentes étapes de l'acquisition et du suivi des opérations. Le bilan 2024 témoigne de la levée de fonds en parts sociales, titres participatifs et

prêts participatifs, qui a abouti en octobre 2024, et qui a permis un apport en compte courant d'associés à la Foncière (créances).

Hormis la SAS Foncière détenue à 100%, il est précisé que la SCIC ne détient aucune participation supérieure à 5% dans d'autres sociétés.

La Foncière, qui est propriétaire des biens immobiliers, a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 29 novembre 2023 et a clôturé son premier exercice le 31 décembre 2024, avec un total bilan s'élevant à 2,1 millions d'euros :

- Les capitaux propres de la Foncière sont constitués du capital social détenu à 100% par la Société et de subventions d'investissement.
- Les dépenses relatives aux biens acquis ou sous promesse sont comptabilisés en immobilisation en cours jusqu'à leur "mise en service".
- La Foncière détient en disponibilités les montants correspondants aux apports nécessaires aux échéances VEFA des acquisitions signées ou sous promesse, grâce aux apports en compte courant d'associés de la Société (en dettes).

1.4. Organes de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise

La SCIC SA Base Commune s'organise autour d'un directoire composé de :

- Simon Laisney (président)
- Flore Trautmann
- Bertrand Doucet

Dans la gouvernance de la SCIC, on retrouve également le Conseil de Surveillance composé de :

- Vincent Joso (président)
- Hélène Maillard
- Juliette Picquenard
- Plateau Urbain, représentée par Elise Weiler
- Le Sens de la Ville, représentée par Lucille Greco
- Villages Vivants, représentée par Raphaël Boutin-Kuhlmann
- Banque des Territoires, représentée par Julien Simon
- France Active Investissement, représentée par Frédéric Cusco
- Atelier Ruelle, représentée par Gérard Penot
- Garrigue, représentée par Frédéric Fourrier

La SCIC Base Commune dispose d'une équipe de 3 salariés et d'un stagiaire.

L'assemblée générale prend toutes décisions dans les limites de ses compétences prévues par la loi et les statuts de la coopérative.

La Foncière est intégralement détenue et présidée par la coopérative, qui y dispose donc de tous les pouvoirs, en qualité d'associée unique présidente.

1.5. Informations complémentaires

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- aux comptes [2022](#), [2023](#) et [2024](#) de la Société
- [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#)
- [aux éléments prévisionnels sur l'activité](#)
- [au curriculum vitae des représentants légaux](#)
- [l'équipe de Base Commune](#)
- [à l'organigramme des membres de la Direction et du Conseil de Surveillance](#)
- [à la brochure de présentation de Base Commune](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales peut être obtenue sur simple demande par mail à l'adresse suivante : contact@basecommune.com.

II. RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR ET À SON PROJET

Les éléments qui suivent sont fournis à la date du document d'information synthétique. Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

1) Risque opérationnel et financier lié à la gestion locative
Impayés et/ou augmentation du taux de vacance des rez-de-chaussée.

2) Risque financier

Les actifs développés nécessitent un apport important en fonds propres, compte tenu de la rentabilité limitée par le plafonnement des loyers, exigeant de la Foncière des levées de fonds en continu.

3) Risque économique

Décalage de livraison des opérations en cas d'aléas de chantier (retards, intempéries, feu...).

4) Risque administratif

Perte de l'agrément ESUS et/ou réduction des avantages fiscaux.

5) Risque politique

Le développement repose sur une volonté politique de développer l'Économie Sociale et Solidaire (à l'échelle locale et nationale).

6) Risque lié à la situation financière de la coopérative

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. La présente offre, concomitamment à l'offre au public de parts sociales et à l'offre institutionnelle, permettront de couvrir les six mois ultérieurs et suivants.

7) Risques liés à la nature et au statut de SCIC

Base Commune est une SCIC de l'économie sociale et solidaire qui n'a pas pour but exclusif la recherche de lucrativité. Base Commune est en effet légalement obligée d'affecter au moins 57,5 % de ses bénéfices en réserve afin de permettre le financement d'investissements, ce qui limite, de fait, la rémunération des parts sociales. En plus de la limitation de l'assiette distribuable, le taux de rémunération des parts sociales est limité au taux de rendement moyen des obligations.

8) Risques de conflits d'intérêts

La répartition des sociétaires par collèges a pour objectif d'équilibrer les situations potentielles de conflits d'intérêts au sein de l'assemblée générale, et du conseil de surveillance et directoire. Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflit d'intérêts, qui peuvent notamment tenir au fait que certains sociétaires peuvent bénéficier des produits ou services fournis, dans des proportions variables, indépendantes de leur détention et de leur pourcentage de détention des parts sociales, le Directoire met en place une politique de suivi des risques de conflits d'intérêts.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III. CAPITAL SOCIAL

3.1. Parts sociales

Le capital social de la société est intégralement libéré. Le capital social de la société est composé d'une seule catégorie de parts sociales conférant des droits identiques.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social. Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Le capital social de Base Commune au 01/07/2025 s'élève à 474 500 euros, divisé en 4 745 parts sociales détenues par 43 sociétaires.

Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de nouvelles souscriptions effectuées par les sociétaires, soit par les souscriptions de nouveaux sociétaires. Il peut diminuer à la suite de démissions, exclusions ou décès dans les cas prévus par la loi ou les statuts, et dans les limites et conditions prévues aux statuts.

Le capital social ne peut être ni inférieur à 18 500€, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessus du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

Par ailleurs, la Société procède à une offre au public de parts sociales pour un montant inférieur à 8.000.000 d'euros, concomitamment à la présente offre au public de titres participatifs ainsi qu'à une offre réservée aux investisseurs institutionnels. La jouissance des parts sociales n'interviendra qu'après libération du montant et agrément des souscripteurs par l'Assemblée Générale qui se réunira en 2026, après la clôture de l'offre à l'effet de statuer sur les agréments des souscripteurs, même si avant cette date un dossier de souscription complet a été remis dans les temps et les fonds libérés, conformément aux termes de l'offre au public de parts sociales.

Les associés les plus significatifs en termes de détention du capital, ainsi que la répartition des parts sociales de la Société par collèges sont détaillés dans les annexes du présent document.

Aucune délégation n'a été consentie par l'assemblée générale.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [au tableau décrivant la répartition du sociétariat de la coopérative](#)
- [à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les parts sociales donnant accès au capital social de la coopérative : Articles 6 à 18 des statuts](#)

3.2. Instruments de quasi-fonds propres

La Société n'a pas émis de titres de capital autres que des parts sociales.

En octobre 2024, elle a émis 18 685 titres participatifs (autres fonds propres) pour un montant total de 1 868 500 € auprès de la Banque des Territoires, Plateau Urbain, Foncière Derim, Garrigue, Solaire SAS, Atelier Ruelle et LITA. Elle a également conclu un emprunt participatif de 480 000 € auprès de France Active Investissement. Ces instruments ne confèrent ni droit de vote ni part dans le capital.

Elle envisage de procéder à une offre au public de titres participatifs d'un montant inférieur à 8 millions d'euros, comme indiqué à l'article 1.2. ainsi qu'à une offre en titres participatifs, réservée aux investisseurs institutionnels.

IV. TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

4.1. Prix de souscription

La valeur des titres participatifs est d'un montant unitaire de 100€ (cent euros).

Chaque porteur de titres participatifs souscrit au moins 1 (un) titre, soit 100€ (cent euros).

4.2. Droits attachés aux titres offerts à la prescription

Les souscripteurs de titres participatifs disposent :

- d'un droit de rémunération comme suite :

- une rémunération annuelle de base, fixe, calculée sur 80% de la valeur nominale de chaque titre participatif, est composée d'un intérêt annuel de 5,00% (correspondant à 4,0% sur 100% du nominal)
- une rémunération annuelle variable calculée sur 20% de la valeur nominale de chaque titre participatif, composée d'un intérêt annuel de 2,5% (correspondant à 0,5% sur 100% du nominal), qui se déclenche et s'applique dès que la performance économique de l'entreprise est supérieure à un seuil. Ce seuil est le suivant : l'EBC de l'exercice est supérieur à 500 000€
- la rémunération globale ne sera en aucun cas inférieure à 4% par an.
- au-delà de la 7^{ème} année, la rémunération annuelle est augmentée de 0,5% par an sans jamais pouvoir excéder un plafond de 6%
- d'un droit d'accès à l'information sur la coopérative dans les conditions prévues par les dispositions du code de commerce

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Les titres participatifs pourront être remboursés, à l'issue de 7 ans révolus et sur décision de l'Assemblée Générale. A défaut, ils seront remboursés à la liquidation de la SCIC.
- Les intérêts commencent à courir à compter du 1er janvier 2026, jusqu'à la date d'échéance. La dernière période d'intérêts s'achèvera à la date à laquelle intervient le remboursement, en principal et intérêts, du titre participatif considéré.
- Les porteurs de titres participatifs sont regroupés en une masse qui a la personnalité civile. Cette masse se réunit au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de la coopérative au cours de l'exercice écoulé sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs. Les porteurs désignent un ou plusieurs représentants de la masse qui ont le droit d'assister aux assemblées générales des sociétaires de la coopérative. Ils n'ont cependant pas de voix délibérative.
- En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de la coopérative, les titres participatifs seront remboursés au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires de la coopérative.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder [au contrat d'émission des titres participatifs](#) qui détaille l'ensemble des droits et conditions attachés à tous les titres participatifs.

4.3. Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Les titres participatifs sont négociables et cessibles à compter de leur inscription en compte. Il n'existe pas de restriction à la libre cession des titres participatifs.

La cession ou la transmission des titres participatifs sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte dans les registres de la Société sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant, conformément aux dispositions applicables dans ce cadre et notifié à la Société dans un délai au plus de 5 jours ouvrés.

La valeur de cession est librement fixée entre le titulaire du titre et l'acquéreur.

Les titres participatifs sont assimilables à des titres au porteur. Ainsi, ils sont transmissibles par héritage dans les mêmes conditions que lesdits titres.

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- le remboursement des Titres Participatifs ne pourra en aucun cas intervenir avant le dernier jour du premier semestre qui suit la dernière clôture de l'exercice de l'année de la septième (7eme) années à compter de la date de la souscription, et au plus tard à la date de liquidation de la Société.
- à l'issue des 7 ans, et sur décision de l'Assemblée Générale, les titres participatifs pourront être remboursés. A défaut, ils seront remboursés à la liquidation de la SCIC.

- Le remboursement des titres participatifs s'effectuera en numéraire.
- Le prix de rachat ou de remboursement de chaque titre participatif sera alors égal à leur valeur nominale. Les intérêts échus seront versés au souscripteur en sus du montant du rachat/remboursement.

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [au contrat d'émission des titres participatifs](#) qui encadre la liquidité des titres participatifs au bout de 7 ans révolus, aux articles 5.1 et 5.2

4.4. Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- risque lié à la cession de contrôle : les investisseurs ne bénéficient pas d'une clause leur permettant de céder leurs titres dans des conditions financières équivalentes à celles de l'actionnaire qui céderait le contrôle de la Société ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ;
- risques liés à des droits financiers et politiques moins avantageux que ceux des sociétaires ;
- risque d'acquérir les titres à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de l'absence de leur valorisation par une « expertise indépendante ».

4.5. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

La présente offre ne donne pas lieu à une modification du capital de la Société.

4.6. Régime fiscal

Une réduction d'impôt pour la souscription de titres participatifs dans une PME (petite et moyenne entreprise) est possible en application de l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts, sous réserve du respect des dispositions légales et détaillées sur ce site : [impots.gouv.fr](#)

Le bénéfice de cette réduction d'impôts est notamment conditionné à une obligation de conservation des titres jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel. Ces informations ne sont pas revues par les conseils de la société. En outre, l'avantage fiscal procuré est revu chaque année dans le cadre de la nouvelle loi de finance, et celui-ci peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage (perte de l'agrément ESUS notamment).

V. PROCEDURES RELATIVES A LA SOUSCRIPTION

5.1 Relations avec le teneur de registre et matérialisation de la propriété des titres participatifs

Le teneur du registre sera :

SCIC SA BASE COMMUNE - Gestion des souscriptions
19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris
email : societaires@basecommune.com

Les récépissés de titres participatifs, faisant office d'attestations de souscription et matérialisant la propriété de leur investissement (l'attestation étant stipulée sous réserve de l'agrément de l'investisseur par le plus prochain directoire s'il n'a pas été délivré au jour de l'établissement de

l'attestation), seront systématiquement délivrés aux investisseurs par courriel ou sur simple demande adressée à societaires@basecommune.com.

5.2 Séquestration

La société n'a pas mis en place de procédure de ce type.

5.3 Connaissance des souscripteurs

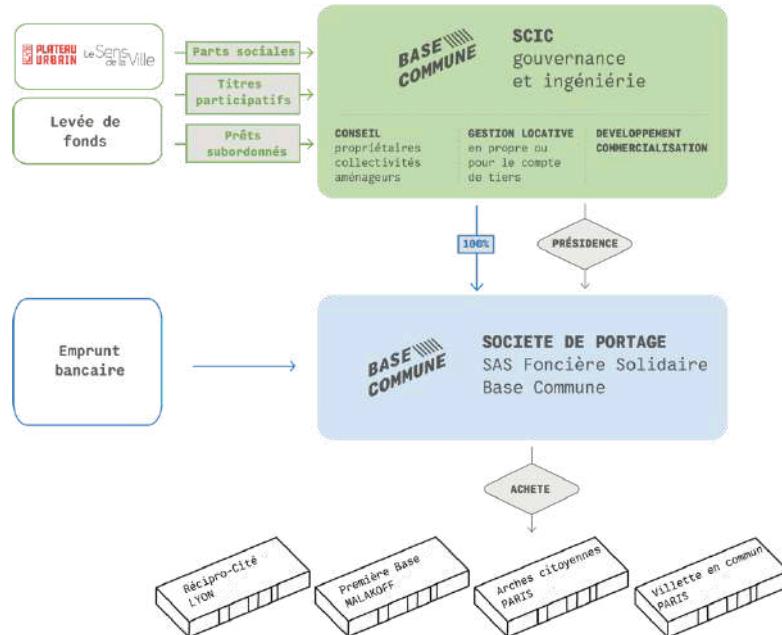
Le Directoire procédera à un contrôle de chaque dossier de souscription et vérifiera si le souscripteur concerné possède le niveau d'expérience et de connaissance requis pour appréhender les risques inhérents à la souscription de titres participatifs ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment.

L'émetteur s'assure par ce biais des connaissances et de l'expérience en matière financière des souscripteurs, de la situation financière de la société et de leur objectif de souscription tel que présentées à l'article 11 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Dans l'hypothèse où, à l'issue du deuxième contrôle, le dossier de souscription s'avérerait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes et/ou régularisation du dossier.

VI. INTERPOSITION DE SOCIÉTÉ(S) ENTRE L'ÉMETTEUR ET LE PROJET

Base Commune est la combinaison d'une coopérative (SCIC SA ESUS) et d'une foncière (SAS), la SCIC détient le plein contrôle du projet parce qu'il détient 100% de la Foncière. Les rez-de-chaussée sont acquis par la Foncière dont le capital est détenu à 100% par la SCIC :



- La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) intervient sur toute la chaîne de valeur du Projet. Elle réalise l'ingénierie des projets d'acquisition, gère l'activité locative, réalise des prestations de conseil.
- La Foncière est intégralement détenue et présidée par la SCIC Base Commune.

VII. MODALITES DE SOUSCRIPTION

Le montant minimum de souscription par souscripteur est détaillé en section 1.2 du présent document. Le montant de souscription par titre participatif est égal à cent euros (100 €).

En cas de souscriptions excédant le montant maximal de la présente offre, soit la somme de 2 million d'euros, le montant desdites souscriptions sera remboursé aux souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

La présente offre est ouverte du 15 octobre 2025 au 31 janvier 2026.

Les demandes de souscription seront reçues via la plateforme Coophub. Les modalités d'enregistrement des souscriptions, la signature des bulletins de souscriptions ainsi que la délivrance des attestations de paiement et des reçus fiscaux seront traitées par la plateforme CoopHub.

Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

Les investisseurs réalisent le paiement de la somme correspondant au montant de la souscription dès leur souscription via la plateforme Coophub. Le paiement se fait au choix par la solution de paiement en ligne Digiteal, par virement ou par chèque, à envoyer à l'attention de SCIC SA Base Commune, 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris.

La souscription sera considérée comme définitive dès lors que le bulletin de souscription sera signé et que le paiement du prix de souscription sera versé. Par conséquent, les souscriptions ne sont pas révocables avant la clôture de l'offre mais seront remboursées en cas de dépassement du montant maximal de ladite offre, le mois suivant la clôture de celle-ci.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, et de la libération des fonds objet de la souscription, les titres participatifs seront attribués aux souscripteurs selon la règle "premier arrivé, premier servi", et sous réserve du non dépassement du montant maximal de la présente offre. La date de souscription de la plateforme Coophub ou la réception d'un dossier de souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception sera réputée être la date de réception de l'ensemble des éléments manquants.

La société tient le registre des titres participatifs souscrits. Les nouveaux titres participatifs seront émis au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date de début de période de souscription.

Calendrier prévisionnel :

- Mise à disposition du DIS aux investisseurs : 13 octobre 2025
- Ouverture des souscriptions : 16 octobre 2025
- Terme de l'offre et date limite des souscriptions des souscripteurs : 31 janvier 2026
- Information des souscripteurs sur les résultats de l'offre (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société) : 15 février 2026
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires ou des souscripteurs non agréés : 28 février 2026

En cas de souscription intégrale des titres participatifs au titre de la présente offre avant le 31 janvier 2026 à minuit, la période de souscription sera close par anticipation et les souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [formulaire de souscription en ligne](#)
- [bulletin de souscription en version papier](#) pour les personnes physiques
- [bulletin de souscription en version papier](#) pour les personnes morales

SA BASE COMMUNE
19 Rue FREDERICK LEMAITRE
75020 PARIS 20

COMPTES ANNUELS

Exercice du **01/01/2022** au **31/12/2022**

Sommaire

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

<i>INTERCALAIRE BILAN</i>	1
<i>Bilan Actif</i>	2
<i>Bilan Passif</i>	3
<i>INTERCALAIRE COMPTE DE RESULTAT</i>	4
<i>Compte de Résultat 1/2</i>	5
<i>Compte de Résultat 2/2</i>	6
<i>INTERCALAIRE ANNEXES</i>	7
<i>Règles et méthodes comptables</i>	8
<i>Immobilisations</i>	10
<i>Amortissements</i>	11
<i>Créances et Dettes</i>	12
<i>Charges à payer</i>	13
<i>Variations des capitaux propres</i>	14
<i>Capital social</i>	15
<i>INTERCALAIRE DETAIL DES COMPTES</i>	16
<i>Détail de l'Actif</i>	17
<i>Détail du Passif</i>	18
<i>Détail du Compte de Résultat</i>	19

Etats financiers au **31/12/2022**

BILAN

Bilan Actif

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement Frais de développement Concessions brevets droits similaires Fonds commercial (1) Autres immobilisations incorporelles Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions Installations techniques, mat. et outillage indus. Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes	3 963	903	3 060	986
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) Participations évaluées selon mise en équival. Autres participations Créances rattachées à des participations Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières				
	TOTAL (II)	3 963	903	3 060	986
	STOCKS ET EN-COURS Matières premières, approvisionnements En-cours de production de biens En-cours de production de services Produits intermédiaires et finis Marchandises	87 976		87 976	
ACTIF CIRCULANT	Avances et Acomptes versés sur commandes CREANCES (3) Crédit clients et comptes rattachés Autres créances Capital souscrit appelé, non versé	76 560		76 560	92 430
		21 306		21 306	58 742
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	90 590		90 590	77 470
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	737		737	
	TOTAL (III)	277 169		277 169	228 642
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) Primes de remboursement des obligations (V) Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	281 132	903	280 229	229 628

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

31/12/2022

31/12/2021

Capitaux Propres	Capital social ou individuel	100 800	100 700
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(37 707)	(37 707)
	Résultat de l'exercice	(7 525)	(37 707)
Autres fonds propres	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total des capitaux propres		55 569	62 993
Provisions	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
DETTES (1)	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	685	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	150 000	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	53 080	141 713
	Dettes fiscales et sociales	20 895	17 572
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		7 350
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	224 660	166 635
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	280 229	229 628
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(7 524,82)	(37 706,53)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		74 660	166 635
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			
(3) Dont emprunts participatifs		150 000	

Etats financiers au **31/12/2022**

COMPTE DE RESULTAT

Compte de Résultat 1/2

			31/12/2022	31/12/2021
			12 mois	13 mois
		Ventes de marchandises		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Production vendue (Biens)			
	Production vendue (Services et Travaux)	85 850	85 850	98 975
	Montant net du chiffre d'affaires	85 850	85 850	98 975
	Production stockée		87 976	
	Production immobilisée		2 000	31 533
CHARGES D'EXPLOITATION	Subventions d'exploitation			
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			
	Autres produits			
	Total des produits d'exploitation (1)	175 826	130 509	
	Achats de marchandises			
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation de stock			
	Achats de matières et autres approvisionnements			390
	Variation de stock			
	Autres achats et charges externes	60 838	125 035	
	Impôts, taxes et versements assimilés	2 633	5 266	
CHARGES D'EXPLOITATION	Salaires et traitements	84 153	27 242	
	Charges sociales du personnel	29 650	10 270	
	Cotisations personnelles de l'exploitant			
	Dotations aux amortissements :			
	- sur immobilisations	890	13	
CHARGES D'EXPLOITATION	- charges d'exploitation à répartir			
	Dotations aux dépréciations :			
	- sur immobilisations			
	- sur actif circulant			
	Dotations aux provisions			
CHARGES D'EXPLOITATION	Autres charges	2		
	Total des charges d'exploitation (2)	178 166	168 215	
RESULTAT D'EXPLOITATION			(2 340)	(37 707)

Compte de Résultat 2/2

		31/12/2022	31/12/2021
	RESULTAT D'EXPLOITATION	(2 340)	(37 707)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des produits financiers		
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	5 185	
	Total des charges financières	5 185	
	RESULTAT FINANCIER	(5 185)	
	RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(7 525)	(37 707)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Total des charges exceptionnelles		
	RESULTAT EXCEPTIONNEL		
	PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		
	TOTAL DES PRODUITS	175 826	130 509
	TOTAL DES CHARGES	183 351	168 215
	RESULTAT DE L'EXERCICE	(7 525)	(37 707)

- (1) dont produits afférents à des exercices antérieurs
 (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs
 (3) dont produits concernant les entreprises liées
 (4) dont intérêts concernant les entreprises liées

Etats financiers au 31/12/2022

ANNEXES

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **280 229 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **175 826 euros** et un total **charges** de **183 351 euros**, dégageant ainsi un **résultat** de **-7 525 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2022** et finit le **31/12/2022**.

Il a une durée de **12 mois**.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et Méthodes Comptables

Stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les produits en cours de production ont été évalués à leur coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

Immobilisations

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2022	
		Augmentations		Diminutions			
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions		

INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement					
	Autres					
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					

CORPORELLES	Terrains					
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement					
	Instal technique, matériel outillage industriels					
	Instal., agencement, aménagement divers					
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau, mobilier	999			2 964	
	Emballages récupérables et divers					
	Immobilisations corporelles en cours					
	Avances et acomptes					
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	999			2 964	
						3 963

FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence					
	Autres participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts et autres immobilisations financières					
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES					

TOTAL	999			2 964		
--------------	------------	--	--	--------------	--	--

--

Amortissements

	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2022
		Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles			
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
CORPORELLES	Terrains Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement Instal technique, matériel outillage industriels Autres Instal., agencement, aménagement divers Matériel de transport Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers	13	890	903
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	13	890	903
	TOTAL	13	890	903

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement, aménag. Instal. technique matériel outillage industriels Instal. générales Agenct aménagt divers Matériel de transport Matériel de bureau, informatique, mobilier Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Créances et Dettes

		31/12/2022	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	76 560	76 560	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	21 109	21 109	
	Autres impôts, taxes versements assimilés	115	115	
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
	Débiteurs divers	82	82	
	Charges constatées d'avances	737	737	
	TOTAL DES CREANCES	98 603	98 603	
	(1) Prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2022	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTEES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	685	685		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	150 000	53 080	150 000	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	150 000	53 080		
	Fournisseurs et comptes rattachés	53 080	2 075	2 075	
	Personnel et comptes rattachés	2 075	5 138	5 138	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	12 758	12 758		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	923	923		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes				
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	TOTAL DES DETTES	224 660	74 660	150 000	
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	150 000			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

Charges à payer

31/12/2022

Total des Charges à payer		5 733
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		685
<i>Intérêts C.N.E. 001</i>	685	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 206
<i>FACTURES NON PARVENUES</i>	2 206	
Dettes fiscales et sociales		2 842
<i>Provision congés payés</i>	2 075	
<i>Org.soc. ch/congés payés</i>	746	
<i>Etat ch fisc./congés</i>	21	

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2021	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2022
Capital social	100 700			100	100 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale					
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau		(37 707)			(37 707)
Résultat de l'exercice	(37 707)	37 707		(7 525)	(7 525)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	62 993			(7 425)	55 569

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹ dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 62 993

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 62 993

² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (7 425)

Capital social

ACTIONS / PARTS SOCIALES	31/12/2022	Nombre	Val. Nominale	Montant
Du capital social début exercice		1 008,00	100,0000	100 800,00
Emises pendant l'exercice				
Remboursées pendant l'exercice				
Du capital social fin d'exercice		1 008,00	100,0000	100 800,00

Etats financiers au 31/12/2022

DETAIL DES COMPTES

Détail de l'Actif

	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/12/2020 31/12/2021	13 mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé						
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	3 060	1,09	986	0,43	2 074	210,28
Autres immobilisations corporelles	3 060	1,09	986	0,43	2 074	210,28
MAT.BUREAU & INFORMATIQUE	3 963	1,41	999	0,44	2 964	296,66
AMORT. MAT BUREAU & INFORMATIQ	(903)	-0,32	(13)	-0,01	(890)	N/S
TOTAL III - Actif Circulant NET	277 169	98,91	228 642	99,57	48 526	21,22
En-cours de production de services	87 976	31,39			87 976	
En-cours product.services	87 976	31,39			87 976	
Créances clients et comptes rattachés	76 560	27,32	92 430	40,25	(15 870)	-17,17
Collectif clients débiteurs	76 560	27,32	55 740	24,27	20 820	37,35
Clients fact. a etablir			36 690	15,98	(36 690)	-100,00
Autres créances	21 306	7,60	58 742	25,58	(37 436)	-63,73
TVA DEDUCTIBLE S/ IMMOS			200	0,09	(200)	-100,00
TVA DEDUCTIBLE	6 661	2,38	11 194	4,87	(4 533)	-40,49
TVA déductible sur frais affectés projets facturés	1 892	0,68	6 772	2,95	(4 880)	-72,06
Credit de tva	12 188	4,35			12 188	
TVA SUR FNP	368	0,13	576	0,25	(208)	-36,18
FORMATION CONTINUE A PAYER	115	0,04	40 000	17,42	115	
Le sens de la ville					(40 000)	-100,00
DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS	82	0,03			82	
Disponibilités	90 590	32,33	77 470	33,74	13 120	16,94
BANQUE	90 590	32,33	77 470	33,74	13 120	16,94
Charges constatées d'avance	737	0,26			737	
Charges constat.d'avance	737	0,26			737	
TOTAL DU BILAN ACTIF	280 229	100,00	229 628	100,00	50 600	22,04

Détail du Passif

	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/12/2020 31/12/2021	13 mois	Variations %
TOTAL I - Capitaux propres	55 569 <i>19,83</i>		62 993 <i>27,43</i>		(7 425) <i>-11,79</i>
Capital Social ou individuel	100 800 <i>35,97</i>		100 700 <i>43,85</i>		100 <i>0,10</i>
Capital appelé non versé		40 000 <i>17,42</i>		(40 000) <i>-100,00</i>	
CAPITAL	100 800 <i>35,97</i>	60 700 <i>26,43</i>		40 100 <i>66,06</i>	
Report à nouveau	(37 707) <i>-13,46</i>			(37 707)	
Report à nouveau	(37 707) <i>-13,46</i>			(37 707)	
Résultat de l'exercice	(7 525) <i>-2,69</i>		(37 707) <i>-16,42</i>		30 182 <i>80,04</i>
TOTAL II - Autres fonds propres					
TOTAL III - Total des Provisions					
TOTAL IV - Total des dettes	224 660 <i>80,17</i>		166 635 <i>72,57</i>		58 025 <i>34,82</i>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	685 <i>0,24</i>				685
Intérêts C.N.E. 001	685 <i>0,24</i>				685
Emprunts et dettes financières divers	150 000 <i>53,53</i>				150 000
Emprunts participatifs	150 000 <i>53,53</i>				150 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	53 080 <i>18,94</i>		141 713 <i>61,71</i>		(88 633) <i>-62,54</i>
Collectif fournisseurs crébiteurs	50 875 <i>18,15</i>	138 257 <i>60,21</i>		(87 383) <i>-63,20</i>	
FACTURES NON PARVENUES	2 206 <i>0,79</i>	3 456 <i>1,51</i>		(1 250) <i>-36,18</i>	
Dettes fiscales et sociales	20 895 <i>7,46</i>		17 572 <i>7,65</i>		3 323 <i>18,91</i>
Provision congés payés	2 075 <i>0,74</i>	493 <i>0,21</i>		1 582 <i>320,54</i>	
URSSAF	2 752 <i>0,98</i>	984 <i>0,43</i>		1 768 <i>179,70</i>	
CAISSE RETRAITE	914 <i>0,33</i>	247 <i>0,11</i>		667 <i>270,12</i>	
MUTUELLE	726 <i>0,26</i>	255 <i>0,11</i>		470 <i>184,15</i>	
Org.soc. ch/congés payés	746 <i>0,27</i>	179 <i>0,08</i>		567 <i>317,01</i>	
PAS	902 <i>0,32</i>			902	
ETAT - TVA A DECAISSER		990 <i>0,43</i>		(990) <i>-100,00</i>	
TVA COLLECTEE 20%	12 758 <i>4,55</i>	9 265 <i>4,03</i>		3 493 <i>37,71</i>	
Tva s/fact.à établir		4 915 <i>2,14</i>		(4 915) <i>-100,00</i>	
FORMATION CONTINUE A PAYER		238 <i>0,10</i>		(238) <i>-100,00</i>	
Etat ch fisc./congés	21 <i>0,01</i>	4		17 <i>379,50</i>	
Autres dettes			7 350 <i>3,20</i>		(7 350) <i>-100,00</i>
Clients rrr&av.a accordés			7 350 <i>3,20</i>		(7 350) <i>-100,00</i>
TOTAL DU BILAN PASSIF	280 229 <i>100,00</i>		229 628 <i>100,00</i>		50 600 <i>22,04</i>

Détail du Compte de Résultat

	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/12/2020 31/12/2021	13 mois	Variations	%
Total des produits d'exploitation	175 826	204,81	130 509	131,86	45 317	34,72
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	85 850	100,00	98 975	100,00	(13 125)	-13,26
Production vendue Services FRANCE	85 850	100,00	98 975	100,00	(13 125)	-13,26
PRESTATIONS 20%	85 850	100,00	98 975	100,00	(13 125)	-13,26
Montant net du chiffre d'affaires	85 850	100,00	98 975	100,00	(13 125)	-13,26
Production stockée	87 976	102,48			87 976	
Variat.en-cours travaux	87 976	102,48			87 976	
Subventions d'exploitation	2 000	2,33	31 533	31,86	(29 533)	-93,66
SUBVENTION D'EXPLOITATION			30 000	30,31	(30 000)	-100,00
Subventions aide à l'embauche	2 000	2,33	1 533	1,55	467	30,43
Autres produits d'exploitation						-47,50
PRODUITS DIV GEST COURANTE						-47,50
Total des charges d'exploitation	178 166	207,53	168 215	169,96	9 951	5,92
Achats de matières premières et autres appro.			390	0,39	(390)	-100,00
Achats matières premières			390	0,39	(390)	-100,00
Autres achats et charges externes	60 838	70,86	125 035	126,33	(64 197)	-51,34
Achats d'études & prestations frais généraux	32 572	37,94	79 723	80,55	(47 151)	-59,14
Achats études et prest.serv. sur projets facturés			33 538	33,88	(33 538)	-100,00
PETITES FOURNITURES	1 645	1,92			1 645	
FOURNITURES ADMINISTRATIVES	304	0,35	71	0,07	232	326,16
ENTRETIEN REPARATION	37	0,04			37	
ASSURANCES	568	0,66			568	
Documentation générale			59	0,06	(59)	-100,00
DOCUMENTATION TECHNIQUE	243	0,28			243	
HONORAIRES AUTRES PRESTATAIRES	3 438	4,00	5 875	5,94	(2 437)	-41,48
HONORAIRES COMPTABLE	6 846	7,97			6 846	
HONORAIRES AVOCAT	2 471	2,88			2 471	
FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	179	0,21			179	
SITE INTERNET			129	0,13	(129)	-100,00
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	7 935	9,24	3 486	3,52	4 449	127,61
MISSIONS RECEPTIONS	499	0,58	398	0,40	101	25,51
TELEPHONE AFFRANCHISSEMENT	1 929	2,25	406	0,41	1 523	375,32
FRAIS BANCAIRES	812	0,95	701	0,71	111	15,83
COTISATIONS	1 360	1,58	650	0,66	710	109,23
Impôts, taxes et versements assimilés	2 633	3,07	5 266	5,32	(2 633)	-50,00
Impôts, taxes, versements assi	(4)	-0,01	4		(9)	-200,00
Charges fiscales sur C.P.	21	0,02			21	
ORGANISMES FORMATION CONTINUE	395	0,46	171	0,17	224	131,28
TAXE APPRENTISSAGE	387	0,45	172	0,17	215	124,71
CET	1 834	2,14	4 918	4,97	1 834	
QUOTE PART TVA NON DEDUCTIBLE					(4 918)	-100,00
Salaires et traitements	84 153	98,02	27 242	27,52	56 910	208,91

Détail du Compte de Résultat

	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	01/12/2020 31/12/2021	13 mois	Variations	%
SALAIRS BRUTS	79 242	92,30	25 346	25,61	53 896	212,64
CONGES PAYES	1 582	1,84	493	0,50	1 088	220,54
PRIME POUVOIR D'ACHAT	1 604	1,87	1 000	1,01	(1 000)	-100,00
PRIME DE STAGE	1 726	2,01	403	0,41	1 604	1 323 328,65
Charges sociales du personnel	29 650	34,54	10 270	10,38	19 381	188,72
Charges sociales sur congés payés	567	0,66	179	0,18	388	217,01
COTISATIONS URSSAF	15 278	17,80	5 742	5,80	9 535	166,05
COTISATIONS RETRAITE	4 978	5,80	1 527	1,54	3 451	225,95
COTISATIONS CHOMAGE	2 707	3,15	1 062	1,07	1 645	154,91
COTISATIONS PREVOYANCE ET MUTUELLE	2 179	2,54	857	0,87	1 322	154,31
TICKETS RESTAURANTS	3 341	3,89	902	0,91	2 439	270,34
CHEQUE CADEAUX	600	0,70				600
Dotation aux amortissements sur immobilisations	890	1,04	13	0,01	877	N/S
DOT AMORT CORPORELS	890	1,04	13	0,01	877	N/S
Autres charges de gestion courante	2	2			1 328,89	
CHARGES DIV GEST COURANTES	2				1 328,89	
Résultat d'exploitation	(2 340)	-2,73	(37 707)	-38,10	35 366	93,79
Total des produits financiers						
Total des charges financières	5 185	6,04			5 185	
Intérêts et charges assimilées	5 185	6,04			5 185	
Intérêts emprunts &dettes	5 185	6,04			5 185	
Résultat financier	(5 185)	-6,04			(5 185)	
Résultat courant avant impôts	(7 525)	-8,77	(37 707)	-38,10	30 182	80,04
Total des produits exceptionnels						
Total des charges exceptionnelles						
Résultat exceptionnel						
Résultat de l'exercice	(7 525)	-8,77	(37 707)	-38,10	30 182	80,04

SA BASE COMMUNE
19 Rue FREDERICK LEMAITRE
75020 PARIS 20

COMPTES ANNUELS

Exercice du **01/01/2023** au **31/12/2023**

Sommaire

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

INTERCALAIRE BILAN	1
<i>Bilan Actif</i>	2
<i>Bilan Passif</i>	3
INTERCALAIRE COMPTE DE RESULTAT	4
<i>Compte de Résultat 1/2</i>	5
<i>Compte de Résultat 2/2</i>	6
INTERCALAIRE ANNEXES	7
<i>Règles et méthodes comptables</i>	8
<i>Immobilisations</i>	10
<i>Amortissements</i>	11
<i>Créances et Dettes</i>	12
<i>Produits à recevoir</i>	13
<i>Charges à payer</i>	14
<i>Variations des capitaux propres</i>	15
<i>Capital social</i>	16
INTERCALAIRE DETAIL DES COMPTES	17
<i>Détail de l'Actif</i>	18
<i>Détail du Passif</i>	19
<i>Détail du Compte de Résultat</i>	20

Etats financiers au **31/12/2023**

BILAN

Bilan Actif

		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	4 763	2 338	2 424	3 060
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	1 000		1 000	
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	22 000		22 000	
	TOTAL (II)	27 763	2 338	25 424	3 060
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	316 316		316 316	76 560
	Autres créances	18 075		18 075	21 306
	Capital souscrit appelé, non versé				
COMPTES DE REGULARISATION	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	14 528		14 528	90 590
	Charges constatées d'avance	767		767	737
	TOTAL (III)	369 686		369 686	277 169
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	397 448	2 338	395 110	280 229

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

22 000

Bilan Passif

		31/12/2023	31/12/2022
Capitaux Propres	Capital social ou individuel Primes d'émission, de fusion, d'apport ... Ecarts de réévaluation	100 800	100 800
	RESERVES Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves		
	Report à nouveau	(45 231)	(37 707)
	Résultat de l'exercice	2 323	(7 525)
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	57 892	55 569
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2) Emprunts et dettes financières divers (3) Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	685 175 000	685 150 000
	DETTES D'EXPLOITATION Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	99 727 61 806	53 080 20 895
	DETTES DIVERSES Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes		
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	337 218	224 660
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	395 110	280 229
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	2 323,01	(7 524,82)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	187 218	74 660
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
(3)	Dont emprunts participatifs	150 000	150 000

Etats financiers au 31/12/2023

COMPTE DE RESULTAT

Compte de Résultat 1/2

			31/12/2023	31/12/2022	
			12 mois	12 mois	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	345 126	345 126		
	Montant net du chiffre d'affaires	345 126	345 126		
	Production stockée			(67 976)	
	Production immobilisée				87 976
Subventions d'exploitation			7 944		
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges				2 000	
Autres produits			5		
	Total des produits d'exploitation (1)	285 101		175 826	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes		101 301		60 838
	Impôts, taxes et versements assimilés			2 767	
	Salaires et traitements			126 356	
	Charges sociales du personnel			44 984	
	Cotisations personnelles de l'exploitant				29 650
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			1 435	
	- charges d'exploitation à répartir				890
	Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations					
- sur actif circulant					
Dotations aux provisions					
Autres charges		1		2	
	Total des charges d'exploitation (2)	276 844		178 166	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	8 257		(2 340)	

Compte de Résultat 2/2

31/12/2023

31/12/2022

		RESULTAT D'EXPLOITATION	8 257	(2 340)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	Total des produits financiers			
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		6 000	5 185
	Total des charges financières		6 000	5 185
	RESULTAT FINANCIER		(6 000)	(5 185)
	RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		2 257	(7 525)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		66	
	Total des produits exceptionnels		66	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
	Total des charges exceptionnelles			
	RESULTAT EXCEPTIONNEL		66	
	PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES			
	TOTAL DES PRODUITS TOTAL DES CHARGES		285 167 282 844	175 826 183 351
	RESULTAT DE L'EXERCICE		2 323	(7 525)

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) dont produits concernant les entreprises liées

(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

Etats financiers au 31/12/2023

ANNEXES

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **395 110 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **285 167 euros** et un total **charges** de **282 844 euros**, dégageant ainsi un **résultat** de **2 323 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2023** et finit le **31/12/2023**.

Il a une durée de **12 mois**.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et Méthodes Comptables

Stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les produits en cours de production ont été évalués à leur coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

Immobilisations

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2023	
		Augmentations		Diminutions			
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions		

INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement					
	Autres					
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					

CORPORELLES	Terrains					
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement					
	Instal technique, matériel outillage industriels					
	Instal., agencement, aménagement divers					
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau, mobilier					
	Emballages récupérables et divers					
	Immobilisations corporelles en cours					
	Avances et acomptes					
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 963		799		
						4 763

FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence					
	Autres participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts et autres immobilisations financières					
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES			23 000		
						23 000

TOTAL	3 963		23 799			27 763
--------------	--------------	--	---------------	--	--	---------------

--

Amortissements

	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2023
		Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles			
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
CORPORELLES	Terrains Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement Instal technique, matériel outillage industriels Autres Instal., agencement, aménagement divers Matériel de transport Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers	903	1 435	2 338
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	903	1 435	2 338
	TOTAL	903	1 435	2 338

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement, aménag. Instal. technique matériel outillage industriels Instal. générales Agenct aménagt divers Matériel de transport Matériel de bureau, informatique, mobilier Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Créances et Dettes

		31/12/2023	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	22 000	22 000	
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	16 049	16 049	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
	Débiteurs divers	2 026	2 026	
	Charges constatées d'avances	767	767	
TOTAL DES CREANCES		357 158	357 158	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2023	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTEES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	685	685		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	150 000	99 727	150 000	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	1 645	1 645		
	Fournisseurs et comptes rattachés	6 072	6 072		
	Personnel et comptes rattachés	53 544	53 544		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée				
	Obligations cautionnées	546	546		
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	25 000	25 000		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes				
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES		337 218	187 218	150 000	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Produits à recevoir

31/12/2023

Total des Produits à recevoir	1 944
Autres créances	1 944
<i>Debit.cred.div.prod.</i>	<i>1 944</i>

Charges à payer

31/12/2023

Total des Charges à payer		47 193
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		685
<i>Intérêts C.N.E. 001</i>	685	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		44 281
<i>FACTURES NON PARVENUES</i>	44 281	
Dettes fiscales et sociales		2 228
<i>Provision congés payés</i>	1 645	
<i>Org.soc. ch/congés payés</i>	571	
<i>Etat ch fisc./congés</i>	12	

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2022	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2023
Capital social	100 800				100 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale					
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	(37 707)	(7 525)			(45 231)
Résultat de l'exercice	(7 525)	7 525		2 323	2 323
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	55 569			2 323	57 892

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹ dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 55 569

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 55 569

² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure 2 323

Capital social

ACTIONS / PARTS SOCIALES	31/12/2023	Nombre	Val. Nominale	Montant
Du capital social début exercice		1 008,00	100,0000	100 800,00
Emises pendant l'exercice				
Remboursées pendant l'exercice				
Du capital social fin d'exercice		1 008,00	100,0000	100 800,00

Etats financiers au 31/12/2023

DETAIL DES COMPTES

Détail de l'Actif

	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé						
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	25 424	6,43	3 060	1,09	22 364	730,83
Autres immobilisations corporelles	2 424	0,61	3 060	1,09	(636)	-20,78
MAT.BUREAU & INFORMATIQUE	4 763	1,21	3 963	1,41	799	20,16
AMORT. MAT BUREAU & INFORMATIQ	(2 338)	-0,59	(903)	-0,32	(1 435)	-158,88
Autres participations	1 000	0,25			1 000	
Titres de participation Fonciere solidaire Base Co	1 000	0,25			1 000	
Autres immobilisations financières	22 000	5,57			22 000	
Dépôts & cautionnements	22 000	5,57			22 000	
TOTAL III - Actif Circulant NET	369 686	93,57	277 169	98,91	92 517	33,38
En-cours de production de services	20 000	5,06	87 976	31,39	(67 976)	-77,27
En-cours product.services	20 000	5,06	87 976	31,39	(67 976)	-77,27
Créances clients et comptes rattachés	316 316	80,06	76 560	27,32	239 756	313,16
Collectif clients débiteurs	316 316	80,06	76 560	27,32	239 756	313,16
Autres créances	18 075	4,57	21 306	7,60	(3 231)	-15,16
TVA DEDUCTIBLE	7 225	1,83	6 661	2,38	564	8,46
TVA déductible sur frais affectés projets facturés	1 892	0,48	1 892	0,68		
Credit de tva			12 188	4,35		
regularisation tva	58	0,01				
TVA SUR FNP	6 873	1,74	368	0,13	58	
FORMATION CONTINUE A PAYER			115	0,04	6 506	N/S
DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS	82	0,02	82	0,03	(115)	-100,00
Debit.cred.div.prod.	1 944	0,49				
					1 944	
Disponibilités	14 528	3,68	90 590	32,33	(76 063)	-83,96
BANQUE	14 528	3,68	90 590	32,33	(76 063)	-83,96
Charges constatées d'avance	767	0,19	737	0,26	30	4,11
Charges constat.d'avance	767	0,19	737	0,26	30	4,11
TOTAL DU BILAN ACTIF	395 110	100,00	280 229	100,00	114 881	41,00

Détail du Passif

	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	Variations	%
TOTAL I - Capitaux propres	57 892	14,65	55 569	19,83	2 323	4,18
Capital Social ou individuel	100 800	25,51	100 800	35,97		
CAPITAL	100 800	25,51	100 800	35,97		
Report à nouveau	(45 231)	-11,45	(37 707)	-13,46	(7 525)	-19,96
Report à nouveau	(45 231)	-11,45	(37 707)	-13,46	(7 525)	-19,96
Résultat de l'exercice	2 323	0,59	(7 525)	-2,69	9 848	130,87
TOTAL II - Autres fonds propres						
TOTAL III - Total des Provisions						
TOTAL IV - Total des dettes	337 218	85,35	224 660	80,17	112 558	50,10
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	685	0,17	685	0,24		
Intérêts C.N.E. 001	685	0,17	685	0,24		
Emprunts et dettes financières divers	175 000	44,29	150 000	53,53	25 000	16,67
Emprunts participatifs	150 000	37,96	150 000	53,53		
C/C PLATEAU URBAIN	25 000	6,33			25 000	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	99 727	25,24	53 080	18,94	46 647	87,88
Collectif fournisseurs créditeurs	55 447	14,03	50 875	18,15	4 572	8,99
FACTURES NON PARVENUES	44 281	11,21	2 206	0,79	42 075	N/S
Dettes fiscales et sociales	61 806	15,64	20 895	7,46	40 911	195,80
Provision congés payés	1 645	0,42	2 075	0,74	(430)	-20,74
URSSAF	3 560	0,90	2 752	0,98	808	29,34
CAISSE RETRAITE	1 066	0,27	914	0,33	152	16,66
MUTUELLE	875	0,22	726	0,26	149	20,51
Org.soc. ch/congés payés	571	0,14	746	0,27	(175)	-23,48
PAS	534	0,14	902	0,32	(368)	-40,79
ETAT - TVA A DECAISSER	826	0,21			826	
TVA COLLECTEE 20%	52 718	13,34	12 758	4,55	39 959	313,20
Etat ch fisc./congés	12		21	0,01	(9)	-43,17
TOTAL DU BILAN PASSIF	395 110	100,00	280 229	100,00	114 881	41,00

Détail du Compte de Résultat

	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	Variations	%
Total des produits d'exploitation	285 101	82,61	175 826	204,81	109 275	62,15
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	345 126	100,00	85 850	100,00	259 276	302,01
Production vendue Services FRANCE	345 126	100,00	85 850	100,00	259 276	302,01
PRESTATIONS 20%	345 126	100,00	85 850	100,00	259 276	302,01
Montant net du chiffre d'affaires	345 126	100,00	85 850	100,00	259 276	302,01
Production stockée	(67 976)	-19,70	87 976	102,48	(155 951)	-177,27
Variat.en-cours travaux	(67 976)	-19,70	87 976	102,48	(155 951)	-177,27
Subventions d'exploitation	7 944	2,30	2 000	2,33	5 944	297,23
Subventions aide à l'embauche	7 944	2,30	2 000	2,33	5 944	297,23
Autres produits d'exploitation	5				5	N/S
PRODUITS DIV GEST COURANTE	5				5	N/S
Total des charges d'exploitation	276 844	80,22	178 166	207,53	98 678	55,39
Autres achats et charges externes	101 301	29,35	60 838	70,86	40 464	66,51
Achats d'études & prestations frais généraux	15 640	4,53	32 572	37,94	(16 932)	-51,98
Achats études et prest.serv. sur projets facturés	33 600	9,74			33 600	
PETITES FOURNITURES	1 764	0,51	1 645	1,92	120	7,27
FOURNITURES ADMINISTRATIVES	420	0,12	304	0,35	116	38,29
ENTRETIEN REPARATION			37	0,04	(37)	-100,00
ASSURANCES	737	0,21	568	0,66	169	29,73
DOCUMENTATION TECHNIQUE	45	0,01	243	0,28	(198)	-81,33
HONORAIRES AUTRES PRESTATAIRES	26 815	7,77	3 438	4,00	23 377	679,94
HONORAIRES COMPTABLE	9 753	2,83	6 846	7,97	2 907	42,47
HONORAIRES AVOCAT			2 471	2,88	(2 471)	-100,00
HONORAIRES NOTAIRES	950	0,28			950	
FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	412	0,12	179	0,21	233	129,74
INTERNET	423	0,12			423	
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	3 345	0,97	7 935	9,24	(4 590)	-57,85
MISSIONS RECEPTIONS	370	0,11	499	0,58	(129)	-25,94
TELEPHONE-INTERNET-AFFRANCHISSEMENT	3 974	1,15	1 929	2,25	2 045	105,98
FRAIS BANCAIRES	865	0,25	812	0,95	53	6,53
COTISATIONS	2 189	0,63	1 360	1,58	829	60,96
Impôts, taxes et versements assimilés	2 767	0,80	2 633	3,07	134	5,09
Impôts, taxes, versements assi			(4)	-0,01	4	100,00
Charges fiscales sur C.P.		(9)	21	0,02	(30)	-143,17
ORGANISMES FORMATION CONTINUE	798	0,23	395	0,46	403	102,12
TAXE APPRENTISSAGE	112	0,03	387	0,45	(275)	-71,02
CET	1 866	0,54	1 834	2,14	32	1,74
Salaires et traitements	126 356	36,61	84 153	98,02	42 203	50,15
SALAIRS BRUTS	118 082	34,21	79 242	92,30	38 840	49,01
CONGES PAYES	(430)	-0,12	1 582	1,84	(2 012)	-127,22
PRIME PARTAGE DE LA VALEUR	2 400	0,70			2 400	
PRIME DE STAGE	4 070	1,18	1 604	1,87	2 466	153,74
PRIME DE TRANSPORT	2 235	0,65	1 726	2,01	510	29,53

Détail du Compte de Résultat

	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	01/01/2022 31/12/2022	12 mois	Variations	%
Charges sociales du personnel	44 984	13,03	29 650	34,54	15 333	51,71
Charges sociales sur congés payés	(175)	-0,05	567	0,66	(742)	-130,88
COTISATIONS URSSAF	23 879	6,92	15 278	17,80	8 601	56,30
COTISATIONS RETRAITE	7 706	2,23	4 978	5,80	2 728	54,80
COTISATIONS CHOMAGE	4 148	1,20	2 707	3,15	1 441	53,23
COTISATIONS PREVOYANCE ET MUTUELLE	3 383	0,98	2 179	2,54	1 204	55,27
TICKETS RESTAURANTS	5 311	1,54	3 341	3,89	1 969	58,94
CHEQUE CADEAUX	732	0,21	600	0,70	132	22,00
Dotation aux amortissements sur immobilisations	1 435	0,42	890	1,04	545	61,19
DOT AMORT CORPORELS	1 435	0,42	890	1,04	545	61,19
Autres charges de gestion courante	1	1	2	2	(1)	-59,07
CHARGES DIV GEST COURANTES	1	1	2	2	(1)	-59,07
Résultat d'exploitation	8 257	2,39	(2 340)	-2,73	10 597	452,85
Total des produits financiers						
Total des charges financières	6 000	1,74	5 185	6,04	815	15,72
Intérêts et charges assimilées	6 000	1,74	5 185	6,04	815	15,72
Intérêts emprunts &dettes	6 000	1,74	5 185	6,04	815	15,72
Résultat financier	(6 000)	-1,74	(5 185)	-6,04	(815)	-15,72
Résultat courant avant impôts	2 257	0,65	(7 525)	-8,77	9 782	129,99
Total des produits exceptionnels	66	0,02			66	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	66	0,02			66	
Autres prod.excep.gestion	66	0,02			66	
Total des charges exceptionnelles						
Résultat exceptionnel	66	0,02			66	
Résultat de l'exercice	2 323	0,67	(7 525)	-8,77	9 848	130,87

SA BASE COMMUNE
19 Rue FREDERICK LEMAITRE
75020 PARIS 20

COMPTES ANNUELS

Exercice du **01/01/2024** au **31/12/2024**

Sommaire

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

INTERCALAIRE BILAN	1
<i>Bilan Actif</i>	2
<i>Bilan Passif</i>	3
INTERCALAIRE COMPTE DE RESULTAT	4
<i>Compte de Résultat 1/2</i>	5
<i>Compte de Résultat 2/2</i>	6
INTERCALAIRE ANNEXES	7
<i>Règles et méthodes comptables</i>	8
<i>Immobilisations</i>	10
<i>Amortissements</i>	11
<i>Provisions</i>	12
<i>Créances et Dettes</i>	13
<i>Charges à payer</i>	14
<i>Variations des capitaux propres</i>	15
<i>Capital social</i>	16
<i>Tableau des filiales et participations 1</i>	17
<i>Eléments concernant les entreprises liées</i>	18
INTERCALAIRE DETAIL DES COMPTES	19
<i>Détail de l'Actif</i>	20
<i>Détail du Passif</i>	21
<i>Détail du Compte de Résultat</i>	23

Etats financiers au **31/12/2024**

BILAN

Bilan Actif

		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	140 000		140 000	
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	4 763	3 913	850	2 424
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	1 585		1 585	1 000
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				22 000
	TOTAL (II)	146 348	3 913	142 435	25 424
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services	63 825		63 825	20 000
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	277 931		277 931	316 316
	Autres créances	1 609 258		1 609 258	18 075
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	1 078 060		1 078 060	14 528
	Charges constatées d'avance	2 308		2 308	767
	TOTAL (III)	3 031 381		3 031 381	369 686
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	3 177 729	3 913	3 173 816	395 110
COMPTES DE REGULARISATION	(1) dont droit au bail				
	(2) dont immobilisations financières à moins d'un an				22 000
	(3) dont créances à plus d'un an			1 349 928	

Bilan Passif

31/12/2024

31/12/2023

Capitaux Propres	Capital social ou individuel	472 000	100 800
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(42 908)	(45 231)
	Résultat de l'exercice	4 186	2 323
Autres fonds propres	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total des capitaux propres		433 277	57 892
Provisions	Produits des émissions de titres participatifs	1 868 500	
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres		1 868 500	
DETTES (1)	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)	664 530	685
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		175 000
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	137 895	99 727
	Dettes fiscales et sociales	69 613	61 806
DETTES DIVERSES	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	872 039	337 218
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	3 173 816	395 110
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		4 185,63	2 323,01
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		242 039	187 218
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			
(3) Dont emprunts participatifs		630 000	150 000

Etats financiers au 31/12/2024

COMPTE DE RESULTAT

Compte de Résultat 1/2

			31/12/2024	31/12/2023
			12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises			
	Production vendue (Biens)			
	Production vendue (Services et Travaux)	251 024	251 024	345 126
	Montant net du chiffre d'affaires	251 024	251 024	345 126
	Production stockée		43 825	(67 976)
	Production immobilisée		4 056	7 944
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges		1	5	
Autres produits				
Total des produits d'exploitation (1)		298 906	285 101	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises			
	Variation de stock			
	Achats de matières et autres approvisionnements			
	Variation de stock			
	Autres achats et charges externes		74 668	101 301
	Impôts, taxes et versements assimilés		2 969	2 767
	Salaires et traitements		141 249	126 356
	Charges sociales du personnel		50 523	44 984
	Cotisations personnelles de l'exploitant			
	Dotations aux amortissements :			
	- sur immobilisations		1 575	1 435
	- charges d'exploitation à répartir			
	Dotations aux dépréciations :			
- sur immobilisations				
- sur actif circulant				
Dotations aux provisions				
Autres charges		107	1	
Total des charges d'exploitation (2)		271 090	276 844	
RESULTAT D'EXPLOITATION		27 816	8 257	

Compte de Résultat 2/2

		31/12/2024	31/12/2023
	RESULTAT D'EXPLOITATION	27 816	8 257
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	17 405	
	Total des produits financiers	17 405	
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	41 847	6 000
	Total des charges financières	41 847	6 000
	RESULTAT FINANCIER	(24 442)	(6 000)
	RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 374	2 257
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	950	66
	Total des produits exceptionnels	950	66
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	138	
	Total des charges exceptionnelles	138	
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	812	66
	PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		
	TOTAL DES PRODUITS TOTAL DES CHARGES	317 261 313 075	285 167 282 844
	RESULTAT DE L'EXERCICE	4 186	2 323

- (1) dont produits afférents à des exercices antérieurs
 (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs
 (3) dont produits concernant les entreprises liées
 (4) dont intérêts concernant les entreprises liées

Etats financiers au 31/12/2024

ANNEXES

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **3 173 816 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **317 261** euros et un total **charges** de **313 075** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **4 186 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2024** et finit le **31/12/2024**.

Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et Méthodes Comptables

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

Immobilisations

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2024	
		Augmentations		Diminutions			
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions		

INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement					
	Autres		140 000			140 000
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		140 000			140 000

CORPORELLES	Terrains					
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement					
	Instal technique, matériel outillage industriels					
	Instal., agencement, aménagement divers					
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau, mobilier					
	Emballages récupérables et divers	4 763				4 763
	Immobilisations corporelles en cours					
	Avances et acomptes					
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 763				4 763

FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence					
	Autres participations	1 000				1 585
	Autres titres immobilisés					
	Prêts et autres immobilisations financières	22 000				22 000
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	23 000		585		22 000

TOTAL	27 763		140 585		22 000	146 348
--------------	---------------	--	----------------	--	---------------	----------------

--	--	--	--	--	--	--

Amortissements

	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
		Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles			
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
CORPORELLES	Terrains Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement Instal technique, matériel outillage industriels Autres Instal., agencement, aménagement divers Matériel de transport Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers	2 338	1 575	3 913
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 338	1 575	3 913
	TOTAL	2 338	1 575	3 913

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement, aménag. Instal. technique matériel outillage industriels Instal. générales Agenct aménagt divers Matériel de transport Matériel de bureau, informatique, mobilier Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

	Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Provisions pour amortissements dérogatoires Provisions fiscales pour prêts d'installation Provisions autres			
PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges Pour garanties données aux clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations similaires Pour impôts Pour renouvellement des immobilisations Provisions pour gros entretien et grandes révisions Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer Autres			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
PROVISIONS POUR DEPRECIACTION	Sur immobilisations { incorporelles corporielles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres			
PROVISIONS POUR DEPRECIACTION				
TOTAL GENERAL				
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.				

Créances et Dettes

		31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations Prêts (1) (2) Autres immobilisations financières Clients douteux ou litigieux Autres créances clients Créances représentatives des titres prêtés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale et autres organismes sociaux Impôts sur les bénéfices Taxes sur la valeur ajoutée Autres impôts, taxes versements assimilés Divers Groupe et associés (2) Débiteurs divers Charges constatées d'avances		277 931 277 931 24 772 24 772 1 349 928 234 557 2 308	
	TOTAL DES CREANCES	1 889 497	539 568	1 349 928
	(1) Prêts accordés en cours d'exercice (1) Remboursements obtenus en cours d'exercice (2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2024	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans	
DETTEES	Emprunts obligataires convertibles (1) Autres emprunts obligataires (1) Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1) Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1) Emprunts et dettes financières divers (1) (2) Fournisseurs et comptes rattachés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale et autres organismes sociaux Impôts sur les bénéfices Taxes sur la valeur ajoutée Obligations cautionnées Autres impôts, taxes et assimilés Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Groupe et associés (2) Autres dettes Dette représentative de titres empruntés Produits constatés d'avance		656 659 137 895 1 651 7 873 59 483 607 7 871	26 659 137 895 1 651 7 873 59 483 607 7 871		630 000
	TOTAL DES DETTES	872 039	242 039	630 000		
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice (2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)	2 348 500				

Charges à payer

31/12/2024

Total des Charges à payer		32 504
Emprunts et dettes financières divers <i>Int.courus / Emp.dettes partic</i>	26 659	26 659
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <i>FACTURES NON PARVENUES</i>	3 600	3 600
Dettes fiscales et sociales <i>Provision congés payés</i> <i>Org.soc. ch/congés payés</i> <i>Etat ch fisc./congés</i>	1 651 578 17	2 245

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2023	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2024
Capital social	100 800			371 200	472 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale					
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	(45 231)	2 323			(42 908)
Résultat de l'exercice	2 323	(2 323)		4 186	4 186
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	57 892			375 386	433 277

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹ dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 **57 892**

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif **57 892**

² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure **375 386**

Capital social

ACTIONS / PARTS SOCIALES	31/12/2024	Nombre	Val. Nominale	Montant
Du capital social début exercice		1 008,00	100,0000	100 800,00
Emises pendant l'exercice		3 712,00	100,0000	371 200,00
Remboursées pendant l'exercice				
Du capital social fin d'exercice		4 720,00	100,0000	472 000,00

Filiales et participations

1 / 0

31/12/2024

	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
FONCIERE SOLIDAIRE BASE COMMUNE	1 000	303 515	100,00	1 000	1 000
2. Participations (10 à 50 %)					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
FONCIERE SOLIDAIRE BASE COMMUNE					
2. Participations (10 à 50 %)					
B. Renseignements globaux	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
	françaises	étrangères	françaises	étrangères	
Capital					
Capitaux propres					
Quote part détenue en pourcentage					
Valeur comptable des titres détenus - Brute					
Valeur comptable des titres détenus - Nette					
Prêts et avances consentis					
Montant des cautions et avals donnés					
Chiffre d'affaires					
Résultat du dernier exercice clos			(30 818)		
Dividendes encaissés					

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

	31/12/2024	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la société à un lien de participation
Actif immobilisé			
Avances et acomptes sur immobilisations			1 000
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts et autres immobilisations financières			
Actif circulant			
Avances et acomptes versés sur commandes			259 838
Créances clients et comptes rattachés			1 349 928
Autres créances			
Capital souscrit appelé, non versé			
Dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits financiers			
Produits de participations			
Autres produits financiers			
Charges financières			
Charges financières			
Autres éléments			

Etats financiers au 31/12/2024

DETAIL DES COMPTES

Détail de l'Actif

	01/01/2024 31/12/2024	12 mois	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	Variations %
Capital souscrit non appelé					
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	142 435	4,49	25 424	6,43	117 010 460,23
Concessions brevets et droits similaires	140 000	4,41			140 000
Procédé ACQUISITION IMMO en ESS	140 000	4,41			140 000
Autres immobilisations corporelles	850	0,03	2 424	0,61	(1 575) -64,95
MAT.BUREAU & INFORMATIQUE	4 763	0,15	4 763	1,21	
AMORT. MAT BUREAU & INFORMATIQ	(3 913)	-0,12	(2 338)	-0,59	(1 575) -67,34
Autres participations	1 585	0,05	1 000	0,25	585 58,50
Titres de participation Fonciere solidaire Base Co	1 000	0,03	1 000	0,25	
Titres de participation GARRIGUE BAS	585	0,02			585
Autres immobilisations financières			22 000	5,57	(22 000) -100,00
Dépôts & cautionnements			22 000	5,57	(22 000) -100,00
TOTAL III - Actif Circulant NET	3 031 381	95,51	369 686	93,57	2 661 696 719,99
En-cours de production de services	63 825	2,01	20 000	5,06	43 825 219,13
En-cours product.services	63 825	2,01	20 000	5,06	43 825 219,13
Créances clients et comptes rattachés	277 931	8,76	316 316	80,06	(38 384) -12,13
Collectif clients débiteurs	277 931	8,76	316 316	80,06	(38 384) -12,13
Autres créances	1 609 258	50,70	18 075	4,57	1 591 183 N/S
TVA DEDUCTIBLE	24 172	0,76	7 225	1,83	16 947 234,56
TVA déductible sur frais affectés projets facturés			1 892	0,48	(1 892) -100,00
regularisation tva			58	0,01	(58) -100,00
TVA SUR FNP	600	0,02	6 873	1,74	(6 273) -91,27
C/C FS BASE COMMUNE	1 349 928	42,53			1 349 928
DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS	82		82	0,02	231 325
Compte notaire à remettre à la SAS FSBASEC	231 325	7,29			3 150
Compte NOT AIRE MALAKOFF à substituer FSBC	3 150	0,10			(1 944) -100,00
Debit.cred.div.prod.			1 944	0,49	
Disponibilités	1 078 060	33,97	14 528	3,68	1 063 532 N/S
BANQUE	1 078 060	33,97	14 528	3,68	1 063 532 N/S
Charges constatées d'avance	2 308	0,07	767	0,19	1 540 200,77
Charges constat.d'avance	2 308	0,07	767	0,19	1 540 200,77
TOTAL DU BILAN ACTIF	3 173 816	100,00	395 110	100,00	2 778 706 703,27

Détail du Passif

	01/01/2024 31/12/2024	12 mois	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	Variations	%
TOTAL I - Capitaux propres	433 277	13,65	57 892	14,65	375 386	648,43
Capital Social ou individuel	472 000	14,87	100 800	25,51	371 200	368,25
Capital social Trautmann Flore-19	2 100	0,07			2 100	
Capital social Fryde Sarah	100				100	
Capital social Vincent Josso-27	100				100	
Capital social Simon Laisney	100				100	
Capital social Helene Maillard	100				100	
Capital social ROQUES ADRIEN-26	100				100	
CAPITAL			100 800	25,51	(100 800)	-100,00
Capital social Duye François-20	3 000	0,09			3 000	
Capital social Melinand Cyril-17	1 000	0,03			1 000	
Capital social Rescan Elsa-23	400	0,01			400	
Capital social Traumann Alain-18	1 000	0,03			1 000	
Capital social Harari Diego-25	100				100	
Capital social Baraud Isabelle-16	100				100	
Capital social Maquaire Gildas - SCOPIC-21	1 000	0,03			1 000	
Capital social Grisot Sylvain - DIXIT.NET-24	1 700	0,05			1 700	
Capital social Finot Léa-22	500	0,02			500	
Capital social Lagarrigue Rémy-15	500	0,02			500	
Capital social Villages vivant	100				100	
Capital social Atelier Ruelle	50 000	1,58			50 000	
Capital social Garrigue	12 000	0,38			12 000	
Capital social Solaire	10 000	0,32			10 000	
Capital social Cottet Fanny	100				100	
Capital social Charuel-Greco	100				100	
Capital social Bertrand Doucet	100				100	
Capital social DEOFIS - banque des territoires	50 000	1,58			50 000	
Capital social FONCIERE DERIM	24 500	0,77			24 500	
Capital social PLATEAU URBAIN	170 000	5,36			170 000	
Capital social FRANCE ACTIVE	20 000	0,63			20 000	
Capital social Le sens de la ville	120 000	3,78			120 000	
Capital social Regnault-29	500	0,02			500	
Capital social Mr AUFRRET PIERRE MARIE-28	1 500	0,05			1 500	
Capital social Mr Monange Adrien-30	100				100	
Capital BOMMELAER France-40	200	0,01			200	
Capital GRECO LUCILE-33	200	0,01			200	
Capital NEVERS AXEL-34	100				100	
Capital DEUDON AURELIE-35	200	0,01			200	
Capital COLIN SAMUEL-36	200	0,01			200	
Capital HODIESNE ELISE-37	100				100	
Capital VAN DER MEULEN-38	100				100	
Report à nouveau	(42 908)	-1,35	(45 231)	-11,45	2 323	5,14
Report à nouveau	(42 908)	-1,35	(45 231)	-11,45	2 323	5,14
Résultat de l'exercice	4 186	0,13	2 323	0,59	1 863	80,18
TOTAL II - Autres fonds propres	1 868 500	58,87			1 868 500	
Produit des émissions de titres participatifs	1 868 500	58,87			1 868 500	
Emission titres participatifs RUELLE	50 000	1,58			50 000	
Emission titres participatifs SOLAIRE	90 000	2,84			90 000	
Emission titres participatifs DEOFIS - CDC	450 000	14,18			450 000	
Emission titres participatifs FONCIERE DERIM	220 500	6,95			220 500	
Emission titres participatifs GARRIGUE	108 000	3,40			108 000	
Emission titres participatifs PLATEAU URBAIN	450 000	14,18			450 000	
Emission titres participatifs levée LITA	500 000	15,75			500 000	
TOTAL III - Total des Provisions						

Détail du Passif

	01/01/2024 31/12/2024	12 mois	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	Variations	%
TOTAL IV - Total des dettes	872 039	27,48	337 218	85,35	534 821	158,60
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			685	0,17	(685)	-100,00
Intérêts C.N.E. 001			685	0,17	(685)	-100,00
Emprunts et dettes financières divers	664 530	20,94	175 000	44,29	489 530	279,73
Emprunt participatif FRANCE ACTIVE 2.2.006558	150 000	4,73	150 000	37,96		
Emprunt participatif FRANCE ACTIVE 2.21.000005	480 000	15,12			480 000	
Int.courus / Emp.dettes partic	26 659	0,84			26 659	
C/C PLATEAU URBAIN	7 871	0,25	25 000	6,33	(17 129)	-68,52
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	137 895	4,34	99 727	25,24	38 168	38,27
Collectif fournisseurs créditeurs	134 295	4,23	55 447	14,03	78 849	142,21
FACTURES NON PARVENUES	3 600	0,11	44 281	11,21	(40 681)	-91,87
Dettes fiscales et sociales	69 613	2,19	61 806	15,64	7 807	12,63
Provision congés payés	1 651	0,05	1 645	0,42	6	0,38
URSSAF	4 884	0,15	3 560	0,90	1 324	37,18
CAISSE RETRAITE	1 316	0,04	1 066	0,27	249	23,40
MUTUELLE	1 096	0,03	875	0,22	222	25,32
Org.soc. ch/congés payés	578	0,02	571	0,14	7	1,20
PAS	590	0,02	534	0,14	56	10,49
ETAT - TVA A DECAISSER	13 162	0,41	826	0,21	12 336	N/S
TVA COLLECTEE 20%	46 321	1,46	52 718	13,34	(6 397)	-12,13
Etat ch fisc./congés	17		12		4	36,36
TOTAL D'UN BILAN PASSIF	3 173 816	100,00	395 110	100,00	2 778 706	703,27

Détail du Compte de Résultat

	01/01/2024 31/12/2024	12 mois	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	Variations	%
Total des produits d'exploitation	298 906	119,07	285 101	82,61	13 806	4,84
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	251 024	100,00	345 126	100,00	(94 102)	-27,27
Production vendue Services FRANCE	251 024	100,00	345 126	100,00	(94 102)	-27,27
PRESTATIONS 20%	251 024	100,00	345 126	100,00	(94 102)	-27,27
Montant net du chiffre d'affaires	251 024	100,00	345 126	100,00	(94 102)	-27,27
Production stockée	43 825	17,46	(67 976)	-19,70	111 801	164,47
Variat.en-cours travaux	43 825	17,46	(67 976)	-19,70	111 801	164,47
Subventions	4 056	1,62	7 944	2,30	(3 889)	-48,95
Subventions aide à l'embauche	4 056	1,62	7 944	2,30	(3 889)	-48,95
Autres produits d'exploitation	1	5	(4)	-80,69		
PRODUITS DIV GEST COURANTE	1	5	(4)	-80,69		
Total des charges d'exploitation	271 090	107,99	276 844	80,22	(5 753)	-2,08
Autres achats et charges externes	74 668	29,75	101 301	29,35	(26 633)	-26,29
Achats d'études & prestations frais généraux			15 640	4,53	(15 640)	-100,00
Achats études et prest.serv. sur projets facturés			33 600	9,74	(33 600)	-100,00
PETITES FOURNITURES	258	0,10	1 764	0,51	(1 507)	-85,40
FOURNITURES ADMINISTRATIVES	551	0,22	420	0,12	131	31,28
ASSURANCES	703	0,28	737	0,21	(34)	-4,57
DOCUMENTATION TECHNIQUE			45	0,01	(45)	-100,00
HONORAIRES AUTRES PRESTATAIRES	49 206	19,60	26 815	7,77	22 392	83,51
HONORAIRES COMPTABLE	5 258	2,09	9 753	2,83	(4 495)	-46,09
HONORAIRES AVOCAT	3 000	1,20			3 000	
HONORAIRES NOTAIRES			950	0,28	(950)	-100,00
FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	58	0,02	412	0,12	(354)	-85,81
CADEAUX CLIENTELE	50	0,02			50	
INTERNET			423	0,12	(423)	-100,00
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	3 476	1,38	3 345	0,97	132	3,94
MISSIONS RECEPTIONS	1 947	0,78	370	0,11	1 578	427,05
TELEPHONE-INTERNET-AFFRANCHISSEMENT	6 735	2,68	3 974	1,15	2 761	69,49
FRAIS BANCAIRES	1 211	0,48	865	0,25	346	39,96
COTISATIONS	2 214	0,88	2 189	0,63	25	1,14
Impôts, taxes et versements assimilés	2 969	1,18	2 767	0,80	202	7,29
Charges fiscales sur C.P.	4		(9)		14	147,88
ORGANISMES FORMATION CONTINUE	886	0,35	798	0,23	88	11,03
TAXE APPRENTISSAGE	208	0,08	112	0,03	96	85,57
CET	1 870	0,74	1 866	0,54	4	0,21
Salaires et traitements	141 249	56,27	126 356	36,61	14 893	11,79
SALAIRS BRUTS	129 164	51,45	118 082	34,21	11 082	9,39
CONGES PAYES	6		(430)	-0,12	437	101,44
PRIME PARTAGE DE LA VALEUR	3 000	1,20	2 400	0,70	600	25,00
PRIME DE STAGE	6 404	2,55	4 070	1,18	2 334	57,37
PRIME DE TRANSPORT	2 675	1,07	2 235	0,65	440	19,67

Détail du Compte de Résultat

	01/01/2024 31/12/2024	12 mois	01/01/2023 31/12/2023	12 mois	Variations	%
Charges sociales du personnel	50 523	20,13	44 984	13,03	5 540	12,31
Charges sociales sur congés payés	7	-0,05	(175)	-0,05	182	103,90
COTISATIONS URSSAF	28 356	11,30	23 879	6,92	4 477	18,75
COTISATIONS RETRAITE	8 961	3,57	7 706	2,23	1 255	16,28
COTISATIONS CHOMAGE	4 648	1,85	4 148	1,20	500	12,05
COTISATIONS PREVOYANCE ET MUTUELLE	3 794	1,51	3 383	0,98	411	12,15
TICKETS RESTAURANTS	4 179	1,66	5 311	1,54	(1 132)	-21,32
CHEQUE CADEAUX	579	0,23	732	0,21	(153)	-20,90
Dotation aux amortissements sur immobilisations	1 575	0,63	1 435	0,42	139	9,72
DOT AMORT CORPORELS	1 575	0,63	1 435	0,42	139	9,72
Autres charges de gestion courante	107	0,04	1	N/S	106	N/S
CHARGES DIV GEST COURANTES	107	0,04	1	N/S	106	N/S
Résultat d'exploitation	27 816	11,08	8 257	2,39	19 559	236,88
Total des produits financiers	17 405	6,93			17 405	
Autres intérêts et produits assimilés	17 405	6,93			17 405	
Revenus autres créances	17 222	6,86			17 222	
Intérêts moratoire	183	0,07			183	
Total des charges financières	41 847	16,67	6 000	1,74	35 847	597,45
Intérêts et charges assimilées	41 847	16,67	6 000	1,74	35 847	597,45
Intérêts emprunts & dettes	8 682	3,46	6 000	1,74	2 682	44,70
Charges d'intérêts titres participatifs	23 293	9,28			23 293	
Intérêts comptes courants	9 873	3,93			9 873	
Résultat financier	(24 442)	-9,74	(6 000)	-1,74	(18 442)	-307,37
Résultat courant avant impôts	3 374	1,34	2 257	0,65	1 117	49,48
Total des produits exceptionnels	950	0,38	66	0,02	884	N/S
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	950	0,38	66	0,02	884	N/S
Autres prod.excep.gestion	950	0,38	66	0,02	884	N/S
Total des charges exceptionnelles	138	0,05			138	
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	138	0,05			138	
Pénalités et amendes	138	0,05			138	
Résultat exceptionnel	812	0,32	66	0,02	746	N/S
Résultat de l'exercice	4 186	1,67	2 323	0,67	1 863	80,18



ANNEXES - Document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable

Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire

Capital social : 472 000,00 EUROS

Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS

Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
892 741 521 R.C.S Paris

ENDETTEMENT SUR 5 ANS

Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans.

Type de dette	Montant brut	Échéances 2025	Échéances 2026	Échéances 2027	Échéances 2028	Échéances 2029	Échéances 2030
Prêt participatif France Active 2022	150 000 €	73 470 €	76 530 €				
Prêt participatif France Active 2024	480 000 €					72 256 €	75 190 €
Total	630 000 €	73 470 €	76 530 €		- €	72 256 €	75 190 €



ANNEXES - Document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
 Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire
 Capital social : 472 000,00 EUROS
 Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS
 Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
 892 741 521 R.C.S Paris

ÉLÉMENTS PRÉVISIONNELS SUR L'ACTIVITÉ

Comptes de résultat prévisionnels 2025 à 2029

Comptes de Résultat											
Montants en EUR - Euro	2 024	2025	% CA	2026	% CA	2027	% CA	2028	% CA	2029	% CA
Vente de marchandises											
Production vendue	251 024	308 791	100,0%	434 133	100,0%	451 619	100,0%	648 053	100,0%	645 791	100,0%
Chiffres d'Affaires HT	251 024	308 791	100,0%	434 133	100,0%	451 619	100,0%	648 053	100,0%	645 791	100,0%
Production stockée et immobilisée	43 825	28 204	9,1%	12 193	2,8%	23 164	5,1%	-32 617	-5,0%	3 508	0,5%
Production Totale	294 849	336 995	109,1%	446 326	102,8%	474 783	105,1%	615 436	95,0%	649 299	100,5%
Sous-traitance de production		2 728	0,9%	14 452	3,3%	13 855	3,1%	94 089	14,5%	100 787	15,6%
Marge Brute de production	294 849	334 267	108,3%	431 875	99,5%	460 928	102,1%	521 348	80,4%	548 512	84,9%
Autres achats et charges externes	74 668	56 040	18,1%	93 989	21,6%	87 588	19,4%	91 092	14,1%	92 456	14,3%
Subvention d'exploitation	4 056										
Valeur Ajoutée	224 237	278 227	90,1%	337 886	77,8%	373 340	82,7%	430 256	66,4%	456 056	70,6%
Impôts et taxes	2 969	3 000	1,0%	3 500	0,8%	3 500	0,8%	4 000	0,6%	4 000	0,6%
Salaires	141 249	172 920	56,0%	214 978	49,5%	237 640	52,6%	277 992	42,9%	289 303	44,8%
Charges sociales	50 523	77 814	25,2%	96 740	22,3%	106 938	23,7%	125 097	19,3%	130 186	20,2%
Charges d'Intérim											
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	29 496	24 493	7,9%	22 667	5,2%	25 262	5,6%	23 167	3,6%	32 566	5,0%
Dotation aux amortissements	1 575	21 026	6,8%	20 817	4,8%	21 317	4,7%	21 650	3,3%	22 075	3,4%
Provisions d'exploitation											
Autres produits - autres charges	-106										
Résultat d'Exploitation (REX)	27 815	3 468	1,1%	1 851	0,4%	3 945	0,9%	1 517	0,2%	10 491	1,6%
Rémunération CCA SAS	17 222	165 305	53,5%	332 899	76,7%	357 240	79,1%	506 874	78,2%	513 760	79,6%
Autres produits financiers	183	1 000	0,3%	1 000	0,2%	1 000	0,2%	1 000	0,2%	1 000	0,2%
Intérêts des emprunts antérieurs	8 681	25 265	8,2%	22 792	5,3%	19 200	4,3%	19 200	3,0%	16 320	2,5%
Intérêts des emprunts prévus				11 667	2,7%	20 000	4,4%	40 000	6,2%	40 000	6,2%
Intérêts sur Titres participatifs antérieurs	23 294	116 900	37,9%	118 268	27,2%	118 268	26,2%	121 005	18,7%	123 505	19,1%
Intérêts sur Titres participatifs prévus		23 333	7,6%	170 000	39,2%	192 000	42,5%	318 125	49,1%	326 250	50,5%
Autres charges financières	9 873	2 000	0,6%	10 000	2,3%	5 000	1,1%	5 000	0,8%	5 000	0,8%
Résultat Courant	3 373	2 274	0,7%	3 022	0,7%	7 717	1,7%	6 061	0,9%	14 176	2,2%
Produits exceptionnels	950										
Charges exceptionnelles	138										
Impôt sur les sociétés (IS)											
Résultat Net	4 185	2 274	0,7%	3 022	0,7%	7 717	1,7%	6 061	0,9%	14 176	2,2%
Cash Flow brut	5 760	23 300	7,5%	23 839	5,5%	29 034	6,4%	27 711	4,3%	36 251	5,6%



ANNEXES - Document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire
Capital social : 472 000,00 EUROS
Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS
Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
892 741 521 R.C.S Paris

CURRICULUM VITAE DES REPRÉSENTANTS LÉGAUX

Curriculum Vitae des membres du directoires :

- Simon Laisney
- Flore Trautmann
- Bertrand Doucet



Simon LAISNEY

Directeur général

EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE

depuis 2013

Plateau Urbain SCIC

fondateur et directeur général
Palmares des Jeunes Urbainstes

depuis 2013

urbaniste freelance

*direction du groupement Creative Valley
la Bûcherie, finaliste Réinventer Paris*

2011 - 2013

DTZ (Paris)

chargé d'études
*responsable des bases de données
offre tertiaire
responsable de la
cartographie EMEA
spécialiste de l'investissement en immobilier de santé*

2010 - 2011

SAF 94 (Paris)

chargé d'études foncières
*responsable des études per acquisition
directeur de la cartographie et du SIG*

2010

CCI Versailles Val-d'Oise / Yvelines

chargé d'études
*chargé d'études immobilières
et implantations*

FORMATION

2011 - 2013

CNAM

Financement immobilier

2007 - 2010

Université Paris Sorbonne - Paris 1

*Magistère et Master 2 Pro
urbanisme et aménagement du territoire*

2006 - 2007

Université Paris Sorbonne - Paris 1

double Licence (histoire et géographie)





Flore Trautmann
Urbaniste, sociologue
Directrice de projets

Le Sens de la Ville

flore@lesensdelaville.com
+33 6 76 30 95 47
www.lesensdelaville.com
@SensdelaVille

En quelques mots:

Flore Trautmann est diplômée de Sciences Po Paris, d'un DEA de sciences politiques et du master d'urbanisme de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (master AMUR). Après plus de dix ans consacrés à la maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière (chez Icade Aménagement puis chez Brémont, devenu Quartus), elle co-fonde, en 2015, le Sens de la Ville.

Urbanisme opérationnel

Le Sens de la Ville, Co-fondatrice, Directrice associée (depuis 2015)

Bordeaux Métropole, Mission de programmation économique et de montage opérationnel sur l'OIM Bordeaux Aéroparc / secteur Parc d'activités hippodrome et Château-Rouquey à Mérignac. Avec Alphaville (mandataire) et Guam Conseil [Avril 2020 - en cours]

SNCF Immobilier, Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative à un appel à projet pour l'occupation transitoire d'un site à Avignon. [Avril 2020 - en cours]

La Fab. Étude de programmation des rez-de-chaussée actifs sur les secteurs Mérignac Soleil et Marne. Avec Bérénice (mandataire), Ville ouverte et Ville envie. [Mai 2019 - en cours]

Angers Loire Métropole. Étude de faisabilité opérationnelle pour la transformation du site Jeanne Jugan Fours à Chaux (programmation, montage et bilan d'aménagement). Avec l'agence FCML (lauréat EUROPAN, mandataire). [Février 2019 - Janvier 2020]

Bouygues immobilier - Urbanera. Proposition d'une stratégie de «mise en usage» de la ZAC Etoile à Annemasse. [novembre 2019-mars 2020].

Etablissement Public Foncier d'IdF. Proposition d'une stratégie d'occupation transitoire du centre commercial Barbusse à Grigny, dans le cadre de l'ORCOD-IN. [septembre 2019-avril 2020].

Urban Lab, Paris&Co. Mission d'évaluation des expérimentations urbaines incubées dans le cadre du dispositif «Quartier d'Innovation Urbaine» à Paris Chapelle-S et élaboration d'enseignements et de recommandations. Avec une autre ville (mandataire). [Avril 2020 - en cours]

SERS,(Strasbourg) Mission d'AMO pour la programmation d'une friche industrielle en projet urbain orienté autour de la culture et des loisirs [Octobre 2019 - janvier 2020]

EPT Grand Orly Seine Bièvre. Mission d'AMO pour définir les modalités (valeurs et montage notamment) d'acquisition des rez-de-chaussée par la future SEM patrimoniale de l'EPT auprès des promoteurs. Réflexion appliquée au quartier des Navigateurs à Choisy [Janvier-mars 2019].

SOLIDEO. Mission d'AMO pour la définition de la stratégie de participation du public. [Octobre-décembre 2018]

EPA ORSA (Grand Paris Aménagement), Mission d'AMO pour la mise en place d'un cadre partenarial entre la collectivité, l'EPA et les entreprises sur la partie Centrale des Ardoines : [2018-début 2020].

Poste Immo, Mission d'AMO pour la réalisation d'appels à projet sur les bâtiments appartenant au groupe La Poste et datant des années 70 [2019-en cours]. .

Caisse des Dépôts et Consignations. Mission d'AMO pour la définition d'un modèle économique pour l'offre Toits Temporaires Urbains (TTU). Avec Plateau Urbain et 360°. [mai-septembre 2018]

Est Ensemble. Mission d'évaluation du dispositif TempO' d'occupations temporaires sur le territoire et propositions d'évolution. Avec Plateau urbain. [mai-octobre 2018].

USH. Etude du fonctionnement des immeubles de logements sociaux produits dans le cadre de macrolots. Avec Ibicity et étude Cheuvreux [2018-en cours].

Quartus, Co-pilotage par le SDLV du think tank initié par Quartus : designer une nouvelle offre pour répondre aux besoins des activités productives en ville. [2018-en cours].

Ville de Paris. Étude urbaine secteur Gare des Mines-Fillettes (Paris 18). Stratégie programmatique et innovations. Mandataire : Leclercq & associés. [Mai - Novembre 2018]

SAMOA, Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage Nouveaux usages dans les opérations immobilières de l'Île de Nantes- État des lieux, accompagnement et préconisations. Avec une autre ville, Nova 7 et Ibicity. [2017-en cours]

Epa Paris Saclay, Accompagnement dans l'Appel à Programme Urbain Innovant pour la Ville durable « Le Central » avec une autre ville. [mai 2017-mai 2018].

Paris Batignolles Aménagement. Mission d'AMO pour définir le positionnement de PBA comme aménageur parisien. Avec ibicity et une autre ville. [septembre 2016-janvier 2017].

Quartus. Mission d'AMO pour la mise en œuvre urbaine et programmatique du projet de l'usine des eaux à Ivry-sur-Seine, remporté dans le cadre de la consultation « Réinventer la Seine ». [septembre 2017-en cours].

Plaine Commune. Mission d'étude pour proposer une stratégie et une méthode de requalification de deux îlots dégradés (Cygne et Victor Hugo) en centre-ville de Saint-Denis. [2018]

Ville de Vitry sur Seine, NPRU du secteur Centre ville/Capra/Robespierre. Mission de stratégie urbaine et programmatique, avec un focus sur les équipements et la vie associative, propositions pour d'actions d'urbanisme transitoire. Avec Cobe, mandataire. [2016-2018]

Métropole européenne de Lille & Caisse des Dépôts et Consignations, Étude d'identification des typologies de friches pouvant être développées et reconvertis à moyen terme. avec Alphaville et Mageo [2016]

Quartus. Mission d'AMO pour poser une stratégie urbaine et programmatique dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt (AMI) «Construire» et «Préfigurer» lancés par l'EPADESA sur le quartier des Groues à Nanterre («Play Groues»). Avec Clément Blanchet, architecte. [2016-2017]

Ville de Saint-Denis - Plaine Commune. Participation à la consultation du Projet de « Franchissement urbain Pleyel » au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre emmenée par Marc Mimram et l'agence Richez, devenue lauréate. [2016-2017]

Vilogia. Participation à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine conduite par les agences Engasser et Claire Schorter pour le projet HEP (Habitants à Energie Positive) à Mouvaux (59), métropole lilloise : enjeux opérationnels. [2015-2016].

Constructa, Réinventer Paris : Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le pilotage d'une offre sur Ourcq-Jaurès : programmation, recherche de partenaires. [2015-2016]

Groupe Brémond (devenu Quartus), Directrice Grands projets (2008-2015)

Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis (93) : pilotage du projet urbain pour Brémond (stratégie urbaine et environnementale, développement d'une méthode de projet participative, programmation, montage, dépôt des PC) ; en partenariat avec la Ville, la communauté d'agglomération Plaine

Commune et la SEM Plaine Commune Développement.

Ivry Confluences (94) : participation, aux côtés de Sadev (aménageur), aux réflexions sur la stratégie urbaine et programmatique.

L'îlot Minoterie (Ivry - 94), premier projet au sein d'Ivry Confluences : pilotage du projet, composé d'une opération de 173 logements (Quai aux Grains) et de la reconversion d'un ensemble de bâtiments (Minoterie) en un lieu mixte (ateliers, logements, espaces de travail partagés) dédié à la fabrique de la Ville soutenable. La Minoterie, tiers lieu, a été initié sous forme d'ateliers de co-élaboration avec les futurs usagers du site.

Projets d'habitat participatif : en collaboration avec Patrick Bouchain, à Nantes et Nanterre (projets suspendus) ; et démarche expérimentale de « conception partagée de l'habitat » menée dans le cadre de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, avec l'appui d'Harris Interactive (institut de sondage) et Res Publica (ingénierie de la concertation).

Contribution à la stratégie de développement du groupe.

Projet d'habitat groupé Diapason, Co-promoteur et future habitante (2008-2011)

Copilotage d'un projet d'habitat groupé à Paris 19^{ème} : le groupe Diapason, constitué en autopromotion, remporte l'appel à projet à promoteurs au sein d'une ZAC. Constitution de la réponse, animation du groupe, établissement et suivi de l'économie du projet, pilotage de la maîtrise d'œuvre, dépôt du permis de construire.

ICADE Aménagement, Responsable de projets (2004-2008)

Consultation pour la reconversion des **Entrepôts du Printemps (Île-Saint-Denis - 93)**

Acquisition des **Entrepôts Calberson Macdonald (Paris, 19^{ème} arrondissement)**

Consultation pour l'aménagement de **Bordeaux, Berge du Lac**

Schémas directeurs du patrimoine ferroviaire de **Réseau Ferré de France (RFF)**

Missions d'études urbaines pour : la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) à propos du centre-ville d'Issy-les-Moulineaux ; pour Bordeaux (plan directeur de la Rive Droite de la Garonne avec Bruno Fortier, architecte-urbaniste et Michel Desvigne, paysagiste) ; pour Versailles (conditions d'urbanisation du plateau de Satory, avec l'Arep) ; pour Eurotunnel (valorisation de 60 ha à Calais).

Enseignements / publications / expositions

Séminaires, groupes de recherche

Intervention aux Entretiens de l'aménagement Toulouse, 21 juin 2019 : « Entre militantisme et économie servicielle, quels modèles pour les espaces et services partagés ? »

Intervention à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU), oct.2018 : « L'aménagement a-t-il changé de mains? Des montages nouveaux pour des espaces plus abordables? »

Intervention séminaire récurrent : « la fabrique des usages de la ville de demain »

Intervention au séminaire “la ville durable” au Caire, organisé par l'Institut Français du Caire et l'Agence Française de Développement : « Les appels à projets urbains innovants : des solutions créatives? » (novembre 2017)

Intervention à la Sorbonne (magistère 2 d'urbanisme), en avril 2016, au sujet de l'intégration des maîtrises d'usage dans les projets urbains.

Présentation à l'Hôtel de Ville de Paris, en mars 2016, de la démarche de « partage d'expériences » autour de la consultation Réinventer Paris (250 réponses au questionnaire sur le sujet et débat).

Participation (2008-2009) au **groupe de recherche sur le projet négocié** (appel à projet PUCA), piloté par Véronique BIAU et Marie-Hélène BACQUE (« Négociations et hybridations des savoirs entre professionnels et habitants ; le cas de la production alternative d'habitat »).

Publications

Plaidoyer pour des conventions citoyennes locales, Vincent Josso, Fanny Rahmouni et Flore Trautmann avec Cyril Poy, *Libération*, le 8 juillet 2020

«Il faut transformer les rez-de-chaussée en communs urbains et leur donner l'élasticité de s'adapter à la demande sociale», Interview de Flore Trautmann pour la revue *Traits urbains*, n°112, juin 2020

La mise en usage : de quoi parle-t-on? Le Sens de la Ville, *Medium*, 8 juin 2020 <https://medium.com/@lesensdelaville/1-la-mise-en-usage-de-quoi-parle-t-on-ae7e95b7be1f>

La transversalité fonde notre pratique, Le Sens de la Ville, *Revue Urbanisme*, n°415, hiver 2019

Les rez-de-chaussée, volume de réinvention des communs, Entretien avec Flore Trautmann et Vincent Josso, *Revue Urbanisme*, n°414, automne 2019

Activités «productives» en ville : une espèce en voie de régulation ? Flore Trautmann et Fanny Rahmouni, *Revue sur mesure*, juillet 2019

Cession des terrains publics : nouvelles règles du jeu, Les jeux de contrepartie dans le cadre des cessions et consultations promoteurs, Vincent Josso et Flore Trautmann, *La Revue Foncière*, janv.2019

Une forme positive d'humilité qui tend à davantage écouter et fabriquer la ville avec les usagers, Flore Trautmann et Vincent Josso, *Le Moniteur* n°268, avril 2018

Le privé au chevet de l'intérêt public ? Les programmes privés d'intérêt collectif dans les appels à projets urbains innovants, Vincent Josso, Nicolas Rio et Flore Trautmann, *Métropolitiques*, oct. 2018

Inventons une autre façon de concevoir les projets urbains, Tribune collective de Nicolas Rio, Vincent Josso, Flore Trautmann et Lucille Gréco, *Les Echos*, 13 avril 2018

Fabriquer des objets privés d'intérêt général est presque devenu un slogan, Vincent Josso, Flore Trautmann, *Traits Urbains* n°87, février 2017

Réinventer Paris, de l'enthousiasme aux questions, avec V. Josso et L. Gastine, *D'A*, n°243, avril 2016,

Fabrique urbaine cherche méthodes collaboratives, avec V.Josso, *La Revue Foncière*, n°9, mars 2016

Vers de vrais partenariats aménageurs-promoteurs ? avec I. Baraud-Serfaty, *La Revue Foncière*, n°9, mars 2016

Articles pour **Le Monde Initiatives** (sur Wal Mart, l'Economie Sociale et Solidaire ...) , L'Humanité (Attac, le « consomm'acteur » ...).

Enseignements, recherche

Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Mastère Aménagement et maîtrise d'ouvrage urbaine : cours ponctuels et encadrement d'étudiants

Sciences Po, Executive Master Gouvernance territoriale et développement urbain : encadrement projet collectif

Enseignement à Institut d'Etudes Politiques (2000-2003) : « commerce, éthique et mondialisation »

Chercheure associée au MIT (Boston) – Massachusetts Institute of Technology (2e semestre 2002)

Doctorante au CEVIPOF – Centre d'étude de la vie politique française (2000-2003).

Formation

- | | |
|-----------|--|
| 2020 | Formation à l'animation collaborative, Worklab |
| 2003-2004 | Ponts et Chaussées, master AMUR (Aménagement et Maîtrise d'Ouvrage Urbaine) |
| 2000-2003 | Institut d'Études Politiques (IEP) de Paris. Doctorante en Sciences Politiques
Allocataire-monitrice et chercheure associée au MIT à Boston |
| 1999-2000 | Institut d'Études Politiques (IEP) de Paris
DEA de sociologie politique et politiques publiques |
| 1996-1999 | Institut d'Études Politiques (IEP) de Paris. Scolarité générale. Lauréate |
| 1995-1996 | Victor Duruy (Paris 7 ^{ème}). Lettres supérieures modernes |

Bertrand Doucet

Directeur des opérations



A PROPOS

De formation transverse ingénieur – architecte, Bertrand Doucet a développé une solide expérience dans le développement et le montage d'opérations immobilières grâce à ses 9 ans en maîtrise d'ouvrage privée, en particulier sur des opérations complexes à forts enjeux urbains et environnementaux. En tant que directeur des opérations chez Base Commune il propose une expertise des solutions de montages permettant de sortir de la vacance et/ou de faire émerger des projets de rez-de-chaussée à forts impacts culturels et sociaux.

- 06.75.00.09.40
bertrand.doucet@basecommune.com
- 19 rue Frédéric Lemaître
75020 Paris - France

EXPÉRIENCES

Depuis 2021
Développement et
montage immobilier

2013 - 2021
Maîtrise d'ouvrage

2012
Maîtrise d'ouvrage

2011
Conduite de travaux

2010
Architecture

BASE COMMUNE

Directeur de la stratégie et des opérations.

BNP PARIBAS IMMOBILIER - PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Directeur de Programmes, en charge du montage et du suivi d'opérations immobilières, aspects programmatiques, juridiques, administratifs et financiers. Management de deux collaborateur.

Principales opérations :

- *Lille Metropolitan Square* : opération mixte de 87 000m², appel d'offre, montage et suivi des autorisations administratives
- *Arboretum à Nanterre* : campus de 125 800m² de bureaux en bois, montage, autorisations administratives, commercialisation, permis de construire obtenu
- *Campus NOVARTIS à Rueil Malmaison* : 42 000m² de bureaux, montage, BEFA
- *Réinventer Paris* : Pershing et Ternes (projet lauréat), phase concours
- *#Curves à Saint-Denis* : 24 000m² de bureaux en bois, autorisations administratives
- *Macdonald Bureaux à Paris* : 27 600m² de bureaux, chantier, livraison, GPA

APIJ (AGENCE POUR L'IMMOBILIER DE LA JUSTICE), MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Chargé de mission sur le projet de futur Palais de Justice de Paris (6 mois)

QUILLE (GROUPE BOUYGUES CONSTRUCTION)

Stage Conducteur de Travaux (3 mois)

MQLPAU AND PARTNERS - VIETNAM

Stage de planification urbaine (2 mois)

FORMATION

2008- 2013
Double diplôme
Ingénieur - Architecte

ESTP (Ecole Spéciale des Travaux Publics, Paris)

Diplôme d'ingénieur spécialité Bâtiment

ENSPALV (Ecole Nationale d'Architecture Paris La Villette)

Diplôme d'Etat d'architecte

2005 - 2008
Maths sup - Maths spé

Lycée Louis Thullier (Amiens) - Classes préparatoires maths sup/mathspé

Baccalauréat Scientifique

COMPÉTENCES

<i>Anglais</i>	Très bon niveau oral et écrit
<i>Espagnol</i>	Compréhension oral et écrit
<i>Informatique</i>	Maîtrise des principaux outils de bureautique (PowerPoint, Word, Excel), de présentation (Photoshop, InDesign, Illustrator), maîtrise d'Autocad et de sketchUp
<i>Permis</i>	Permis B

INTÉRÊTS

<i>Voyage</i>	Participation au 4L TROPHY 2011, raid humanitaire étudiant dans le désert marocain en 4L Renault, équipage 1706
<i>Sport</i>	Chute libre (103 sauts), natation, course à pieds (marathon Paris 2018)



ANNEXES - Document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire
Capital social : 472 000,00 EUROS
Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS
Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
892 741 521 R.C.S Paris

EQUIPE DE BASE COMMUNE



Le Sens de la Ville

PLATEAU URBAIN



Vincent Joso
Fondateur et directeur associé du Sens de la Ville



Flore Trautmann
Fondatrice et directrice associée du Sens de la Ville



Simon Laisney
Directeur fondateur de Plateau Urbain



Hélène Maillard
Contrôleuse de gestion chez Plateau Urbain



ANNEXES - Document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire
Capital social : 472 000,00 EUROS
Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS
Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
892 741 521 R.C.S Paris

ORGANIGRAMME DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le directoire



**Simon
Laisney,
Président
du
directoire,
Plateau
Urbain**



**Flore
Trautmann,
Le Sens de
la Ville**



**Bertrand
Doucet,
Base
Commune**

Le Conseil de Surveillance

Producteurs



**Vincent
Josso**
Président



**Hélène
Maillard**



**Juliette
Picquenard**

Pilotes stratégiques



**Plateau
Urbain**
Elise Weiler



**Le Sens de la
Ville**
Lucille Gréco



Villages Vivants
Raphaël
Boutin-Kuhlmann

Investisseurs



CDC
Julien Simon



France Active
Frédéric Cusco



Atelier Ruelle
Gérard Penot



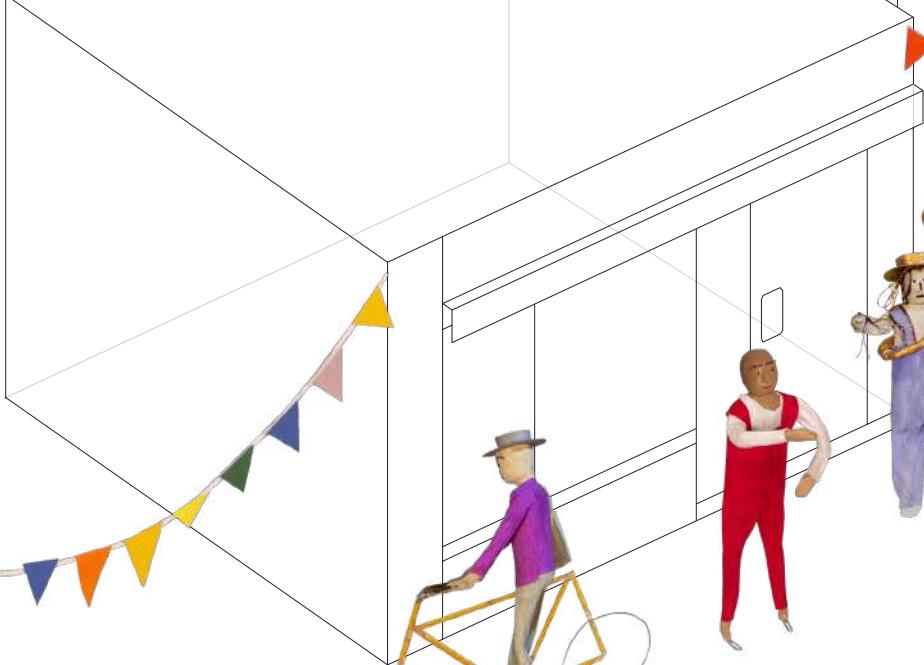
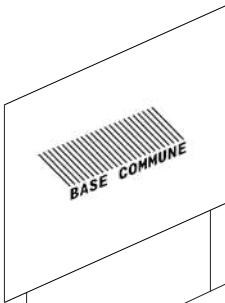
Guerrigue
Frédéric Fourrier

DOSIER

DE PRÉSENTATION

2025

FONCIÈRE
SOLIDAIRES
DE REZ-DE-
CHAUSSEÉE



BOUL



AN GÉRIE



06-17

PRÉSENTATION DE BASE COMMUNE

- Qui est Base Commune ?
- Une structuration en Société Coopérative d'Intérêt Collectif
- Pourquoi Base Commune ?
- Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire

18-25

NOS CO-FONDATEURS

- Plateau Urbain, une coopérative au service de la vi(II)e en commun
- Le Sens de la Ville, une coopérative de conseil en programmation et ingénierie de projet

26-47	NOS PREMIÈRES OPERATIONS <ul style="list-style-type: none">- Nos cibles- Nos acquisitions- Nos fiches projets- Les outils opérationnels d'acquisition
48-55	NOS PARTENAIRES <ul style="list-style-type: none">- Nos partenaires institutionnels- Nos partenaires métiers- Nos clients
56-61	ANALYSE DE MARCHÉ <ul style="list-style-type: none">- Des premières expériences qui valident notre positionnement- Un écosystème concurrentiel riche en acteur·ices aux logiques variées
62-69	MESURE D'IMPACT <ul style="list-style-type: none">- Analyse des problèmes- Critères et indicateurs d'impact
70-73	CALENDRIER

Présentation de Base Commune

La création d'un nouvel acteur immobilier pérenne au service de l'ESS

Une foncière solidaire de rez-de-chaussée

Base Commune
sélectionne des
porteur-euses de
projets selon des
critères d'impact social
et d'utilité locale

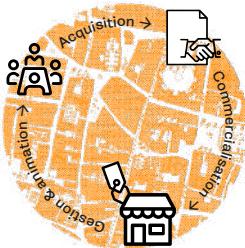


© Joshua Haymann

Qui est Base Commune?

Base Commune est une **foncière solidaire de rez-de-chaussée** qui lutte contre les phénomènes de dévitalisation urbaine et de spéculation foncière en achetant des pieds d'immeuble pour y développer des occupations à impact social et/ou utilité locale. Ces rez-de-chaussée se veulent être de véritables lieux mixtes, ouverts sur le quartier et accessibles à une pluralité d'activités : ESS, commerces indépendants, services, artisanat, petits équipements, activités culturelles, associatives, solidaires... Autant

d'activités à fort impact territorial qui sont pourtant exclues du marché immobilier traditionnel à cause des prix du foncier. C'est pourquoi **Base Commune propose des locaux accessibles via un système de loyers différenciés et progressifs pour permettre à ces activités de s'installer de manière pérenne en ville.** La mission de Base Commune est de transformer les rez-de-chaussée en de réels communs urbains.



Une boîte à outils au service des rez-de-chaussée

1. On achète des pieds d'immeuble à des prix décotés ce qui nous permet d'établir des prix solidaires, progressifs et différenciés selon les occupants. L'usage définit la valeur et non l'inverse, autrement dit, nous nous adaptons aux capacités financières de nos occupants et pratiquons ainsi des loyers jusqu'à trois fois moins cher que le marché.
2. On sélectionne des porteur·euses de projet selon des critères d'impact social et d'utilité locale. Vous retrouverez chez nous: un café solidaire, une boulangerie qui pratique l'insertion ou une épicerie en circuit court pour allier besoin du quartier et production écologique ; une association pour héberger des projets positifs; des ateliers d'artisans ou une recyclerie pour recréer des nouvelles activités économiques et faire en ville, et pleins d'autres projets utiles et à impact.
3. On gère et on anime nos rez-de-chaussée à la manière d'un tiers-lieu à l'horizontal. On souhaite aller au-delà d'une simple foncière non seulement en accompagnant nos occupant·es dans leur développement (grâce à des partenariats institutionnels) mais

aussi en animant ces lieux et le quartier. C'est pourquoi nous mettons en place un gestionnaire de site: combo entre un animateur de quartier et un gestionnaire locatif, il est celui qui permet la création d'un écosystème local autour de nos rez-de-chaussée.

Une structuration en Société Coopérative d'Intérêt Collectif



Base Commune est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) membre de l'Union Régionale des SCOP et SCIC. Le choix de la coopérative permet de trouver une parfaite cohérence entre l'immobilier alternatif que porte Base Commune et son fonctionnement interne. De plus, les flux financiers sont au cœur du métier de foncière. Le format coopératif est donc primordial pour établir des exigences fortes afin que la valeur créée serve l'intérêt collectif et éviter toute "fuite" de la valeur.

Chez Base Commune le statut SCIC, c'est :

- Une gouvernance partagée (salarié·es, utilisateur·ices, investisseurs, partenaires, collectivités)
- L'absence de dividende : tous les bénéfices sont réinvestis ou mis en réserve.
- Un portage transparent et à rendement encadré pour les partenaires financiers

Ces engagements sont par ailleurs reconnus par l'Etat, au travers de la délivrance de l'**agrément ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), qui garantit :

- Le poursuite de l'utilité sociale comme objectif prioritaire
- L'encadrement des écarts salariaux
- L'impossibilité de négocier les titres de capital de l'entreprise sur le marché financier
- La recherche d'utilité sociale comme impact direct sur le compte de résultat

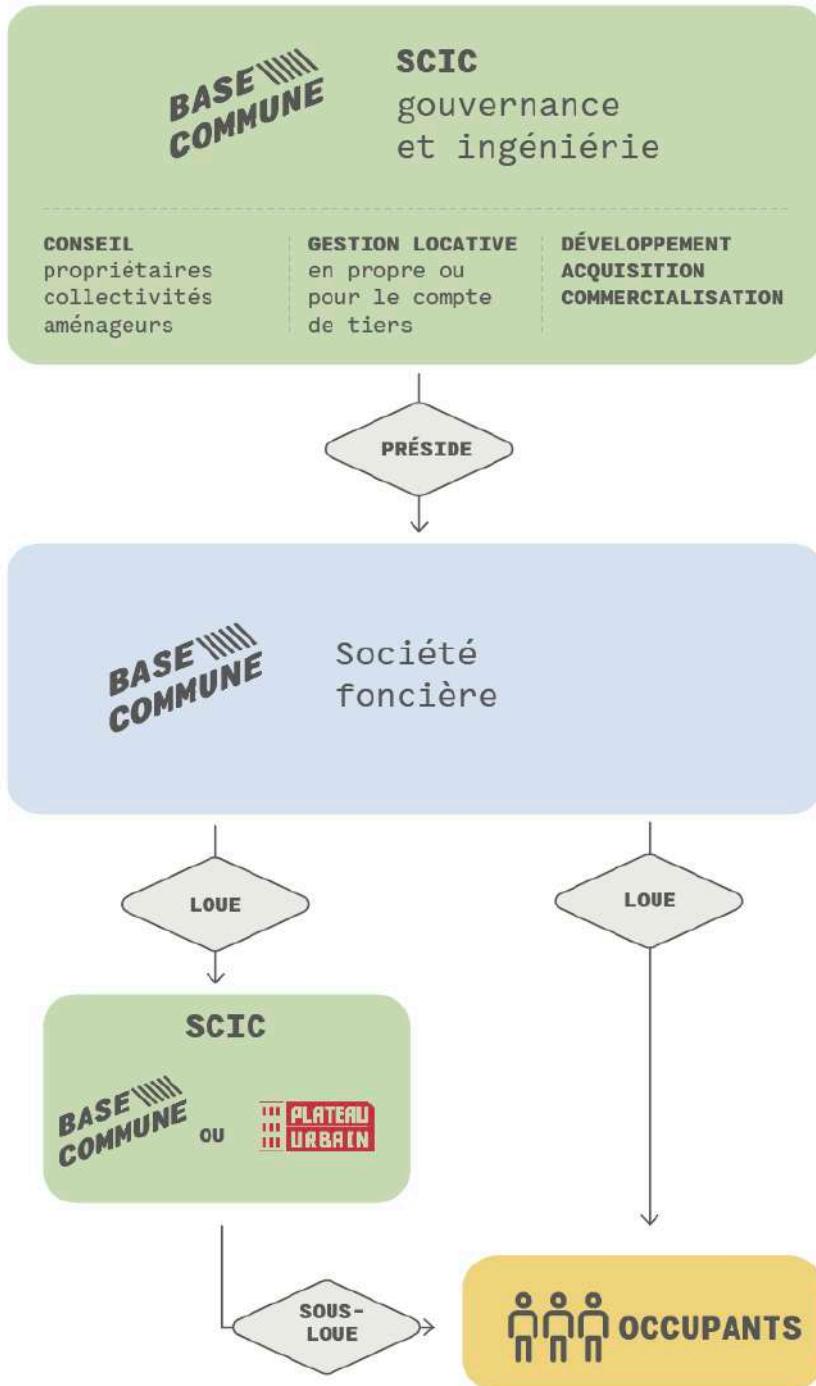


Schéma de structuration juridique de Base Commune

Pourquoi Base Commune ?



Nous assistons à une **progressive dévitalisation des commerces en centre-ville**: rideaux baissés, carreaux de plâtre, enseignes interchangeables... Ce sont souvent ces rez-de-chaussée qui font nos rues alors même que la qualité de vie d'un quartier se mesure souvent à l'aune de la vitalité de ses pieds d'immeuble. Entre **standardisation** à coup de franchises dans les sites les plus attractifs et **vacance** là où les critères de commercialité ne sont pas réunis, c'est le lien social et la vitalité urbaine qui sont en jeu. Les causes sont multiples:

- 
- **Une déconnexion croissante entre les valeurs économiques et les valeurs d'usage** soit entre les prix du foncier et les capacités financières des occupant·es: cette pression sur les prix aboutit à une difficulté croissante des porteur·euses de projets alternatifs (indépendants, ESS, artistique, artisanaux...) à trouver des locaux et payer un loyer.
 - **Une bulle immobilière sur les rez-de-chaussée**: le taux d'effort locatif moyen a doublé en 15 ans une concurrence rude . Le commerce physique subit une double concurrence, à la fois celle des grands entrepôts et du e-commerce, et celle des grands centres commerciaux en périphérie.
 - **Des locaux inadaptés**: nombreux sont les locaux trop grands, trop chers, mal gérés... Les rez-de-chaussée neufs qui sortent de terre sont quatre fois plus grands que ce que recherchent des acteur·ices de l'ESS (entre 15 et 50m²)
 - **Une temporalité du projet urbain déconnectée**: le temps du projet urbain est un temps long et souvent trop long par rapport à celui des porteur·euses de projet alternatifs qui ne se projettent que quelques mois avant leur emménagement.
 - **Le rez-de-chaussée est souvent le « caillou dans la chaussure » des opérations immobilières.**

12,5% en moyenne de vacances en centre-ville

-20% de baisse de CA des magasins physiques du S1 2019 au S1 2020 due à la crise du Covid-19



1 local sur 10 était innocupé en 2016

-1.2 M

de magasins depuis 1930

+1%/an

de vacance depuis 2013

+100%

le taux d'effort locatif a doublé en 15 ans

La ville contemporaine serait-elle un géant aux pieds d'argile ?

Ce nouveau paysage lisse des rez-de-chaussée finit par être un vrai désenchantement pour les cheminements en ville. D'autant plus frustrant que les initiatives pour animer les rez-de-chaussée ne manquent pas, les besoins en pieds d'immeuble ne diminuent pas. L'ouverture croissante de tiers-lieux temporaires illustre la demande forte de structures de l'Économie Sociale et Solidaire de trouver des locaux accessibles financièrement en ville. Les institutions elles aussi commencent à prendre la mesure du sujet : dans la production neuve, les appels à projets urbains innovants ont fait bouger les lignes en mettant le rez-de-chaussée au coeur de ambitions programmatiques publiques.

Ces phénomènes dessinent une problématique globale : la nécessité de créer un nouvel acteur immobilier qui puisse redynamiser ces rez-de-chaussée en développant une offre de locaux d'activité pérenne accessible financièrement à des acteur·ices économiques alternatif·ves (ESS, artisanat, associations etc) désireux·ses de s'implanter en ville et vecteurs d'externalités positives sur un territoire.

C'est pourquoi Base Commune a été créée en 2021 par Plateau Urbain, coopérative spécialiste du l'urbanisme transitoire et le Sens de la Ville, coopérative de stratégie urbaine, programmation et ingénierie de projets.

Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire



Simon Laisney

Président fondateur de Plateau Urbain et Président du Directoire de Base Commune

- formation en urbanisme (Urbanisme et aménagement du territoire à l'Université Paris Sorbonne - Paris 1) puis en financement immobilier (CNAM)
- plusieurs années en tant qu'analyse en immobilier d'entreprise chez DTZ
- fondateur (en 2013) et directeur général de Plateau Urbain.



Flore Trautmann

Directrice associée du Sens de la Ville et membre du Directoire de Base Commune

- diplômée de Sciences Po Paris, d'un DEA de Sciences Politiques et du master d'Urbanisme de l'École Nationale des Ponts et Chaussées (master AMUR)
- plus de 10 ans dans la maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière (chez Icade Aménagement puis chez Brémond, devenu Quartus)
- co-fondatrice (en 2015) et directrice associée du Sens de la Ville.



Bertrand Doucet

Directeur des opérations de Base Commune et membre du Directoire

- formation transverse ingénieur – architecte
- 9 ans de maîtrise d'ouvrage privée, qui lui ont permis de développer une solide expérience en montage d'opérations immobilières, en particulier sur des opérations complexes à forts enjeux urbains et environnementaux
- une expertise des solutions de montages permettant de sortir de la vacance ou de faire émerger des projets de rez-de-chaussée à forts impacts culturels et sociaux.



Juliette Picquenard

Directrice administrative et financière

- formation en management (EDHEC Business School)
- plus de 15 ans d'expérience en analyse financière et extra-financière (Axia Consultants, France Active...)
- une expertise approfondie dans l'investissement à impact et une connaissance fine de l'écosystème des entrepreneurs engagés.



Laurent Bollia

Chargé de programmes

- formation en urbanisme (Université Bordeaux Montaigne et Aix Marseille Université)
- une expérience opérationnelle mêlant aménagement (Samoa) et promotion immobilière (Réalités)
- au sein de Base Commune, il participe au montage et à la commercialisation des rez-de-chaussée de la foncière solidaire.



Nina Petit

Chargée de projets

- formation en urbanisme (magistère et master pro en Urbanisme et aménagement du territoire à l'Université Paris Sorbonne - Paris 1)
- intérêt pour l'écosystème ESS et pour la question immobilière comme levier central pour développer des projets d'intérêt collectif
- analyses urbaines, études de programmation et de marché, assistance à la commercialisation et au montage de projet.

Garage Auto



années 3

oyer
modéré

oyer de
du garage

ateli



EXCLUSIVITÉ

Toyer modéré

nouvelles propriétés

à louer

années 6 à 12

Toyer modéré

600 €

à louer

Nos co-fondateurs

**Deux structures
mères reconnues
et engagées dans
les domaines de
l'aménagement et de
l'immobilier**



PALMARÈS DES JEUNES URBANISTES

Lauréat du Palmarès des Jeunes Urbanistes en 2016

2022 : 7,5M

2023 : 8,8M

2024 : 9,2M

Le chiffre d'affaire de Plateau Urbain entre 2022 et 2024

Commercialisation

Gestion de site

Compétences au service de Base Commune

PLATEAU URBAIN : UNE COOPERATIVE AU SERVICE DE LA VI(LL)E EN COMMUN

Fondée en 2013, Plateau Urbain est une coopérative d'immobilier solidaire et d'urbanisme transitoire qui opère dans les grandes métropoles françaises. Elle propose de redonner une utilité aux lieux inoccupés en les mettant à disposition de structures du champ culturel, social et de la transition écologique ne pouvant pas accéder au marché immobilier classique.

→ Redonner une utilité à des espaces inoccupés

De nombreux·ses artistes, porteur·euses de projets associatifs, culturels ou entrepreneuriaux peinent à trouver des locaux pour lancer leur activité. Trop cher, mal adapté, difficile à trouver... Dans le même temps, des millions de m² sont vides, alors qu'ils représentent une ressource formidable. Plateau Urbain est né de l'idée d'utiliser systématiquement les nombreux bâtiments en attente de projet pour y établir des occupations temporaires, à prix réduit

→ Promouvoir la mixité des usages et des profils

Plateau Urbain propose, via sa plateforme en ligne, des espaces à prix réduit, inférieurs de 30 à 70% au prix du marché de l'immobilier classique. La coopérative a déjà permis à plus de 1700 structures de s'implanter dans 55 lieux temporaires, qui représentent environ 100 000 m². 2000 personnes en situation de précarité ont également pu bénéficier d'un hébergement d'urgence dans une dizaine de sites mixtes co-gérés avec les acteur·ices de la solidarité. Cette plateforme recensant l'ensemble des porteur·euses de projets bénéficie à Base Commune, qui à travers cette dernière a une vision des acteur·ices en demande. Elle la mobilisera dans le cadre de ses premières commercialisations.

SES OPERATIONS PHARES



© Plateau Urbain

Bruneseau : activation et gestion de rdc actifs

Depuis 2021, Plateau Urbain propose la mise à disposition de 10 locaux en rdc en occupation temporaire de 2 ans renouvelables. Ces espaces bruts de béton se situent au sein du quartier Paris Rive Gauche, sur le dernier îlot en friche de la ZAC dont les Nouveaux Constructeurs, AG Real Estate, Icade et Nexity ont été lauréat dans le cadre de “Inventer Bruneseau”. Afin de donner vie au quartier en mutation et d'accélérer la transformation du quartier en un lieu vivant, de destination, Plateau Urbain met à disposition ces rdc à des acteur·ices de l'économie sociale et solidaire, des créateur·ices, des entrepreneur·euses et implante sous le périphérique des modules pour l'organisation d'événements culturels et la préfiguration d'un espace public convivial ouvert à tou.te.s.



© Plateau Urbain

Les Grands Voisins : l'essor de l'urbanisme transitoire

Au cœur de Paris, entre Denfert-Rochereau et Port-Royal, l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul était un site de 3,2 hectares progressivement désaffecté au fil des années. La Mairie de Paris y était engagée dans un projet d'écoquartier, dont les premiers chantiers ont débuté en 2018. En attendant, elle souhaitait lui donner de nouveaux usages, en lien avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Elle a fait appel à Aurore comme gestionnaire d'ensemble, appuyée par Plateau Urbain et Yes We Camp. Plateau Urbain a assuré la coordination technique des viabilisations et de l'entretien des bâtiments, définit leur programmation et retenu les candidatures pour des locaux avec pour objectif de mixer les activités d'hébergement de personnes vulnérables avec des activités préfigurant le développement du futur écoquartier. Les Grands Voisins a plus généralement participé à l'essor et la diffusion de l'urbanisme transitoire en France.

Le Sens de la Ville



Lauréat du Palmarès des Jeunes Urbanistes en 2021

2022 : 904k

2023 : 883k

2024 : 895k

Le chiffre d'affaire du Sens de La Ville entre 2022 et 2024

Programmation urbaine et immobilière

Programmation de socles actifs

Conduite de projet et montage opérationnels

Compétences au service de Base Commune

LE SENS DE LA VILLE: UNE COOPERATIVE DE CONSEIL EN PROGRAMMATION ET INGENIERIE DE PROJET

Le Sens de la Ville est une agence de stratégie urbaine, programmation et ingénierie de projets animée par une équipe pluridisciplinaire de 10 personnes. Le Sens de la Ville fonde la transversalité de son approche sur les expériences de ses associé·es en aménagement, promotion, maîtrise d'ouvrage publique et privée et maîtrise d'œuvre urbaine. Sa création répond à une demande croissante d'une fabrique urbaine alternative, associant différemment l'ensemble des acteur·ices et défend une fabrique de la ville décloisonnée, ouvertes aux non professionnels de l'urbain. Le Sens de la Ville est structurée en SCOP (Société coopérative et participative) et répartit ses activités entre missions opérationnelles, chantiers de recherche et expérimentations.

En proposant un langage commun, Le Sens de la Ville fait le lien entre des acteur·ices multiples qui font la ville selon des logiques d'action très diverses : juridique, économique, artistique, environnementale, politique ou architecturale. Des clients publics et privés, en grande majorité d'envergure nationale ou métropolitaine : aménageurs, collectivités, investisseurs et promoteurs. Parmi eux, des partenariats réguliers se sont établis avec Le Sens de la Ville pour des missions de : positionnement stratégique, consultation d'opérateur, veille, évaluation et prospective ; programmation urbaine et immobilière, conduite de projet et assistance au montage de projet. Le Sens de la Ville est souvent sollicité sur des missions de programmations de rez-de-chaussée pour le compte de collectivités. La structure a alors développé une expertise sur cet objet urbain spécifique et appréhende au mieux ses enjeux, notamment du côté des pouvoirs publics mais également auprès d'acteur·ices privé·es (promoteurs immobiliers).

UNE EXPERTISE EN RDC ACTIFS



Etude pour le renforcement de la polarité de Saint Sever à Rouen

Ce quartier populaire présente des signes de fragilité économique et sociale (vacance commerciale, insécurité...). Il s'agit de préciser les conditions de cette centralité rive gauche en gérant l'attente de la “locomotive” créée par la future gare SNCF. L'enjeu de la mission est de proposer des moyens et une méthode pour éviter un aménagement urbain futur trop lourd et préserver les qualités du déjà-là : en polarisant la commercialité actuelle du quartier, en renforçant le tissu économique, associatif et citoyen... Des entretiens avec les parties prenantes du PPA, du terrain et des ateliers avec les commerçants et les forces vives locales sont la matière première d'un diagnostic incarné et orienté. Les stratégies d'intervention coupleront acquisitions immobilières, accompagnement et mise en mouvement des propriétaires privés, actions d'espace public, incitations...



Programmation de rez-de-chaussée actifs de l'îlot Toulouse-Lyon à Toulouse

Dans le cadre de la consultation lancée par Europolia, l'enjeu pour cet îlot est de faire couture entre un quartier de gare métropolitain, le centre-ville historique et le faubourg Bonnefoy, tout en valorisant le canal du Midi. La programmation des rdc doit incarner la synthèse entre usages rayonnants et générateurs de flux et la création d'un micro-quartier à vivre au quotidien. À partir des briques programmatiques souhaitées par la Ville (un pôle d'innovation sociale regroupant les services sociaux de la Ville et un hôtel), Le Sens de la Ville conçoit la programmation des rdc autour de trois autres thématiques : un kit commercial de proximité, un pôle santé et un pôle socio-culturel comprenant une librairie, un café associatif et des ateliers d'artistes qui auraient été portés par Base Commune.

BOUL



AN GÉRIE



Nos opérations

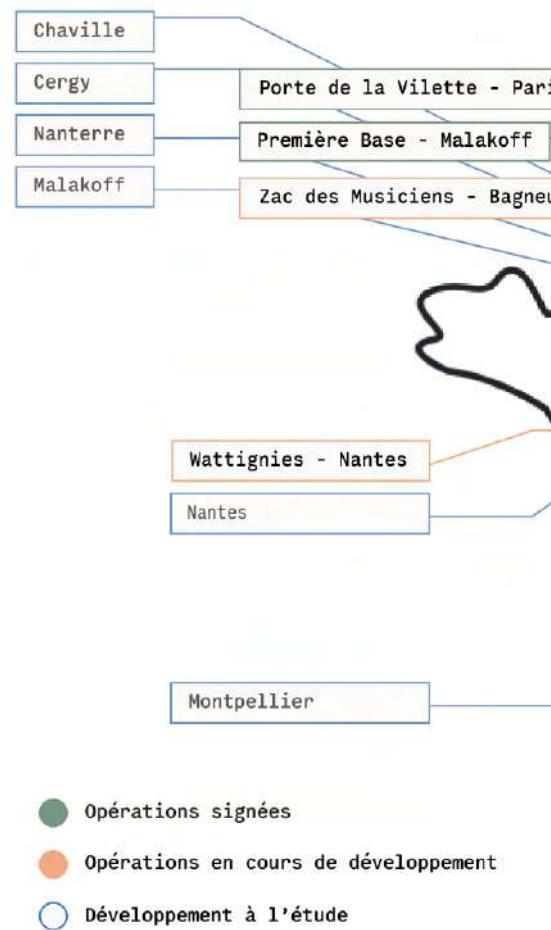
Des premières opérations sécurisées

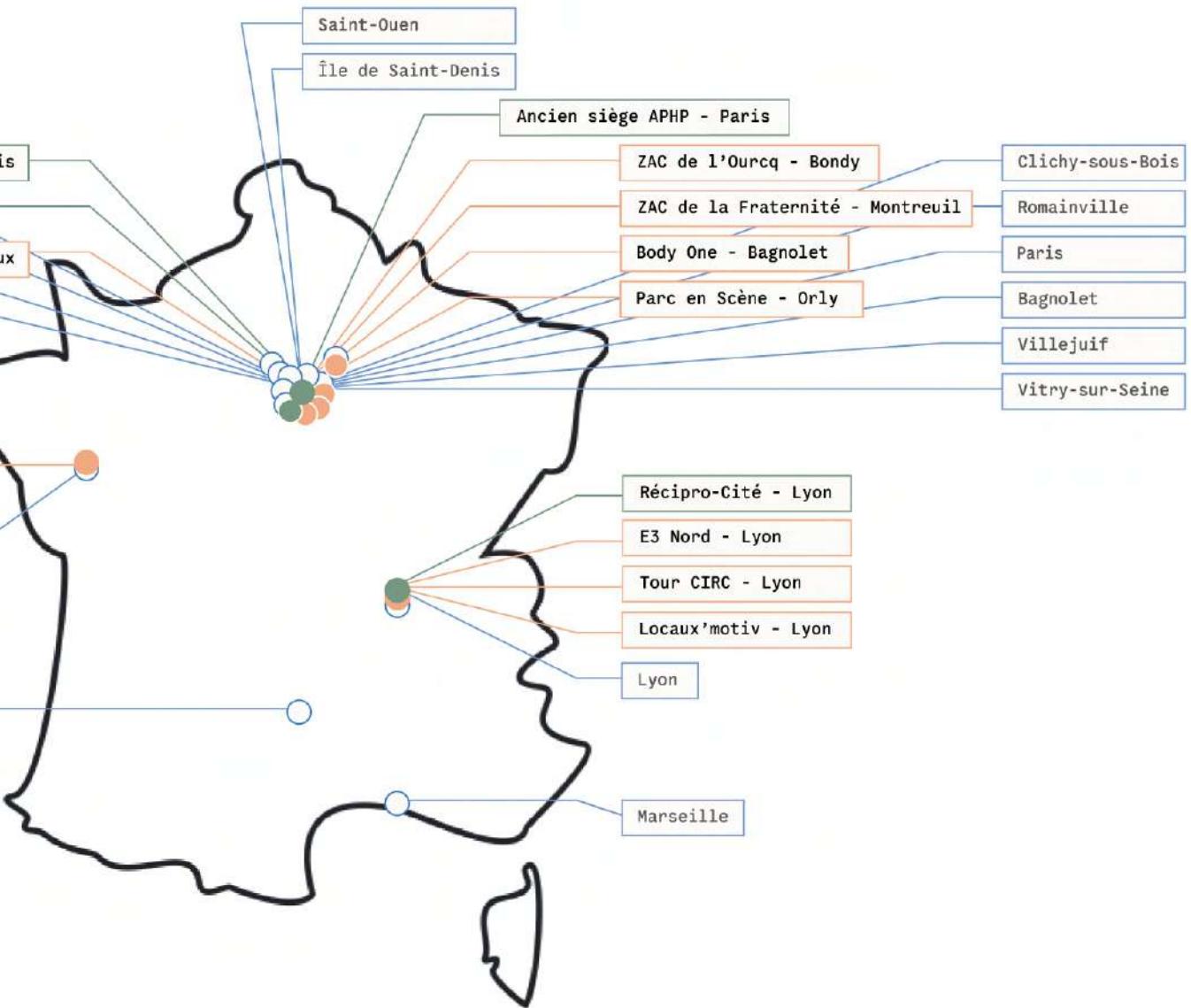
Nos acquisitions

Base Commune se déploie dans des contextes métropolitains tendus. Actuellement, la foncière a signé ou sécurisé l'acquisition de 5 rez-de-chaussée dans des milieux urbains très attractifs et financièrement peu accessibles :

- 190 m² dans le 7ème arrondissement de Lyon (locaux loués)
- 140 m² dans le centre-ville de Malakoff (acquisition signée)
- 920 m² au sein de l'ancien siège de l'APHP à proximité de l'Hôtel de Ville dans le 4ème arrondissement de Paris (promesse signée)
- 820 m² à Porte de la Villette dans le 19ème arrondissement de Paris (acquisition signée)
- 530 m² à Lyon Confluence (mise en place prochaine de la promesse de vente)
- 1500 m² en socle de l'emblématique tour CIRC dans le quartier Grange Blanche à Lyon (mise en place prochaine de la promesse de vente)

Elle est aussi positionnée sur d'autres biens (en négociations ou en attente de réponse dans le cadre d'appels à consultations promoteurs).





Nos porteur·euses de projet

Base Commune
sélectionne des
porteur·euses de
projets selon des
critères d'impact social
et d'utilité locale



© Joshua Haymann

Nous intervenons uniquement sur les rez-de-chaussée et nous visons l'acquisition de rez-de-chaussée pour trois catégories d'acteur·ices :

→ **Les structures à impact social.**

Nous leur donnons accès à des locaux, des bureaux et des ateliers à des loyers adaptés à leurs capacités financières. Nous leur permettons ainsi de développer leur activité sereinement en diminuant leur dépense loyer et en concentrant leurs ressources sur leur activité.

→ **Les structures d'utilité locale :**

boulangerie, épicerie, équipement de santé... toutes ces activités qui répondent à des besoins de proximité. Nous faisons tout de même le choix de

privilégier des acteur·ices qui se veulent innovant·es et alternatif·ives dans leur démarche.

→ **Les habitant·es des territoires** où nous nous implantons, en y créant à travers nos rez-de-chaussée un écosystème local, proposant une offre riche et diversifiée afin d'impulser la création d'une communauté de quartier et de répondre aux besoins du territoire.

Panorama non
exhaustif des activités
pouvant être
développées par Base
Commune



© Nicolas Prospérini

Restaurant solidaire
Le République (Marseille)



© Thomas Smith

Production artisanale
L'incubateur de mode La Caserne (Paris)



© Plateau Urbain

Bureaux ESS et artisanat
Liaisons Douces (Paris)



© Marc Roger

Supermarché coopératif
Scoopéli (Rezé)



© Recyclerie sportive

Recyclerie Sportive
Recyclerie d'équipements sportifs



© Paris Light Up

Café associatif
Bokawa (Paris)

CONTRIBUER À L'ANIMATION DU QUARTIER GRÂCE À DES SERVICES ET USAGES PARTAGÉS

Récipro-Cité, un tiers-lieu au service des habitant·es

Lieu: Lyon 7e

Surface de rdc: 190m²

Livraison: 2025

Vendeurs: Eiffage Immobilier et AnaHomme Immobilier



© Atelier Thierry Roche

Contexte

Au sein du quartier des Girondins en pleine mutation, Base Commune porte un projet co-construit avec Récipro-Cité pour développer un tiers-lieu/conciergerie. Pensé pour être un lieu ressource pour les habitant·es, ce lieu, d'ores et déjà ouvert, contribue à l'animation du quartier en proposant des services et usages partagés aux copropriétaires et habitant·es des immeubles.

Programmation

- Un espace de services aux habitant·es (réception de colis, coworking, privatisation, etc.)
- Une offre de conciergerie locale et solidaire pour les services du quotidien
- Des activités pour tous (ateliers, formations, événements avec des partenaires associatifs et culturels...)

POURSUIVRE L'IMPLANTATION ESS DANS UNE VILLE EN PROIE A LA GENTRIFICATION

Première Base, dans la continuité de l'écosystème ESS de Malakoff

Lieu: Malakoff Centre-ville (Place du 14 juillet)

Surface de rdc: 142m²

Livraison: 2026

Vendeurs: Eiffage Immobilier



© Eiffage Immobilier

Contexte

Situé à proximité de l'Hôtel de Ville de Malakoff, ce rez-de-chaussée de 140m², intégré dans un ensemble commercial et serviciel plus classique, développera une programmation ESS. Nous proposerons une programmation alternative et complémentaire à l'écosystème riche d'acteur·rices de l'ESS présent·es à Malakoff (la Tréso, la Ressourceriee, Casaco). Malakoff est un territoire subissant de plus en plus de pression foncière et est fort soumis aux risques de gentrification : y implanter en centre-ville des activités actuellement exclues du marché immobilier y est alors primordial.

Programmation

- Des ateliers-boutiques
- Une programmation en concertation avec la Ville et la Tréso artisans) avec en complément, l'implantation d'un kit d'amorçage qui assurerait les services de première nécessité (AMAP, dépôt de pain...)

MAINTENIR L'IDENTITE SOLIDAIRE ET CULTURELLE DE LA PORTE DE LA VILLETTÉ

Villette en commun, vers l'ac- compagnement et la requalification d'une porte parisienne

Lieu: Paris 19e (Porte de la Villette)

Surface de rdc: 820m²

Livraison: 2026

Vendeurs: RATP Habitat



© Air Studio

Contexte

RATP et RATP Habitat développent sur un foncier RATP à Porte de la Villette un programme d'immobilier mixte avec une construction en bois : appartements sociaux étudiants, logements sociaux, logements intermédiaires, logement en BRS et en accession libre. L'ambition est de consacrer les socles à des activités cohérentes avec l'identité solidaire et culturelle du quartier et orientées vers l'intérêt général: Base Commune a donc été sollicité en tant que futur investisseur et gestionnaire. En accord avec le PLU bioclimatique, Base Commune vise à la mise en place de lieux d'hyper-proximité et de convivialité pour amorcer la vie du nouveau quartier et enrichir les offres commerciales et servicielles considérées actuellement comme assez pauvres sur le secteur.

Programmation

- Un restaurant solidaire à destination des étudiant·es, des ouvrier·es, des entreprises environnantes
- Un kit de proximité: AMAP, dépôt de pain, ...
- Du tertiaire ESS dédié à des activités à impacts multiples

SOIN, SOLIDARITE ET PROXIMITE AU COEUR DE LA CAPITALE

Hospitalités Citoyennes, la transformation d'un patrimoine historique

Lieu: Paris 4e (ancien siège de l'AP-HP)

Surface de rdc: 920m²

Livraison: 2027

Vendeurs: BNP Real Estate, Apsys et RATP

Solutions Ville



© BNP Real Estate - Apsys - RATP
Solutions Ville - DPA, H20, MBL, NDBA,
Atelier Roberta

Contexte

En plein cœur de la capitale, Base Commune fait l'acquisition de 920m² au sein de l'ancien siège de l'AP-HP composé de deux immeubles. Axé sur trois blocs programmatiques (solidarité, soin et proximité), Base Commune s'attachera à déployer une offre de locaux destinés à des exploitant·es issu·es de l'Economie Sociale et Solidaire afin de rompre avec les logiques standardisantes et excluantes de la Samaritaine et de la rue de Rivoli. Dans ce secteur au marché immobilier tendu, Base Commune proposera ainsi une offre jusqu'ici peu présente dans le quartier. Pour cibler au mieux les activités à planter en 2027, Base Commune participe à la préfiguration des cellules aux côtés de Plateau Urbain, qui porte l'occupation transitoire du site jusqu'à fin 2025.

Programmation

- Des ateliers-boutiques ESS pour faire rayonner l'artisanat parisien
- Un restaurant solidaire
- Une pépinière de la transition écologique
- L'attacherie : un espace chronotopique à la mutualisation d'usages (location aux associations de quartier, espaces communs pour les logements, privatisation ...)

FAIRE DE LA TOUR CIRC, UN SYMBOLE DE LA VILLE POST CARBONE ET RESILIENTE

Impulsion, la réhabilitation de la Tour Guillot Bourdeix (ex tour CIRC)

Lieu: Lyon 8e

Surface de rdc: 1500m²

Livraison: 2028

Vendeurs: Redman et Icade



© Redman et Icade

Contexte

Le groupement dirigé par Redman et Icade a été désigné lauréat de l'appel à projets international "Reinventing Cities" lancé par la Ville de Lyon et C40 Cities. Ce projet porte une ambition environnementale forte mais aussi une démarche nette en faveur de l'économie sociale et solidaire : c'est pourquoi Base Commune et Essentiel seront les futurs investisseurs des socles. Sur un programme global mixte de logements sociaux, de bureaux, de commerces, de services de santé... les rez-de-chaussée accueilleront un restaurant solidaire, une centrale de mobilité et une ressourcerie.

Programmation

- Restauration solidaire
- Centrale des Mobilités
- Ressourcerie

UN POLE DE PROXIMITE AU COEUR DE LYON CONFLUENCE

Des socles solidaires à la demande de l'aménageur

Lieu: Lyon 2e

Surface de rdc: 530m²

Livraison: 2028

Vendeurs: REI Habitat



© Atelier WOA et WYSWYG / ARCHITECTURE

Contexte

Situé au sud de la ZAC Lyon Confluence, l'îlot E3N a fait l'objet d'une consultation remportée par l'équipe REI Habitat x Demathieu Bard dont Base Commune était l'investisseur privilégié des socles.

Aux côtés des bureaux d'études, du promoteur et des architectes, Base Commune a travaillé sur une programmation de rez-de-chaussée solidaires de proximité, permise par un modèle économique anticipé. Pour répondre au mieux à la demande de la SPL Lyon Confluence, l'équipe a suivi une méthodologie de péréquation afin d'aboutir à une offre adaptée aux capacités financières des futur·es exploitant·es, structures à impact social et à utilité locale.

Programmation

- activités commerciales de proximité
- boulangerie
- micro-crèche

Les outils opérationnels d'acquisition

Fixer la valeur par l'usage... pour permettre au quartier de prendre vie dès la livraison des rez-de-chaussée

Les critères de sélection des biens

- Localisation, qualité du contexte urbain et accessibilité (transports en communs, livraisons),
- Qualité des emplacements commerciaux (même si la destination commerciale n'est pas exclusive)
- Potentiel du marché sur les activités que nous ciblons
- Volonté politique d'une programmation alternative
- Qualité architecturale et constructive (éclairage, hauteur sous plafond, existence d'une vitrine, engagement environnemental)
- Enjeux environnementaux en accord avec la démarche ZAN
- Potentiel de divisibilité et évolutivité des cellules pour permettre une flexibilité de commercialisation
- État du bien et montant des travaux nécessaires

En interne, l'équipe de Base Commune dispose des compétences sur l'ensemble de ces sujets (consultant·es LSDLV, direction technique Plateau Urbain)

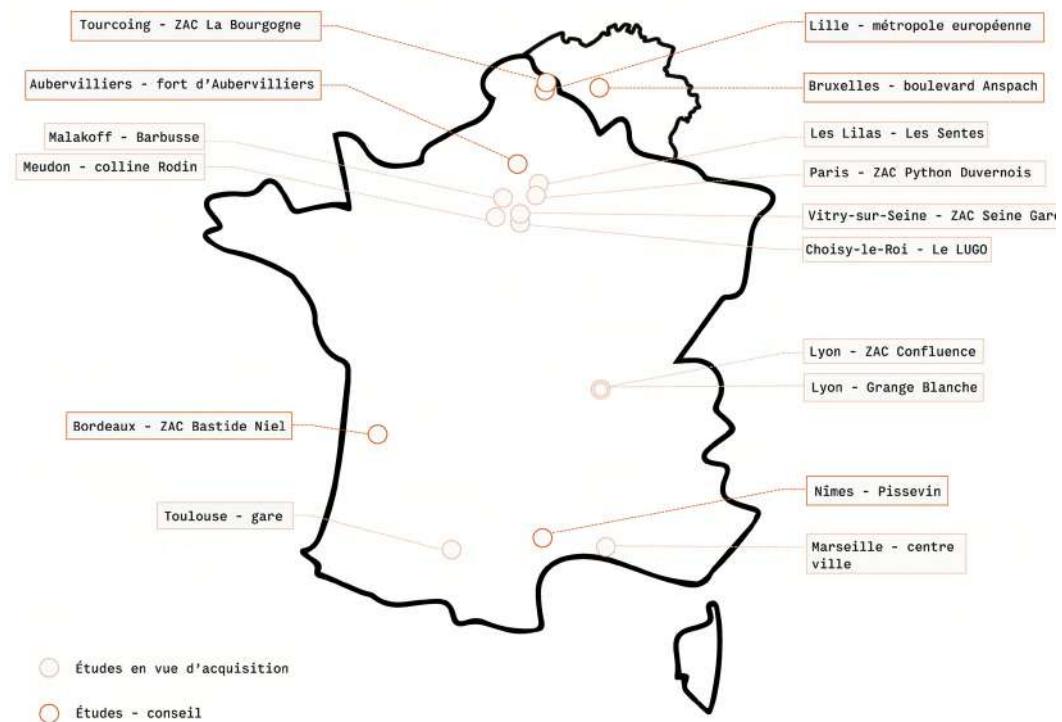
Des prix d'acquisition fortement négociés pour des loyers progressifs et minorés

Base commune se positionne majoritairement sur des acquisitions de locaux neufs, acquis en VEFA : ce positionnement très en amont de la livraison des rez-de-chaussée permet de négocier directement avec le promoteur des niveaux de cession et de livraison adaptés. Le positionnement permet de jouer un rôle décisif dans la programmation des futurs rez-de-chaussée. D'autres formes à la marge peuvent être envisagées notamment sur les projets d'ensemble suffisamment dimensionnés et nécessitant une parfaite maîtrise du CAPEX et un portage du foncier comme le Contrat de Promotion Immobilière. Il s'agit alors pour Base Commune de négocier les prix de cession les plus bas possibles afin de mettre en œuvre des loyers accessibles et en dessous des prix du marché. Cela permet de retourner la logique de fixation de prix qui part désormais de l'usage.

Des études territoriales et de marché pour assurer les acquisitions

Les études en vue d'acquisition permettent avec l'expertise de nos cofondateurs·rices de mesurer la sécurité de l'investissement et de donner une première mesure de l'impact de la coopérative sur le territoire. Elles permettent de mieux appréhender les porteur·euses de projets en demande sur un territoire et de programmer au plus près des besoins des habitant·es les futures activités. Ces études permettent d'appréhender l'environnement social, économique et environnemental du local.

Elles renforcent la pertinence de l'acquisition et permettent de créer des partenariats avec les acteur·ices culturel·les, associatif·ves et ESS du territoire. Base Commune réalise également des études pour compte de tiers qui peuvent porter à la fois sur la stratégie programmatique de rdc mais également sur du montage d'acteur·ices fonciers alternatif·ves et de tiers-lieux. Elles permettent de disposer d'un paysage des situations territoriales variées et de renforcer les outils de Base Commune. Cela permet aussi, quand la situation est optimale, de positionner la foncière sur certains socles.



Garage Auto



années 3

oyer
modéré

oyer de
du garage

ateli



EXCLUSIVITÉ

Toyer modéré

nouvelles propriétés

à louer

années 6 à 12

Toyer modéré

600 €

à louer

Nos partenaires

Une foncière identifiée par son écosystème

Nos partenaires

Les partenaires institutionnels

Base Commune bénéficie du soutien d'un ensemble de partenaires institutionnels qui l'accompagne dans son développement et sa structuration.

			
	 Financer Accompagner Impactier Rassembler		

Les collectivités territoriales

Base Commune travaille également étroitement avec les collectivités territoriales sur lesquelles elle est présente, notamment en réponse aux besoins exprimés par celles-ci. À titre d'exemple, Base Commune a été lauréate du Trophée de l'Économie Solidaire de la Ville de Paris ainsi que de l'appel à projets TIGA (Construire au futur, habiter le futur) aux côtés de la Région Île-de-France. Ce partenariat a permis à Base Commune d'obtenir des actionnariats de la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires qui serviront à financer nos premières acquisitions.

			
---	---	--	---



Simon Laisney, co-fondateur de Base Commune, reçoit le Trophée de l'Économie Sociale et Solidaire, janvier 2021

Nos partenaires

Les partenaires opérationnels

Différents acteur·ices public·ques (collectivités, aménageurs, bailleurs) et privé·es (promoteurs) de la fabrique de la ville font appel à Base Commune sur différents volets (acquisitions, études programmatiques, préfiguration ...):

			
	 Groupe ActionLogement	 LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN	
			
		 Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole	
			
			

Les investisseurs

Base Commune peut compter sur des investisseurs solides et engagés dans le soutien de l'écosystème ESS.

 BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS	 FRANCE ACTIVE Les entrepreneurs engagés	 LITA.co	 atelierruelle
 GARRIGUE Investisseur solidaire	Solaire SAS	Soutiens citoyens	

* C'est dès 2020 que la volonté de resserrer les liens entre ces foncières est apparue. Une première rencontre des acteur·ices s'est tenue à l'Auberge de Boffres, en Ardèche, en octobre 2021, afin de se présenter et lancer ce chantier de mise en commun des pratiques et des réflexions autour de ces pratiques. Début avril 2022, une deuxième rencontre s'est tenue à Lyon, pour poursuivre ces réflexions et ce travail de co-développement.

Les foncières

Base Commune est très attachée à un partenariat étroit avec d'autres foncières solidaires qui se déploient à la fois dans des contextes urbains et ruraux. C'est notamment pour cela qu'elle fait partie du collectif «On met en commun»* en partenariat avec Villages Vivants, Bellevilles, La Main, Bien Commun..., afin de se nourrir des retours d'expériences de chaque structure et d'affirmer le rôle fondamental des foncières solidaires dans le monde immobilier actuel.

 bellevilles FONCIERE RESPONSABLE	 Villages Vivants	 LA MAIN	 BIEN COMMUN
---	---	---	---

La reconnaissance entre les pairs

En 2019, Base Commune est désigné lauréat de l'AMI Territoires d'Innovation de Grande Ambition, lancé par la Banque des Territoires.

En 2020, c'est la Ville de Paris qui accorde sa reconnaissance à Base Commune en lui décernant le Trophée de l'ESS.

En 2021, nous avons obtenu un prêt d'amorçage France Active, qui a permis de financer le développement ayant permis nos deux premières acquisitions en 2022, situées Porte de la Villette (Paris 19e) et avenue Victoria (place de l'Hôtel de Ville, Paris 4e).

En 2025, Base Commune est une nouvelle fois finaliste du concours de la Fondation La France s'engage.

BOUL



AN GÉRIE



Analyse de marché

Un marché de l'ESS en demande mais en sous-offre

72% d'acteur·ices ESS en recherche de RDC

72% des structures occupantes chez Plateau Urbain déclarent que leurs activités pourraient se faire en RDC, un chiffre qui monte à 90% pour les artisan·es.

10000 por- teur·euses de pro- jets ESS

Le nombre de porteur·euses de projet inscrits sur la plateforme de commercialisation de Plateau Urbain

1700 porteur·euses de projets dans 55 lieux temporaires

Le nombre de porteur·euses de projet hébergés par Plateau Urbain dans leurs 55 lieux d'occupation temporaire

Des premières expériences qui valident notre positionnement: une réponse à un manque

Base Commune adresse donc ses services à des acteur·ices ne trouvant pas de place en ville pour développer leurs activités. Les bénéficiaires qu'elle vise sont alors multiples: entreprises de l'ESS, artistes, artisan·es, associations... et en demande forte de locaux.

A titre d'exemple, sur la préfiguration de l'ancien siège de l'APHP, sur les 250m² de boutiques ESS du projet sur lesquels Base Commune participe à la présélection, soit 12 locaux, plus de 190 candidatures provenant de ces acteur·ices ont été traitées. Par ailleurs, il s'agit de locaux que Base Commune va acquérir en 2027 afin de pérenniser les dynamiques actuellement entreprises par l'occupation temporaire de Plateau Urbain.

Aussi, dans le cadre du Contrat de revitalisation commercial en 2020, Base commune a aidé la ville de Champigny-sur-Marne et Marne-Au-Bois SPL à revitaliser une boutique en plein centre-ville. L'appel à candidature a reçu un grand succès : plus d'une dizaine de candidatures pour une boutique de 60 mètres carrés.



"On met en commun": un collectif de foncières solidaires qui partagent des ressources techniques et documentaires mais aussi une posture et des valeurs, telles que la transparence et l'équité

Dans l'ensemble de ces acteur·ices, Base Commune se présente comme un acteur unique: de par sa position uniquement sur les rez-de-chaussée et de par sa volonté de proposer des socles solidaires et non spéculatifs.

Un écosystème concurrentiel riche en acteur·ices aux logiques variées

Base Commune fait face à un marché concurrentiel composé d'acteur·ices public·ques et privé·es.

- Dans un premier temps, **les foncières commerciales classiques**, dotées d'un capital important mais dont l'activité amène souvent à une standardisation progressive de nos rez-de-ville.
- Dans un deuxième temps, **les petits investisseurs** qui acquièrent des locaux d'activités et ne les cèdent qu'à des exploitant·e·s aux portefeuilles les plus sécurisés. Ces deux modèles favorisent souvent le processus de spéculation immobilière ou la mise en place de biens dormants, dans l'attente de repreneur·euse·s «classiques».
- Dans un troisième temps, **les foncières commerciales publiques**, qui proposent également des loyers décotés mais qui n'accompagnent que rarement la pérennisation d'activités à impact ou prennent la charge des travaux des locaux. Pourtant ce dernier point se révèle l'un des éléments les plus handicapants pour les porteur·euses de projets ESS.
- Pour finir, **les autres foncières solidaires** (Bellevilles, La Main, Bien Commun...) qui à travers différents modèles proposent également des loyers bas pour l'implantation d'activités riches et variées sur nos territoires.

Pour autant, concernant ces deux autres modèles de foncières, **Base Commune considère leurs actions comme complémentaires**. En effet, nous œuvrons comme celles-ci pour l'intérêt général. A titre d'exemple, nous avons participé au projet de foncière ESS de la Métropole de Lille et sommes actuellement dans le groupement «On met en commun», développé lors de la présentation de nos partenaires.

Garage Auto



années 3

oyer
modéré

oyer de
du garage

ateli



EXCLUSIVITÉ

Toyer modéré

nouvelles propriétés

à louer

années 6 à 12

Toyer modéré

600 €

à louer

Mesure d'impact

Quels impacts sociaux, territoriaux et économiques ?

12,5% de vacance en centre-ville

Un taux en hausse dans les centres-villes,
avec un taux d'effort qui a doublé en 15 ans

Analyse des problèmes

Base Commune répond à un problème économique et social clairement identifié: l'exclusion des activités et des acteur·ices ESS, culturels et associatif·ves en ville. Pourtant, ces structures sont à l'origine de 10% du PIB français et ont un ancrage et un rayonnement local fort (CRESS, 2023).

Dans un contexte où les collectivités font face à de multiples défis: pression et privatisation foncières, maintien des services publics, dévitalisation urbaine..., les activités ESS, culturelles et associatives «présentent souvent une réponse appropriée en mobilisant des ressources locales et en proposant des modèles économiques et des usages innovants» (Fanny Cottet en thèse CIFRE chez Plateau Urbain et Base Commune).

Pour répondre à ces problématiques, Base Commune, en sa qualité de foncière, acquiert des locaux en les mettant à la disposition de ces acteur·ices. Ces locaux sont accessibles, avec des loyers décotés et progressifs et adaptés à l'activité des porteur·euses de projets au travers d'une prise en charge des travaux par Base Commune.

Malheureusement, l'accès à l'immobilier est la condition sine qua non à l'amorçage d'une activité, et les acteur·ices de l'économie alternative font face à de nombreux freins:

- méfiance des acteur·ices bancaires liée au statut associatif, aux modèles subventionnés ou au manque de visibilité budgétaire sur le long terme
- pression foncière qui rend trop coûteux l'accès à l'immobilier privé mais dépendance aux collectivités publiques lorsque les lieux sont mis à disposition (d'autant plus précaires lorsqu'il s'agit d'occupations transitoires) ;
- frilosité du monde associatif vis-à-vis du risque immobilier et de l'investissement sur le temps long ;
- manque de compétences face à la technicité du sujet, tant en termes juridique et financier que pour l'exploitation ou le suivi de chantier ; les enjeux rencontrés pour accéder à l'immobilier sont variés et dépassent le simple besoin en financement (d'acquisition ou de travaux) (*ibid.*).

Critères d'impact

La mesure de l'impact social est déterminante dans la démarche de Base Commune. La structure a indexé des critères d'impact social dans les baux pratiqués pour deux raisons :

- Pour garantir des activités à impact social sur le long terme pour le territoire mais aussi
- Pour garantir l'accessibilité des rez-de-chaussée à des acteur·ices qui en ont réellement besoin.

Nos critères de sélection des porteur·euses de projet sont pluriels :

- le type de structure : ESS, association, coopérative...
- La mission et l'objet de la structure
- le besoin en locaux : la décote est un préalable au développement de l'activité
- l'impact social : l'insertion de publics fragiles, l'inclusion sociale, l'animation locale, le public ciblé, l'accessibilité
- l'impact environnemental : la consommation durable, la sobriété et la durabilité de l'aménagement
- l'ancrage territorial : liens aux acteur·ices locaux, synergie avec l'environnement urbain

Base Commune implante dans ses rez-de-chaussée des acteur·ices économiques alternatif·ves à fort impact territorial : ces derniers répondent soit à un impact social soit / et à une forme d'utilité locale. Nous pouvons donc planter des acteur·ices de l'ESS, des secteurs associatifs, culturels, artisanaux... mais aussi du commerce et services de proximité qui feraient défaut aux quartiers. Nous choisissons des activités qui ont un réel impact sur une ou plusieurs de ces catégories : le développement économique, la gouvernance territoriale, la qualité de vie, l'inclusion sociale, la cohésion territoriale et l'environnement

Nous ne développons pas dans nos rez-de-chaussée : des grandes franchises, des structures avec pour seule ambition la rentabilité économique, toute forme d'activité excluante et gentrificatrice, des activités contraires à nos principes environnementaux et sociétaux ou tout autre activité ne nécessitant pas de loyer décoté.

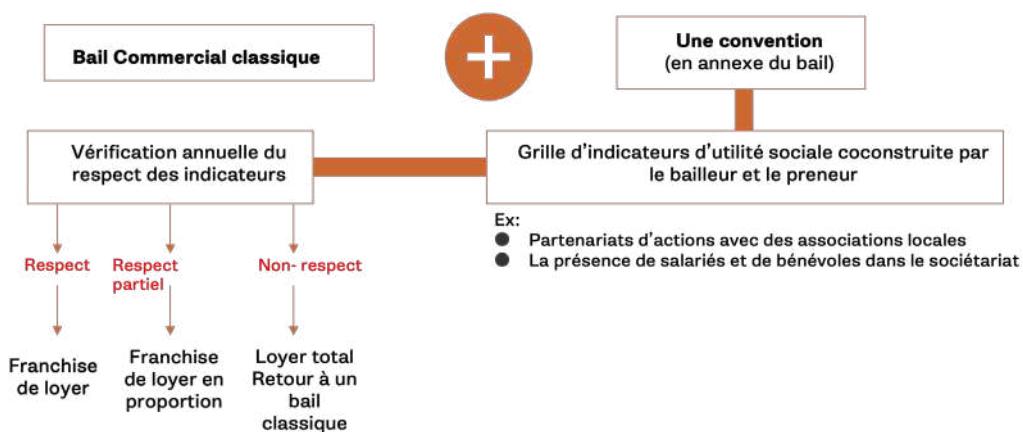
Nos outils de mesure d'impact

Le Bail Commercial D'Utilité Sociale =
un bail commercial classique complété d'une convention qui définit des critères d'impact à respecter en contrepartie du loyer réduit. Ces critères, quantitatifs et qualitatifs, sont rangés en différentes catégories comme l'activité du candidat, son ancrage local et sa contribution au rayonnement et au dynamisme des territoires...

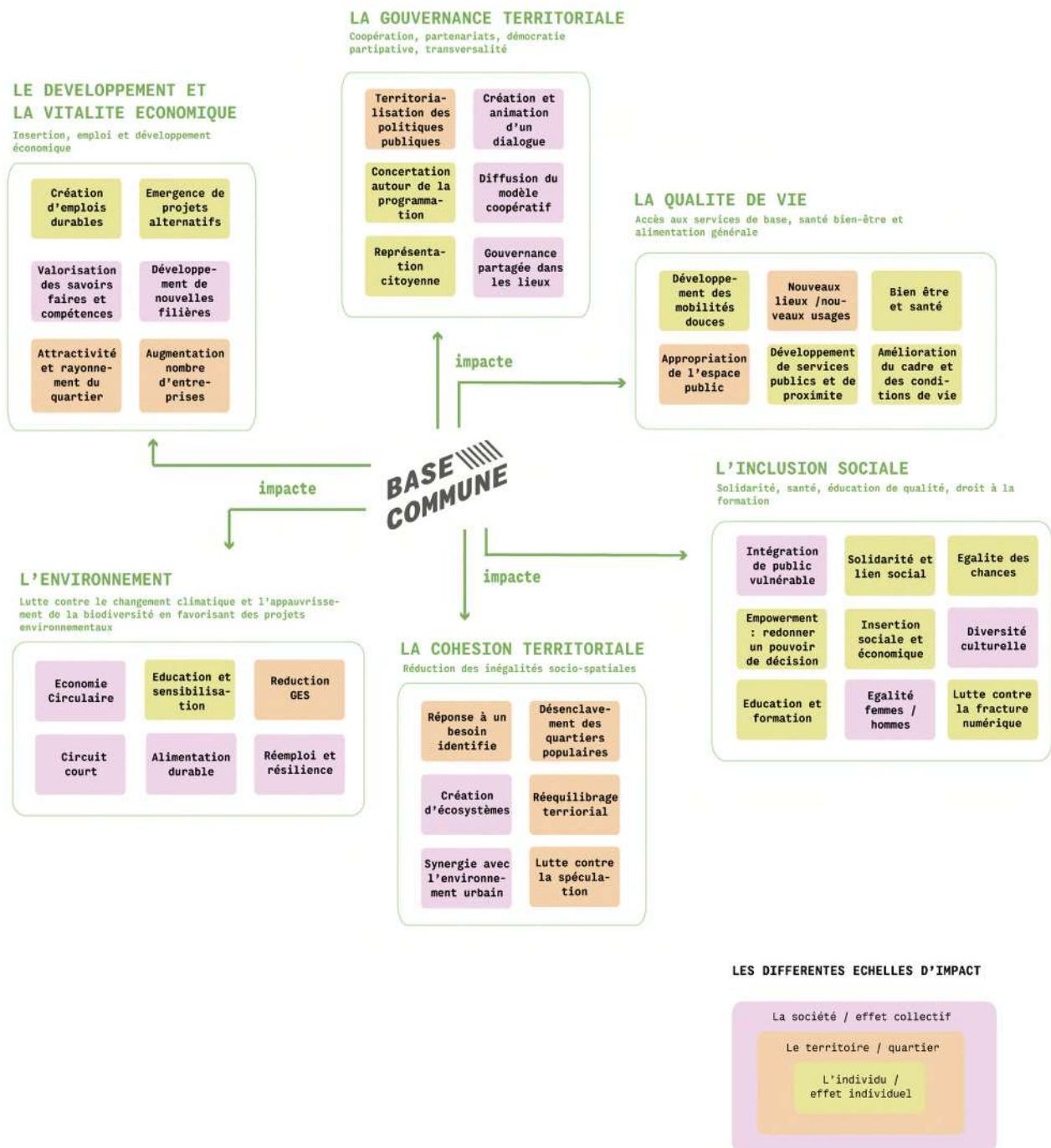
Commune Mesure =
un outil d'autoévaluation et de visualisation des impacts positifs des tiers-lieux et lieux hybrides co-fondé par Plateau Urbain, sera mobilisé à l'échelle des lieux créés par Base Commune.

Pour collecter les données d'impact, nous nous appuyons sur **le Bail Commercial d'Utilité Sociale (BCUS)**. Nous décidons avec les porteur·euses de projet en amont de leur installation des critères à respecter durant leur occupation. Puis, annuellement une évaluation est effectuée avec eux pour s'assurer de leur respect. En cas de non-respect, le BCUS permet de sanctionner les occupants qui détourneraient les loyers décotés de la recherche d'impact. En amont de leur installation, nous co-construisons avec les structures à impact les critères d'impact social qu'ils souhaitent respecter durant leur occupation. Tous les ans, d'un commun accord, ces critères peuvent évoluer pour tenir compte du retour d'expérience du porteur·euse de projet et de la réponse du territoire.

En complément des BCUS qui évaluent l'impact individuel des structures, **Commune Mesure** mesurera les effets individuels (lien social, insertion professionnelle...), collectifs (solidarité, réseau, etc) et territoriaux (innovation publique, entretien des espaces, etc) de nos lieux. Aujourd'hui Commune Mesure donne accès en open-source à une évaluation de 114 lieux sur le territoire français, représentant plus de 300 000 mètres carrés. Cet outil nous dotera ainsi d'une appréciation plus globale de nos lieux et de leurs impacts.



BASE COMMUNE, DES REZ-DE-VILLE MULTIPLICATEURS D'IMPACT



Garage Auto



années 3

oyer
modéré

oyer de
du garage

ateli



EXCLUSIVITÉ

Toyer modéré

nouvelles propriétés

à louer

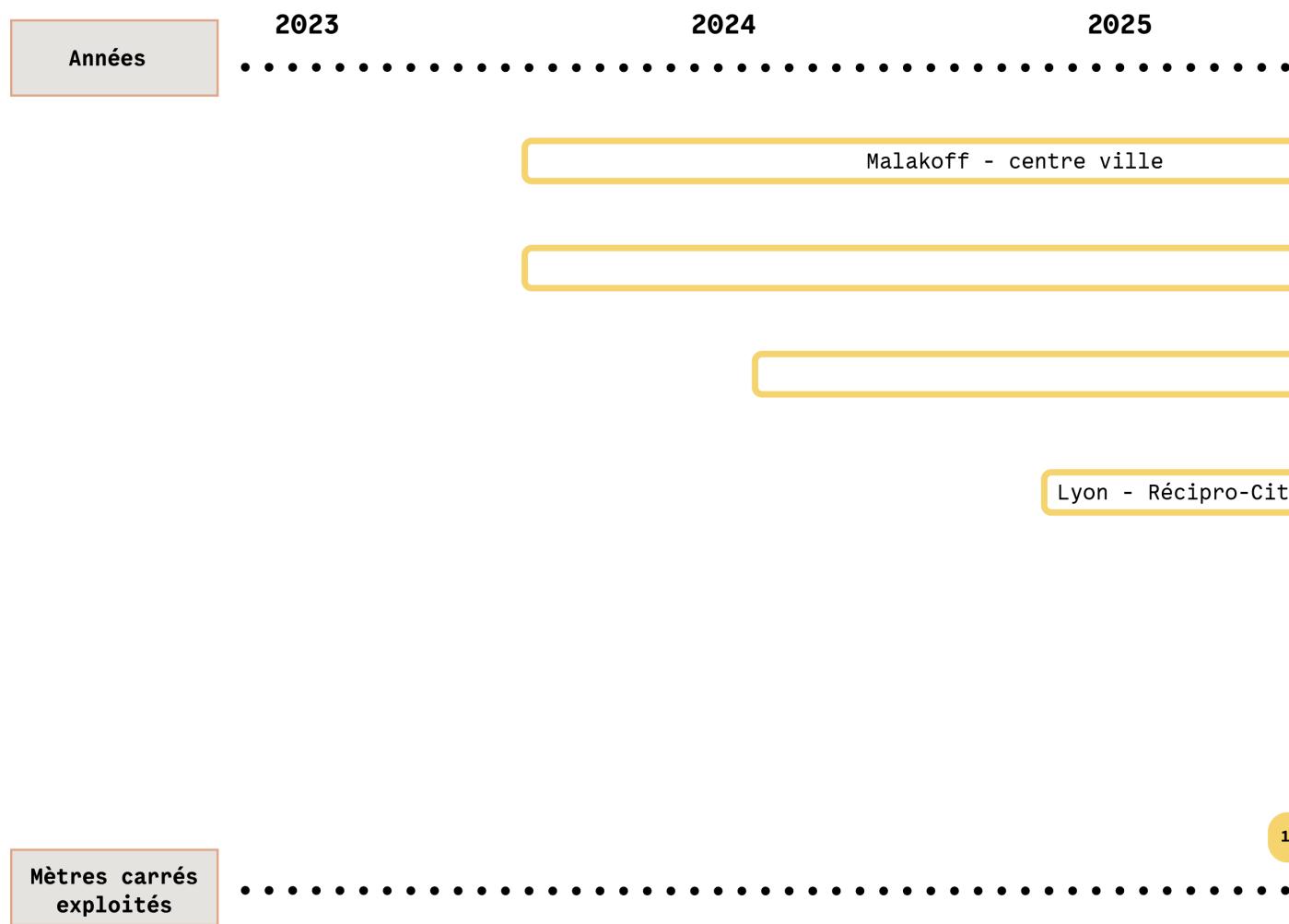
années 6 à 12

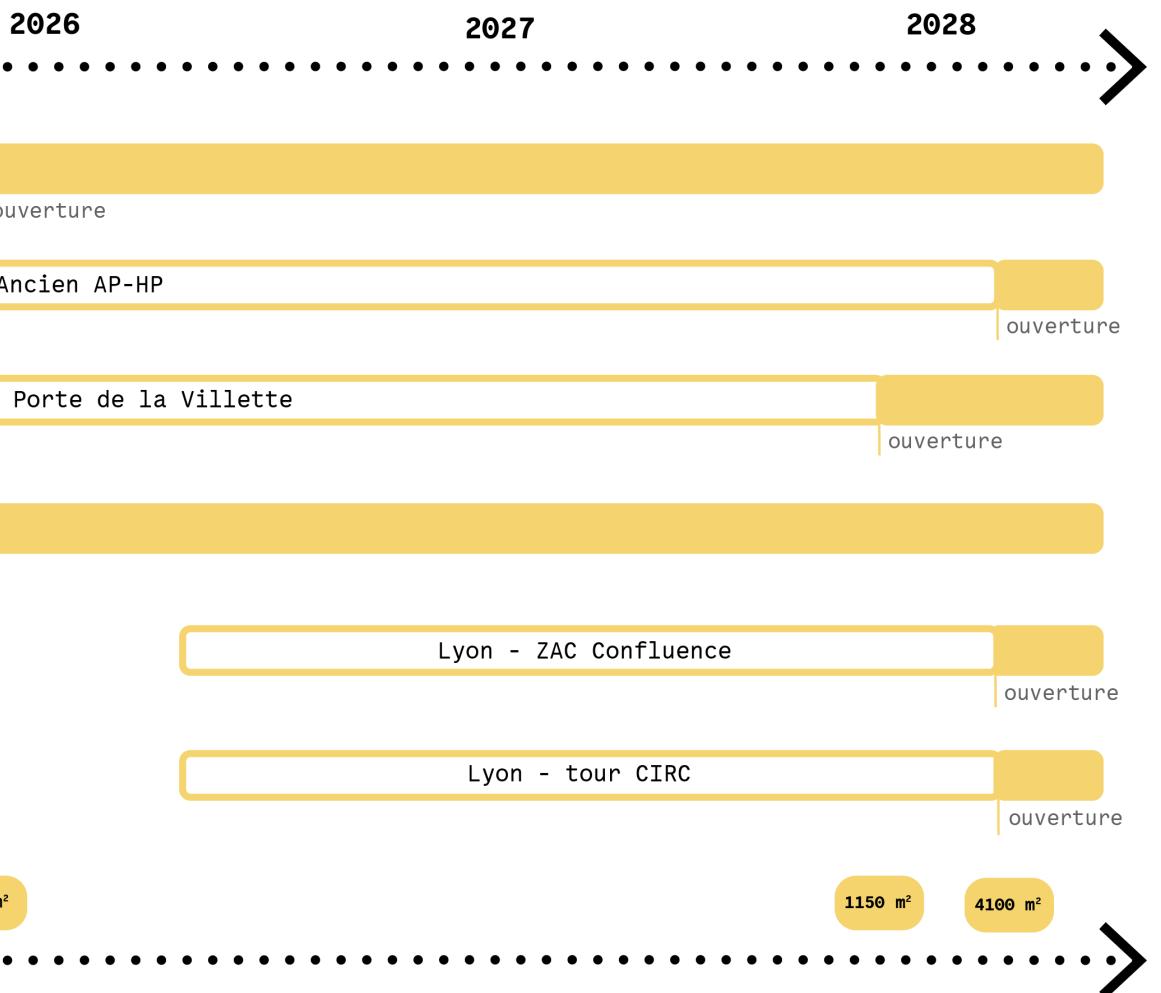
Toyer modéré

600 €

à louer

Calendrier







MERCI

contact@basecommune.com



ANNEXES - Document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire
Capital social : 472 000,00 EUROS
Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS
Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
892 741 521 R.C.S Paris

Tableau des levées de fonds de Base Commune

Les levées de fonds de Base Commune

	Parts sociales		Titres participatifs		Prêts participatifs		Total levée de fonds
	Nombre	Montants	Nombre	Montants	Nombre	Montants	
Constitution	207	20 700€					20 700€
15.12.2021	800	80 000€					80 000€
16.2.2022						150 000€	150 000€
27.7.2022	1	100€					100€
22.10.2024	3 679	367 900€	18 685	1 868 500€		480 000€	2 716 400€
31.12.2024	33	3 300€					3 300€
2025	25	2 500€					2 500€
Total	4 745	474 500€	18 685	1 868 500€		630 000€	2 973 000€

En 2025, Base Commune procède concomitamment à :

- une offre au public de titres participatifs pour un montant inférieur à 8.000.000 d'euros,
- une offre au public de parts sociales pour un montant inférieur à 8.000.000 et
- une offre dédiée aux investisseurs institutionnels pour un montant inférieur à 8.000.000 euros.



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire
Capital social : 472 000,00 EUROS
Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS
Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
892 741 521 R.C.S Paris

Répartition du sociétariat de la SCIC Base Commune au 01/07/2025

Au 01/07/2025, les 43 associés sont :

- 30 personnes physiques
- 13 personnes morales

Année	Nombre d'associés	Nombre de parts sociales	Capital social
Constitution	9	207	20 700 €
31.12.2021	9	1 007	100 700 €
31.12.2022	10	1 008	100 800 €
31.12.2024	37	4 720	472 000 €
Au 01/07/2025	43	4 745	474 500 €

Les personnes morales détenant le plus grand nombre de parts au 01/07/2025 sont :

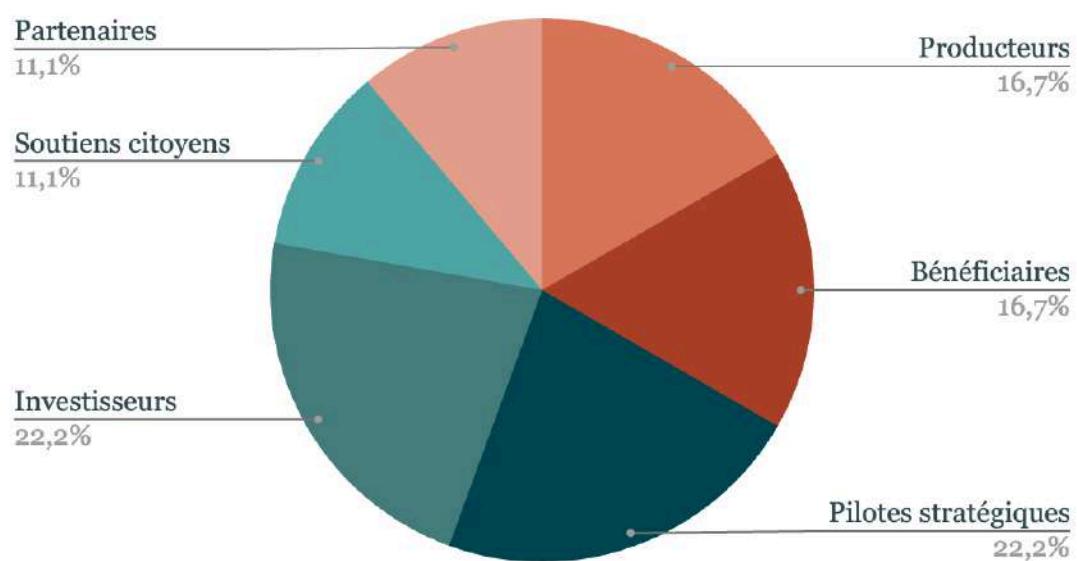
- SCIC Plateau Urbain : 1 700 parts (soit 35,83%)
- SCOP Le Sens de la Ville : 1 200 parts (soit 25,30%)
- Banque des Territoires : 500 parts (soit 10,54%)
- Atelier Ruelle : 500 parts (soit 10,54%)

Répartition du capital par collèges en date du 01/07/2025 :

- Collège A Producteurs – 3 000 € de capital
- Collège B Bénéficiaires – 1 000 € de capital
- Collège C Pilotes stratégiques – 290 000 € de capital
- Collège D Investisseurs - 166 500 € de capital
- Collège E Soutiens Citoyens - 8 600 € de capital
- Collège F Collectivités - 0 € de capital
- Collège G Partenaires - 5 400 € de capital

Répartition du sociétariat par collèges en date du 01/07/2025 :

Droits de vote par collège



Au sein de chaque collège, un sociétaire = une voix.



ANNEXES - Document d'information synthétique à fournir dans le cadre d'une offre ouverte au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire
Capital social : 472 000,00 EUROS
Capital variable minimum : 18 500, 00 EUROS
Siège Social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris
892 741 521 R.C.S Paris

EXTRAIT DES STATUTS

A jour en date du 22 octobre 2024

Articles 6 à 18

TITRE II

APPORT ET CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL

Article 6 : Apports et capital social initial

Le capital social initial a été fixé à 20 700 euros divisé en 207 parts de 100 euros chacune, non numérotées en raison de la variabilité du capital social et réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports.

Appart en numéraire :

Le capital déposé en numéraire est réparti entre les différents types d'associés de la manière suivante :

Producteurs

<i>Nom, prénom, adresse</i>	<i>Parts</i>	<i>Apport</i>
Trautmann Flore, née le 13/04/1977, à Londres, domiciliée 3, rue Laurence Savart 75020 Paris	1	100
Cottet Fanny, née le 9 juillet 1994, à Versailles, domiciliée 9 rue Carnot, 93100 Montreuil	1	100

Laisney Simon, né le 13/02/1987, à Paris 14, domicilié au 91 avenue Gabriel Péri 93400 Saint-Ouen	1	100
Maillard Hélène, née le 24 août 1984, à Reims, domiciliée 50bis rue Maurice Arnoux 92120 Montrouge	1	100
Fryde Sarah, née le 28 janvier 1996, à Suresnes, domiciliée 12 rue Crozatier 75012 Paris	1	100
Gréco Lucille, née le 15 décembre 1987, à la Seyne sur Mer, domiciliée au 11 rue Jules Vallès 75011 Paris.	1	100
Total Producteurs	6	600 €

Bénéficiaires (personnes physiques ou morales)

<i>Nom, prénom/ dénomination, adresse/siège</i>	<i>Parts</i>	<i>Apport</i>
SCIC Villages Vivants, 30 rue Sadi Carnot, 2600 Crest	1	100 €
Total Bénéficiaires	1	100 €

Autres types d'associés

<i>Nom, prénom/ dénomination, adresse/siège</i>	<i>Parts</i>	<i>Apport</i>
Plateau Urbain, SARL SCIC, 16 boulevard Saint Germain, 75005 Paris	100	10 000 €
Le Sens de la Ville, SCOP, 3 rue Laurence Savart 75020 Paris	100	10 000 €
Total Autres Types d'associés	2	20 000 €

Soit un total de 20700 euros représentant le montant intégralement libéré du capital apporté en numéraire, ainsi qu'il est attesté par la banque Caisse d'Epargne et de prévoyance d'Île de France, agence Économie Sociale Paris Est dépositaire des fonds en date du 24 décembre 2020.

L'ensemble des apports s'élève ainsi à la somme de 20 700 euros €.

Article 7 : Variabilité du capital

Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés.

Toute souscription de parts donne lieu à la signature d'un bulletin de souscription en deux originaux par l'associé.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'associé, exclusions, décès et remboursements, dans les cas prévus par la loi et les statuts sous réserve des limites et conditions prévues ci-après.

Article 8 : Capital minimum

Le capital social ne peut être ni inférieur à 18.500 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

Il est rappelé par application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifié par la loi n° 2008-679 du 3 juillet 2008, que les coopératives constituées sous forme de sociétés à capital variable régies par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce ne sont pas tenues de fixer dans leurs statuts le montant maximal que peut atteindre leur capital.

Article 9 : Parts sociales

9.1 - Valeur nominale et souscription

La valeur des parts sociales est uniforme. Si elle vient à être portée à un chiffre supérieur à celui fixé à l'article 6, il sera procédé au regroupement des parts déjà existantes de façon telle que tous les associés demeurent membres de la coopérative.

Aucun associé n'est tenu de souscrire et libérer plus d'une seule part lors de son admission sous réserve des dispositions de l'article 14.2.

La responsabilité de chaque associé ou détenteur de parts est limitée à la valeur des parts qu'il a souscrites ou acquises.

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. La coopérative ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacune d'elle.

9.2 - Transmission

Les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après agrément de la cession par le directoire, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues.

Par exception, aucun agrément n'est requis en cas de transmission à titre onéreux ou à titre gratuit à une société contrôlant (ou contrôlée par) un associé au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ou étant sous le même contrôle au sens dudit article.

Le décès de l'associé personne physique entraîne la perte de la qualité d'associé, les parts ne sont, en conséquence, pas transmissibles par décès.

Article 10 : Nouvelles souscriptions

Le capital peut augmenter par toutes souscriptions effectuées par des associés qui devront, préalablement à la souscription et à la libération de leurs parts, obtenir l'autorisation du directoire

ou du directeur général unique le cas échéant, sur avis conforme du conseil de surveillance dans ce dernier cas, et signer le bulletin cumulatif de souscription en deux originaux.

Article 11 : Annulation des parts

Les parts des associés retrayants, ayant perdu la qualité d'associé, exclus ou décédés sont annulées. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions prévues à l'article 17.

Aucun retrait ou annulation de parts ne peut être effectué s'il a pour conséquence de faire descendre le capital social en deçà du seuil prévu à l'article 8.

TITRE III ASSOCIÉS - ADMISSION – RETRAIT – NON-CONCURRENCE

Article 12 : Associés et catégories

12.1 - Conditions légales

La loi impose que figurent parmi les associés au moins deux personnes ayant respectivement avec la coopérative la double qualité d'associé et de :

- Producteur ;
- Bénéficiaire à titre habituel gratuit ou onéreux des activités de la coopérative.

Elle impose également la présence d'un troisième associé qui devra, outre sa qualité d'associé, répondre à l'une des qualités suivantes :

- être une personne physique qui participe bénévolement à l'activité de la coopérative ;
- être une collectivité publique ou son groupement ;
- être une personne physique ou morale qui contribue par tout autre moyen que ceux précités à l'activité de la coopérative.

Toutefois, si parmi ces collectivités publiques associées, figurent des collectivités territoriales ou leurs groupements, ces dernières ne peuvent pas détenir ensemble plus de 50 % du capital de la société.

La société répond à cette obligation légale lors de la signature des statuts. Elle mettra tout en œuvre pour la respecter pendant l'existence de la Scic.

Si, au cours de l'existence de la société, l'une des deux catégories d'associés obligatoires venait à disparaître, et/ou si le nombre de catégories d'associés venait à être inférieur à trois, le directoire devra dès que possible convoquer l'assemblée générale extraordinaire afin de décider s'il y a lieu de régulariser la situation ou de poursuivre l'activité sous une autre forme coopérative.

12.2 - Catégories

Les catégories sont des groupes de sociétaires qui ont un rapport de nature distincte aux activités de la société. Leur rassemblement crée le multi-sociétariat qui caractérise la Scic. Ces catégories prévoient, le cas échéant, des conditions de candidature, d'engagement de souscription, d'admission et de perte de qualité d'associé pouvant différer.

Les catégories sont exclusives les unes des autres.

La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire sur proposition du conseil de surveillance.

Sont définies dans la Scic Base Commune, les 7 catégories d'associés suivantes :

1. Catégorie des Producteurs : Entrent dans cette catégorie les personnes morales ou physiques contribuant à la réalisation de l'objet social

2. Catégorie des Bénéficiaires : Entrent dans cette catégorie des clients, des bénéficiaires de mécénat, des fournisseurs, ou toute autre personne physique ou morale bénéficiant habituellement de l'activité de la Scic

3. Catégorie Pilotes stratégiques : Entrent dans cette catégorie les personnes (physiques ou morales) concourant habituellement à la définition stratégique des activités de la coopérative par leur action, conseil ou réflexion.

4. Catégorie des Investisseurs : Entrent dans cette catégorie les personnes morales apportant un soutien financier à l'action et au développement de la coopérative et appuyant son développement stratégique, souscrivant des parts sociales pour un montant minimum prévu par l'article 14.2.4 des statuts et qui apportent éventuellement par ailleurs d'autres financements sous forme de titres participatifs, comptes courants d'associés ou autres outils de financement rémunérés, pour un montant minimum global de 50 000 €.

5. Catégorie des Soutiens Citoyens : Entrent dans cette catégorie les personnes physique ou morale qui apportent leur soutien à la coopérative (temps passé, contribution financière)

6. Catégorie des Collectivités : Entrent dans cette catégorie les collectivités et leurs groupements

7. Catégorie des Partenaires : Entrent dans cette catégorie les personnes physiques ou morales qui apportent leur soutien à la coopérative (notamment par l'apport de conseils et d'expertises).

Un associé qui souhaiterait changer de catégorie doit adresser sa demande au directoire en indiquant de quelle catégorie il souhaiterait relever. Le directoire est seul compétent pour décider du changement de catégorie.

Article 13 : Candidatures

Peuvent être candidates toutes les personnes physiques ou morales qui entrent dans l'une des catégories définies à l'article 12.2 et respectent les modalités d'admission prévues dans les statuts.

Article 14 : Admission des associés

Tout nouvel associé s'engage à souscrire et libérer au moins une part sociale lors de son admission sauf conditions particulières énoncées à l'article 14.2.

14.1 - Modalités d'admission

L'admission est régie par les dispositions décrites ci-dessous.

Lorsqu'une personne physique ou morale souhaite devenir associée, elle doit présenter sa candidature par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au directoire qui soumet la candidature à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'admission d'un nouvel associé est du seul ressort de l'assemblée générale et s'effectue dans les conditions prévues pour les délibérations ordinaires. En cas de rejet de sa candidature, qui n'a pas à être motivé, le candidat peut renouveler celle-ci tous les ans.

Les parts sociales souscrites lors de l'admission d'un candidat au sociétariat doivent être intégralement libérées lors de la souscription. Le statut d'associé prend effet après agrément de l'assemblée générale, sous réserve de la libération de la ou des parts souscrites dans les conditions statutairement prévues.

Conformément aux dispositions légales applicables, l'évolution nette du capital social durant l'exercice sera constatée une fois l'an à la clôture de l'exercice social par l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels.

Le statut d'associé confère la qualité de coopérateur. Le conjoint d'un associé coopérateur n'a pas, en tant que conjoint, la qualité d'associé et n'est donc pas coopérateur. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de Pacs.

La candidature au sociétariat emporte acceptation des statuts et du règlement intérieur de la Scic, le cas échéant.

14.2 - Souscriptions initiales

Les souscriptions sont liées à la double qualité de coopérateur et d'associé mentionnée à l'article 12.

14.2.1 - Souscriptions des Producteurs

L'associé **Producteur** souscrit et libère au moins 1 parts sociales lors de son admission.

14.2.2 - Souscriptions des Bénéficiaires

L'associé **Bénéficiaire** souscrit et libère au moins 1 part sociale lors de son admission.

14.2.3 Souscriptions des Pilotes Stratégiques

L'associé **Pilote stratégique** souscrit et libère au moins 10 parts sociales lors de son admission.

14.2.4 Souscriptions des Investisseurs

L'associé **Investisseur** souscrit et libère au moins 100 parts sociales lors de son admission.

14.2.5 Souscriptions des Soutiens Citoyens

L'associé **Soutien Citoyen** souscrit et libère au moins 1 part sociale lors de son admission.

14.2.6 Souscriptions des Collectivités

L'associé **Collectivité** souscrit et libère au moins 50 parts sociales lors de son admission.

14.2.7 Souscriptions des Partenaires

L'associé **Partenaire** souscrit et libère au moins 1 part sociale lors de son admission.

14.3 - Modification des montants de souscription des nouveaux associés

La modification de ces critères applicable pour les nouveaux associés est décidée par l'assemblée des associés statuant dans les conditions fixées pour la modification des statuts.

Article 15 : Perte de la qualité d'associé

La qualité d'associé se perd :

- par la démission de cette qualité, notifiée par écrit au président du directoire et qui prend effet immédiatement, sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- par le décès de l'associé personne physique ;
- par la décision de liquidation judiciaire de l'associé personne morale ;
- par l'exclusion prononcée dans les conditions de l'article 16 ;
- par la perte de plein droit de la qualité d'associé.

La perte de qualité d'associé intervient de plein droit :

- lorsqu'un associé cesse de remplir l'une des conditions requises à l'article 12 ;
- pour l'associé salarié à la date de la cessation de son contrat de travail, quelle que soit la cause de la rupture de son contrat. Néanmoins, s'il souhaite rester associé et dès lors qu'il remplit les conditions de l'article 12, le salarié pourra demander un changement de catégorie d'associés au directoire seul compétent pour décider du changement de catégorie et qui devra se prononcer avant la fin du préavis, à défaut, la perte de qualité d'associé sera constatée ;
- pour toute association loi 1901 n'ayant plus aucune activité ;

- lorsque l'associé qui n'a pas été présent ou représenté à deux assemblées générales ordinaires annuelles consécutives n'est ni présent, ni représenté lors de l'assemblée générale ordinaire suivante, soit la troisième.

Le Président du directoire devra avertir l'associé en cause des conséquences de son absence au plus tard lors de l'envoi de la convocation à cette troisième assemblée générale ordinaire. Cet avertissement sera communiqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A cet effet, tout associé est tenu de notifier sans délai à la Scic toute modification de son adresse de correspondance. Sous réserve de cette information préalable, la perte de la qualité d'associé intervient dès la clôture de l'assemblée.

Dans tous les cas, la perte de plein droit de la qualité d'associé est constatée par le directoire qui en informe les intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les dispositions ci-dessus ne font pas échec à celles de l'article 8 relatives au capital minimum.

Lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice, le directoire communique un état complet du sociétariat indiquant notamment le nombre des associés de chaque catégorie ayant perdu la qualité d'associé. Par ailleurs, l'assemblée générale ordinaire peut être réunie à tous moments à l'effet de constater l'état complet du sociétariat, et le montant du capital social au jour de sa réunion.

Article 16 : Exclusion

L'assemblée des associés statuant dans les conditions fixées pour la modification des statuts, peut toujours exclure un associé qui aura causé un préjudice matériel ou moral caractérisé à la société, étant précisé que, s'agissant des associés de la catégorie Producteurs, Bénéficiaires, Soutiens Citoyens et Partenaires, sauf accord préalable du Directoire, un tel préjudice peut consister à exercer une activité concurrente à celle de la Société telle que décrite à l'article 4, y compris au cours d'une période de 18 mois suivant la cessation de son contrat de travail s'agissant d'un associé de la catégorie Producteurs. L'exercice d'une activité concurrente s'appréciera, directement ou indirectement, sous quelque forme que ce soit, et notamment par voie d'investissement ou fourniture de prestations de services ou d'exercice d'un emploi salarié ou d'un mandat social, dans une activité quelconque concurrente de l'activité de la Société. Le fait qui entraîne l'exclusion est constaté par le directoire dont le président est habilité à demander toutes justifications à l'intéressé.

Une convocation spécifique doit être préalablement adressée à l'intéressé afin qu'il puisse présenter sa défense. L'absence de l'associé lors de l'assemblée est sans effet sur la délibération de l'assemblée. L'assemblée apprécie librement l'existence du préjudice.

La perte de la qualité d'associé intervient dans ce cas à la date de l'assemblée qui a prononcé l'exclusion.

Article 17 : Remboursement des parts des anciens associés et remboursements partiels des associés

17.1 - Montant des sommes à rembourser

Le montant du capital à rembourser aux associés dans les cas prévus aux articles 15 et 16, est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé un remboursement partiel de son capital social (la Date de Remboursement). La valeur de remboursement, y compris de pertes et des réserves à prendre en compte, est établie sur la base des comptes annuels arrêtés à cette même date.

Les associés n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la valeur de remboursement de la part sociale, il est convenu que les pertes s'imputent prioritairement sur les réserves statutaires étant précisé que la valeur de remboursement est alors égale à :

[capital – (pertes résiduelles – réserves statutaires)] x (nombre de parts de l'associé / nombre total de parts) : si les réserves statutaires sont inférieures aux pertes résiduelles.

Si les réserves statutaires sont supérieures aux pertes résiduelles, la valeur de remboursement est alors égale à :

capital x (nombre de parts de l'associé / nombre total de parts).

17.2 - Pertes survenant dans le délai de 5 ans

S'il survenait dans un délai de cinq années suivant la perte de la qualité d'associé, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé était associé de la coopérative, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes. Au cas où tout ou partie des parts de l'ancien associé auraient déjà été remboursées, la coopérative serait en droit d'exiger le reversement du trop perçu.

17.3 - Ordre chronologique des remboursements et suspension des remboursements

Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé ou la demande de remboursement partiel.

Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8. Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum.

17.4 - Délai de remboursement

La Société s'engage à procéder au remboursement des parts de l'associé sortant dès que possible et au plus tard dans un délai de 12 mois. Toutefois, si la somme des demandes de remboursement effectuées au titre d'un exercice, affecte sensiblement la trésorerie disponible de la Société (à savoir a pour conséquence d'altérer le cours normal des affaires), les anciens associés et leurs ayants droit ne peuvent exiger, avant un délai de 24 mois le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts, sauf décision de remboursement anticipé prise par l'assemblée

générale ordinaire. Le délai est précompté à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel.

Toutefois, ce délai pourra être raccourci dans le cas où l'associé présenterait un nouvel associé potentiel pour un montant d'investissement au moins équivalent à la valeur de remboursement à la collectivité des associés et sous réserve que celui-ci soit admis selon les conditions établies à l'article 14.1. Dans une pareille situation, le règlement des sommes dues sera exigible dans un délai de 3 mois suivant la libération des parts sociales ainsi souscrites.

Le montant dû aux anciens associés ou aux associés ayant demandé un remboursement partiel portera intérêt à un taux annuel égal au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées de l'exercice précédent la sortie de l'associé concerné, plafonné à 2%, dans l'hypothèse où les parts de l'associé ne seraient pas remboursées à l'issue du délai de 3, 12 ou 24 mois susmentionné.

17.5 - Remboursements partiels demandés par les associés

La demande de remboursement partiel est faite auprès du directoire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise en main propre contre décharge ou courriel avec accusé de réception du directoire.

Les remboursements partiels sont soumis à autorisation préalable du directoire, ou du directeur général unique le cas échéant, après avis conforme du conseil de surveillance dans ce dernier cas, sauf en cas de retrait partiel d'un associé à l'occasion d'un remboursement, total ou partiel, de ses titres participatifs.

Ils ne peuvent concerner que la part de capital excédant le minimum statutaire de souscription prévu à l'article 14.2 des présents statuts.

TITRE IV

COLLÈGES DE VOTE

Article 18 : Définition et modifications des collèges de vote

Les collèges de vote ne sont pas des instances titulaires de droits particuliers ou conférant des droits particuliers à leurs membres. Sans exonérer du principe un associé = une voix, ils permettent de comptabiliser le résultat des votes en assemblée générale en pondérant le résultat de chaque vote en fonction de l'effectif ou de l'engagement des coopérateurs. Ils permettent ainsi de maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés et la garantie de la gestion démocratique au sein de la coopérative.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour échanger sur des questions propres à leur collège. Ces échanges ne constituent pas des assemblées au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la société. Les délibérations qui pourraient y être prises n'engagent, à ce titre, ni la société, ni ses mandataires sociaux, ni les associés.

18.1 Définition et composition

Il est défini 7 collèges de vote au sein de la Scic Base Commune. Leurs droits de vote et composition sont les suivants :

Nom collège	Composition du collège de vote	Droit de vote
Collège A Producteurs	Catégorie des Producteurs	15 %
Collège B Bénéficiaires	Catégorie des Bénéficiaires	15 %
Collège C Fondateurs	Catégorie des Pilotes stratégiques	20 %
Collège D Investisseurs	Catégorie des Investisseurs	20 %
Collège E Soutiens Citoyens	Catégorie des Soutiens Citoyens	10 %
Collège F Collectivités	Catégorie des Collectivités	10 %
Collège G Partenaires	Catégorie des Partenaires	10 %

Lors des assemblées générales des associés, pour déterminer si la résolution est adoptée par l'assemblée, les résultats des délibérations sont totalisés par collèges de vote auxquels sont appliqués les coefficients ci-dessus avec la règle de la proportionnalité.

Il suffit d'un seul membre pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionnés ci-dessus.

Ces collèges ne sont pas préfigurés par les catégories et peuvent être constitués sur des bases différentes.

Chaque associé relève d'un seul collège de vote. En cas d'affectation possible à plusieurs collèges de vote, c'est le directoire qui décide de l'affectation d'un associé.

Un associé qui cesse de relever d'un collège de vote mais remplit les conditions d'appartenance à un autre peut demander son transfert par écrit au directoire qui accepte ou rejette la demande et informe l'assemblée générale de sa décision.

18.2 Défaut d'un ou plusieurs collèges de vote

Lors de la constitution de la société, si un ou deux des collèges de vote cités ci-dessus n'ont pu être constitué, ou si au cours de l'existence de la société des collèges venaient à disparaître sans que leur nombre ne puisse descendre en dessous de 3, les droits de vote correspondants seront répartis de façon égalitaire entre les autres collèges restants, sans pouvoir porter le nombre de voix d'un collège à plus de 50 % ni à moins de 10%.

Si, au cours de l'existence de la société, le nombre de collèges de vote descendait en dessous de 3, la pondération des voix prévue à l'article 18.1 ne s'appliquerait plus aux décisions de l'assemblée générale et l'ensemble des associés voterait selon le principe d'un associé = une voix. Dans cette hypothèse, la société continuera de fonctionner conformément au droit coopératif, sans préjudice des stipulations de l'article 12.1.

Comme indiqué ci-dessus, il suffit d'un seul membre pour donner ou redonner naissance, de plein droit, à l'un des collèges de vote mentionné ci-dessus.

18.3 Modification du nombre, de la composition des collèges de vote ou de la répartition des droits de vote

La modification de la composition des collèges ou du nombre de collèges de vote peut être proposée par le directoire à l'assemblée générale extraordinaire, sous réserve de l'autorisation préalable par le conseil de surveillance.

Une demande de modification peut également être émise par des associés dans les conditions de l'article 23.3. Elle doit être adressée par écrit au Président du directoire. La proposition du directoire ou la demande des associés doit être motivée et comporter un ou des projet(s) de modification soit de la composition des collèges, soit de leur nombre, soit des deux.

Indépendamment d'une modification de la composition ou du nombre des collèges de vote, le directoire ou des associés, dans les conditions prévues aux dispositions de l'article 23.3, peuvent demander à l'assemblée générale extraordinaire la modification de la répartition des droits de vote détenus par les collèges.

CONTRAT D'ÉMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS



Synthèse :

La SCIC SA Base Commune propose 1000 titres participatifs pour une valeur nominale de 100€ chacun, dans le cadre du financement de l'acquisition des locaux occupés par l'association Locaux'Motiv. La souscription sera validée au bouclage du plan de financement de l'opération.

Un titre participatif Base Commune est un placement financier responsable de 7 ans minimum (il s'agit de la durée minimum légale), émis directement par notre entreprise coopérative (SCIC SA).

Il est rémunéré par des intérêts à un taux de base de 5,00% calculé sur 80% de la valeur nominale. Les intérêts sont versés annuellement après l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCIC, au titre de l'année précédente. Sous conditions de performances économiques de la SCIC (voir Art. 6), une rémunération variable de 2,5%, calculée sur 20% de la valeur nominale, sera appliquée.

A l'issue des 7 ans, et sur décision de l'Assemblée Générale, les titres participatifs pourront être remboursés. A défaut, ils seront remboursés à la liquidation de la SCIC. Au-delà des 7 ans, le taux de base ci-dessus est augmenté de 50 points de base (0,5%) par an dans la limite d'une rémunération de 6%, calculé sur 100% de la valeur nominale.

Les porteurs de titres sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale de porteurs de titres de chaque contrat d'émission.

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLES	PAGE
1. DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS	1
2. OBJET	2
3. CARACTERISTIQUES DES TITRES PARTICIPATIFS	2
4. SOUSCRIPTION	3
5. REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS	3
6. REMUNERATION DES TITRES PARTICIPATIFS	4
7. REPRESENTATION DES PORTEURS	5
8. RANG ET SUBORDINATION DES TITRES PARTICIPATIFS	6
9. MAINTIEN DES DROITS DES PORTEURS	6
10. SERVICE FINANCIER	7
11. ENGAGEMENTS DE L'ÉMETTEUR ET DU SOUSCRIPTEUR	7
12. INFORMATION LEGALE	7
13. STIPULATIONS DIVERSES	8

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- (1) **BASE COMMUNE**, société coopérative d'intérêt collectif, société anonyme à capital variable dont le siège social est situé au 19 rue Frédéric Lemaitre à Paris (75020), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 892 741 521, représentée par M. Simon LAISNEY, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Désigné ci-après : l'**Emetteur** ou la **Société**

d'une part, et

- (2) **Le Souscripteur**,

Désigné ci-après : le **Porteur** ou le **Souscripteur**

Il a été convenu ce qui suit en application des articles L. 228-36 et L. 228-37 du code de commerce, conformément aux statuts de la Société et des décisions du Directoire en date du 06 octobre 2025.

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

1.1 Définitions

Pour l'application du Contrat d'Émission, les termes débutant par une lettre majuscule et non définis dans le corps du Contrat d'Émission ont le sens qui leur est donné ci-après. La signification des termes définis s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes.

Calcul : Les intérêts courrent à compter de la date du versement des fonds.

Emetteur : désigne Base Commune, société coopérative d'intérêt collectif constituée sous forme de société anonyme, à capital variable, ayant son siège social 19 rue Frédéric Lemaitre à Paris (75020), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 892 741 521, entité qui émet les Titres Participatifs faisant l'objet de la présente émission.

Masse : afin d'assurer la défense de leurs intérêts communs, les porteurs de Titres Participatifs sont, comme les obligataires, réunis en une Masse dotée de la personnalité morale (article L. 228-37 du code de commerce). La Masse comprend les porteurs de Titres Participatifs d'une même émission.

Paiement des intérêts : La somme des parties fixes et variables de la rémunération est versée une fois par an par virement bancaire effectué sur le compte du Souscripteur au plus tard le dernier jour du premier semestre qui suit la clôture de l'exercice de l'année précédente.

Prix de souscription : il s'agit du prix de souscription d'un titre participatif. Le prix de souscription équivaut à la valeur nominale du titre, soit 100 €.

Montant de l'Émission : il s'agit du montant total d'émission de l'ensemble des Titres Participatifs émis par l'Emetteur, soit **1.000.000 €** maximum.

1.2 Interprétation

Toute référence à un article, ou une annexe est, sauf précision contraire, une référence à un article ou une annexe du Contrat d'Émission. Les titres utilisés dans le présent Contrat d'Émission ont été insérés uniquement par commodité. Ils n'affectent ni le sens ni l'interprétation du Contrat d'Émission.

Le préambule, les comparutions et les annexes du Contrat d'Émission sont réputés faire partie intégrante du Contrat d'Émission et auront la même force et le même effet que s'ils avaient été mentionnés dans le corps du Contrat d'Émission, et toute référence au Contrat d'Émission doit être entendue comme étant également une référence au préambule, aux comparutions et aux annexes.

A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations prévues au présent Contrat d'Émission.

Les exemples suivant les termes "inclure", "incluant", "notamment", "en particulier", "en cecompris" ou toute formule équivalente ne sont pas limitatifs.

Le terme "ou" sans autre qualification sera toujours inclusif, l'expression "a ou b" englobant tout à la fois "a", "b" et "a et b".

2. OBJET

Le présent contrat d'émission (le « **Contrat d'Émission** ») a pour objet de définir les modalités et les conditions d'émission et de remboursement des Titres Participatifs par l'émetteur.

L'Émetteur a été constitué pour 99 ans le 07/08/2018. Il a acquis sa personnalité morale le 08/01/2021 après accomplissement des formalités de publicité et enregistrement au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. Son capital variable initial est de 20 700€.

L'Émetteur s'engage à utiliser l'apport en Titres Participatifs, en priorité, pour l'acquisition des locaux actuellement occupés par l'association Locaux'Motiv et, par suite, pour sa participation à l'acquisition directement ou indirectement de biens immobiliers qui seront mis en location à des porteurs de projets à impact social et utilité locale (entreprises de l'économie sociale et solidaire, commerces indépendants, artistes, artisans).

3. CARACTERISTIQUES DES TITRES PARTICIPATIFS

3.1 Nombre et valeur nominale des Titres Participatifs

L'Émetteur a décidé d'émettre 1000 titres participatifs d'une valeur nominale de 100€ les « Titres Participatifs »), soit un montant total de 1 000 000 € (l' « **Émission** »).

3.2 Forme

Les Titres Participatifs de la présente Émission sont sous la forme nominative. Leur propriété est établie par l'inscription en compte au nom du ou des porteurs (chaque porteur de Titre Participatif, en ce compris le Souscripteur, étant désigné un « **Porteur** » et ensemble les « **Porteurs** », agissant individuellement et sans solidarité) sur un registre tenu par la société émettrice accessible à tout moment :

SCIC SA BASE COMMUNE
19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris

Une copie peut être fournie à la personne concernée sur simple demande par courrier ou courriel à contact@basecommune.com

3.3 Négociabilité – cessibilité

Les Titres Participatifs seront négociables et cessibles à compter de leur inscription en compte. Il n'existe pas de restriction à la libre cession des Titres Participatifs.

Tout transfert entraînera automatiquement l'adhésion du cessionnaire à toutes les conditions de l'Émission (en ce compris les termes du Contrat d'Émission), et cession de tous droits et obligations attachées à chaque Titre Participatif transféré.

La cession ou la transmission des Titres Participatifs sera réalisée, à l'égard de l'Émetteur et des tiers, par virement de compte à compte dans les registres de la Société sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant, conformément aux dispositions applicables dans ce cadre.

La valeur de cession est librement fixée entre le titulaire du Titre Participatif et l'acquéreur.

3.4 Document d'information synthétique (DIS)

Le Souscripteur reconnaît, préalablement à la signature du Contrat d'Émission, avoir pris connaissance du document d'information synthétique (DIS) établi conformément à la réglementation applicable et notamment la doctrine de l'autorité des marchés financiers (AMF), dans le cadre de l'Émission des Titres Participatifs.

4. SOUSCRIPTION

Date : La souscription est possible à partir du 16/10/2025, jusqu'au 31/01/2026 (possibilité de clore l'Émission par anticipation à tout instant par l'Émetteur).

Modalité : Les Titres Participatifs seront libérés par versement d'espèces pour l'intégralité de leur prix d'émission lors de la souscription. La souscription aux Titres Participatifs est matérialisée par (i) la signature, par le Souscripteur, d'un bulletin de souscription où le Souscripteur déclare avoir pris connaissance et accepter les termes du présent contrat et (ii) la libération intégrale, par le Souscripteur, du prix d'émission des Titres Participatifs souscrits (la date de libération du prix d'émission étant désignée **Date de Souscription**).

La souscription aux Titres Participatifs se réalise en ligne via le site Coophub.fr (<https://basecommune.coophub.fr/>) ou par courrier adressé à SCIC SA BASE COMMUNE, 19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris.

Conditions : Le Souscripteur s'engage à signer le bulletin correspondant à sa souscription, sous réserve qu'au jour de la signature :

- l'Émetteur n'ait ni violé, ni modifié ses statuts,
- les renseignements fournis et les déclarations faites par l'Émetteur ne se soient pas révélés inexacts,
- l'Émetteur n'ait ni cessé, ni modifié ses activités,
- l'Émetteur n'ait ni cédé, ni donné en location tout ou partie de son fonds de commerce,
- l'Émetteur ne soit ni en liquidation amiable, ni en état de cessation de paiement, ni en redressement ou liquidation judiciaire,
- la signature de l'Émetteur ne soit pas exclue par la Banque de France.

Condition suspensive :

L'Émission est subordonnée au bouclage du plan de financement relatif à l'acquisition des locaux de l'association Locaux'Motiv.

Dans l'hypothèse où cette condition suspensive ne serait pas réalisée au 31/01/2026, l'Émetteur aura la faculté de procéder à l'annulation de l'Émission des Titres Participatifs. Le cas échéant, tous les Titres Participatifs souscrits seront réputés nuls de plein droit et l'Émetteur s'engage à rembourser l'intégralité des sommes versées par les Souscripteurs au titre de leur souscription, sans frais ni intérêts, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la constatation de la non-réalisation de ladite condition.

5. REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS

Les Titres Participatifs ne peuvent être remboursés que selon les stipulations du présent Article. Le remboursement des Titres Participatifs ne pourra en aucun cas intervenir avant le dernier jour du premier semestre qui suit la clôture de l'exercice de la septième (7ème) année à compter de la Date de Souscription des présentes, et au plus tard à la date de liquidation de l'Émetteur.

5.1 Remboursement normal

Les Titres Participatifs qui n'ont pas fait l'objet d'un remboursement ou d'un rachat suivi d'une annulation seront normalement remboursés en totalité à la date de liquidation de l'Émetteur.

Le remboursement normal des Titres à la liquidation de l'Émetteur s'effectuera à leur valeur nominale augmentée le cas échéant des intérêts capitalisés et des intérêts courus à cette date et ce jusqu'à la date de remboursement normal effectif.

Le remboursement effectif aura lieu, par virement, au plus tard 30 Jours Ouvrés suivant la date de clôture de l'opération de liquidation concernée.

5.2 Remboursement anticipé

Aucun cas de remboursement anticipé de tout ou partie des Titres ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai de sept (7) ans à compter de la Date de Souscription.

Au-delà de ce délai de sept (7) ans, et sur décision de l'organe compétent ayant décidé de l'émission des Titres Participatifs, l'Émetteur se réserve la faculté, à sa seule initiative, de procéder à des rachats ou des remboursements en tout ou partie des Titres Participatifs au 31 décembre de chacune des années ultérieures. Le prix de rachat ou de remboursement de chaque Titre Participatif sera alors égal à leur valeur nominale. Les intérêts échus seront versés au Souscripteur en sus du montant de rachat/remboursement.

L'Émetteur pourra également proposer aux Porteurs, et à leur propre initiative, de transférer leurs Titres Participatifs ainsi que les intérêts cumulés, vers un produit de placement ou don auprès d'une structure d'utilité sociale.

Enfin, les Titres Participatifs peuvent faire l'objet d'un rachat par l'Émetteur à tout moment, dans les conditions prévues par l'article R. 228-55 du Code de commerce.

6. REMUNERATION DES TITRES PARTICIPATIFS

La rémunération annuelle des Titres Participatifs comporte une partie fixe et une partie variable. Les intérêts courrent à compter de la date de versement des fonds. La rémunération est calculée sur la base d'une année de trois cent soixante cinq (365) jours.

Partie fixe : une rémunération annuelle de base, fixe, calculée sur **80% de la valeur nominale** de chaque Titre Participatif, est composée d'un **intérêt annuel de 5,00%** (la « **Partie Fixe** »).

Partie variable : une rémunération annuelle variable calculée sur **20% de la valeur nominale** de chaque Titre Participatif, composée d'un **intérêt annuel de 2,5%**, se déclenche et s'applique dès que les performances économiques de l'entreprise sont supérieures à un seuil (la « **Partie Variable** »). Cette performance s'apprécie comme suit :

EBE de l'exercice > 500 000€

Excédent brut d'exploitation (EBE) = Chiffre d'affaires – Achats consommés – (Consommation en provenance de tiers + Subventions d'exploitation) – Charges de personnel – Impôts et taxes

EBE	Taux variable sur 20% du nominal	Taux variable effectif par rapport à 100% du nominal	Rémunération globale (fixe + variable) (calculée sur 100% de la valeur nominale)
< ou = 500 000€	0%	0%	4%
> 500 000€	2,5%	0,5%	4,5%

Les éléments retenus pour le calcul de la partie variable de la rémunération doivent être tirés des comptes annuels approuvés.

La rémunération globale ne sera en aucun cas inférieure à 4% par an.

Augmentation de la rémunération à compter de la huitième année

À compter de la huitième (8^{ème}) année après la Date de Souscription, la rémunération annuelle totale de chaque Titre au titre de la Partie Fixe et de la Partie Variable sera augmentée chaque année de 50 points de base (0,5), sans jamais pouvoir excéder un plafond de sept pour cent (6%).

Période d'intérêts

Chaque période d'intérêts applicable à chaque Titre Participatif commence à courir au 1^{er} janvier de chaque année, et s'achève le 31 décembre de chaque année (chaque période étant désignée une « **Période d'Intérêts** »). La première Période d'Intérêts commencera à courir au 1^{er} janvier 2026. La dernière Période d'Intérêts s'achèvera à la date à laquelle intervient le remboursement, en principal et intérêts, du Titre Participatif considéré (date incluse).

Paiement des intérêts

La rémunération sera due annuellement et à terme échu, le 30 juin de l'année suivante, le premier paiement intervenant le 30 juin 2027, étant entendu que le calcul de la Partie Variable de la rémunération doit dans tous les cas avoir lieu après l'approbation des comptes annuels de l'Émetteur par son assemblée générale.

7. REPRESENTATION DES PORTEURS

7.1 Masse des Porteurs

Pour la protection de leurs intérêts communs, les Porteurs seront groupés de plein droit au sein d'une masse qui jouira de la personnalité civile, conformément aux dispositions des articles L. 228-37 et suivants du Code de commerce (la "**Masse**").

Les assemblées générales des Porteurs délibéreront conformément aux dispositions des articles L. 228-47 et suivants du Code de commerce.

Chaque Titre Participatif donnera à son titulaire une voix à l'assemblée générale de la Masse qui peut être réalisée sous forme de consultation écrite, y compris par voie de courrier électronique, dans les mêmes conditions que la collectivité des associés, telles que définies dans les statuts de l'Émetteur.

En cas de pluralité de Porteurs de Titres, tout Porteur de Titres possédant plus de dix pour cent (10%) du capital en parts ou actions de l'Émetteur sera privé de droit de vote.

L'Assemblée Générale ne délibérera valablement sur première convocation que si les Porteurs de Titres présents ou représentés possèdent au moins un cinquième (1/5) du montant en principal des Titres en circulation. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera requis. Les décisions de l'Assemblée Générale seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Porteurs de Titres présents ou représentés, sauf pour les décisions pour lesquelles l'accord unanime des Porteurs est nécessaire en application des présentes.

L'assemblée générale délibère sur toutes mesures ayant pour objet d'assurer la défense des Porteurs et l'exécution du Contrat d'Émission ainsi que sur toute proposition tendant à la modification du Contrat d'Émission et ce, dans les cas et selon les conditions prévues par la loi. Le cas échéant, et dans les conditions prévues par la loi, l'Émetteur peut passer outre le refus de l'assemblée générale des Porteurs ou du Porteur unique.

7.2 Représentant de la Masse

Conformément à l'article L. 228-51 du Code de commerce, le ou les représentants de la Masse seront nommés par l'assemblée générale de la Masse. Le ou les représentants de la Masse ne percevront aucune rémunération.

En cas de Porteur unique, ce dernier exerce personnellement les pouvoirs attribués par la loi au représentant de la Masse et aux assemblées d'obligataires.

7.3 Assimilation des Titres Participatifs

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de commerce, les Porteurs, ainsi que les porteurs de titres participatifs émis par l'Émetteur, antérieurement, concomitamment ou postérieurement à la date des présentes et présentant des droits identiques aux présents Titres Participatifs et par conséquent, entièrement assimilables aux présents Titres Participatifs, forment une masse unique.

8. RANG ET SUBORDINATION DES TITRES PARTICIPATIFS

Les Titres Participatifs constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels et non assortis de sûretés de l'Émetteur, venant au même rang entre eux et, sous réserve des exceptions légales impératives, au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de l'Émetteur.

A la date des présentes, l'Émetteur n'a octroyé aux Porteurs aucune sûreté ayant pour objet de garantir les obligations de remboursement et de paiement de l'Émetteur envers les Porteurs au titre de l'Émission et aucune sûreté ayant pour objet de garantir les obligations de remboursement et de paiement de l'Émetteur envers les Porteurs au titre de ladite Émission ne pourra être octroyée par l'Émetteur.

9. MAINTIEN DES DROITS DES PORTEURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-98 du Code de commerce, l'Émetteur est autorisé à modifier sa forme ou son objet et, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires au maintien des droits des Porteurs, pourra également modifier les règles de répartition de ses bénéfices, amortir son capital et créer toutes valeurs mobilières donnant ou non accès à son capital.

Conformément à l'article L. 228-101 du Code de commerce, si l'Émetteur est absorbé par une autre société ou fusionne avec une ou plusieurs sociétés pour former une société nouvelle, ou procède à une scission, les Porteurs exerceront leurs droits dans la ou les sociétés bénéficiaires des apports.

La ou les sociétés bénéficiaires des apports ou la ou les sociétés nouvelles seront substituées de plein droit à l'Émetteur dans ses obligations envers les Porteurs.

Tous pouvoirs sont donnés aux dirigeants/mandataire social de l'Émetteur, dans les conditions fixées au présent Article, pour prendre toutes dispositions pour assurer la protection des Porteurs et, notamment, effectuer tout choix et prendre toute décision dans ce cadre.

En cas de mise en œuvre de la procédure de protection des droits des Porteurs, ces derniers en seront informés dans les conditions prévues à l'article R. 228-92 du Code de commerce.

10. SERVICE FINANCIER

Le service financier de la présente Émission sera assuré par l'Émetteur ou par tout mandataire désigné à cet effet.

11. ENGAGEMENTS DE L'ÉMETTEUR ET DU SOUSCRIPTEUR

11.1 Engagements de l'Émetteur

L'Émetteur s'engage à notifier aux Porteurs et au Représentant de la Masse, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou équivalent (Fedex, Chronopost, lettre remise en main propre contre récépissé) ou par courriel dès que l'Émetteur en a la connaissance, de la survenance (a) à venir de tout projet de modification, cession ou de cessation d'activité ; de toute situation pouvant s'assimiler à une liquidation amiable ou à un apport partiel d'actif, ou (b) plus généralement, de tout événement de nature à avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de l'Émetteur et (c) à communiquer au Représentant de la Masse toute information quant à la nature de cet événement et aux mesures que l'Émetteur entend mettre en place afin de remédier à cet événement.

11.2 Engagements du Souscripteur

Le Souscripteur (personne morale ou particulier) s'engage à avoir pris connaissance et accepté les statuts de l'Émetteur et déclare ne pas être dans une pratique de blanchiment d'argent.

Le Souscripteur :

- accepte sur une éventuelle demande de l'Émetteur, de préciser l'origine des fonds et le détail de leurs activités et/ou investissements.
- déclare qu'il (ou ses représentants légaux) n'appartient pas à une organisation considérée sectaire par la MIVILUDES.
- en amont de la souscription, s'il souhaite communiquer activement au sujet de son investissement dans la Société, à un échange préalablement avec l'Émetteur.
- déclare avoir compris que la souscription de titres participatifs de sociétés coopératives comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

12. INFORMATION LEGALE

La Société informe le Souscripteur :

- qu'un document d'information synthétique (DIS) a été établi, dont le Souscripteur a pris connaissance préalablement à la signature du bulletin de souscription et qu'il peut consulter à tout moment sur simple demande,
- qu'il ne peut participer à cette offre que pour compte propre,
- que la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi acquis ne peut être réalisée que dans les conditions prévues en cas d'offre au public.

13. STIPULATIONS DIVERSES

13.1 Effet obligatoire – Durée

Les Porteurs, ayant souscrit les Titres Participatifs ou les ayant acquis par la suite, de quelque manière que ce soit, sont soumis de plein droit au Contrat d'Émission, par cette seule souscription ou acquisition.

Les Porteurs sont tenus en outre de respecter toutes les conditions et stipulations du Contrat d'Émission.

Le Contrat d'Émission entre en vigueur à la Date de Souscription effective des Titres Participatifs et, s'agissant d'un Porteur considéré, prend fin à la date à laquelle l'ensemble des Titres Participatifs qu'il détient auront été remboursés (principal et intérêts) ou à laquelle il y aura renoncé. Il cessera de lier chaque Porteur à la date à laquelle ce Porteur aura cessé de détenir tout Titre Participatif ou en cas de caducité de ses Titres Participatifs.

13.2 Modification du Contrat d'Émission

Le Contrat d'Émission pourra être modifié par les organes de gouvernance compétents de l'Émetteur dans les conditions prévues aux statuts de l'Émetteur, avec l'autorisation de l'assemblée générale de la Masse recueillie dans les conditions prévues par la loi et le présent Contrat d'Émission.

13.3 Notifications

Toute communication ou notification au titre des présentes ne sera effective que si elle est réalisée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres contre décharge, à l'adresse et à l'attention du destinataire, **ou par voie électronique si le Porteur y a consenti.**

La communication ou la notification sera considérée avoir été reçue à la date apposée par le destinataire sur le récépissé si elle est remise en mains propres, ou à la date de première présentation en cas de lettre recommandée, ou à la date d'envoi du courriel en cas de communication électronique.

Pour les besoins du présent article, l'adresse de l'Émetteur est celle de son siège social et l'adresse du Porteur est celle figurant sur le bulletin de souscription.

13.4 Modalités de souscription des Titres Participatifs

La souscription de Titres Participatifs est proposée par l'Émetteur ou par le mandataire désigné à cet effet. La souscription peut se faire sous format papier ou en ligne.

Dans le cadre de la présente offre de souscription, les souscriptions seront reçues via la plateforme CoopHub (<https://basecommune.coophub.fr/>). Les modalités d'enregistrement des souscriptions, la signature du bulletin de souscription de Titres Participatifs, ainsi que la délivrance des reçus fiscaux seront traitées par la plateforme CoopHub. Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

Les souscripteurs de Titres Participatifs réalisent le paiement de la somme correspondant au montant de leur souscription dès leur souscription. Le paiement se fait au choix par la solution de paiement en ligne Digiteal, par virement ou en chèque. Un reçu est accessible au Souscripteur sur la plateforme Coophub.

La souscription sera considérée comme étant définitive dès lors que le bulletin de souscription de Titres Participatifs sera signé, que le paiement du prix de souscription sera versé, et, les pièces justificatives demandées au Souscripteur sont transmises à l'Émetteur.

13.5 Loi applicable et juridiction

Le Contrat d'Émission est soumis au droit français.

En cas de litige né de l'exécution des présentes, l'Émetteur et le Souscripteur s'engagent à recourir en premier lieu à la commission d'arbitrage interne au Mouvement des SCOP avant toute action devant les tribunaux compétents, qui seront ceux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

13.6 Signature électronique

Le Contrat d'Émission a été signé par le représentant de l'Émetteur et le Souscripteur électroniquement selon un procédé de signature électronique conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil, à la date figurant ci-dessous.

Chaque signataire reconnaît qu'il a reçu toutes les informations utiles relatives aux conditions de cette signature électronique et qu'il a ainsi signé le Contrat d'Émission en toute connaissance des conditions d'utilisation du procédé de signature électronique utilisé et par conséquent renonce à toute réclamation ou action en vue de remettre en cause la fiabilité du processus de signature électronique ou son intention d'être lié par le présent Contrat d'Émission.

Un seul exemplaire numérique original du Contrat d'Émission a été généré et une copie en a été remise à chaque signataire par voie numérique directement.

Fait le 06 octobre 2025

POUR LA SCIC BASE COMMUNE
Simon LAISNEY, président du directoire

DocuSigned by:

B11FE63BED994BE...



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'Intérêt Collectif SA à capital variable

Siège social : 19 rue Frédéric Lemaître, Paris 20e

RCS : 892741521

BULLETIN DE SOUSCRIPTION TITRE(S) PARTICIPATIF(S) CHEZ BASE COMMUNE PERSONNES MORALES

Société émettrice des titres participatifs :

- forme et dénomination sociale : SCIC SA Base Commune (La Société ou l'Emetteur)
- capital social : 472 000,00 euros
- siège social : 19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris
- Immatriculée au Greffe du Tribunal de commerce de Paris sous le numéro 892 741 521

Caractéristiques de l'émission de titres participatifs :

- type de titres : titres participatifs
- valeur unitaire des titres participatifs : 100,00€
- Ticket minimum : 100,00€
- Remboursement du capital : in fine
- Versement des intérêts : annuellement
- Durée d'amortissement des titres participatifs : 84 mois
- Échéance de l'émission obligataire : 31/01/2026. Possibilité de clore par anticipation à tout instant.
- Taux d'intérêt brut annuel applicable aux titres participatifs : 4%
- Part variable annuelle : 0,5 %
- Conditions déclenchement de la part variable : EBE > 500 000€

L'investisseur :

DÉNOMINATION SOCIALE :

N°SIRET :

SIÈGE SOCIALE :

N°TVA INTRACOMMUNAUTAIRE ou N°RNA :

représenté·e par :

CIVILITE : Madame / Monsieur

NOM PRÉNOM

FONCTION :

NATIONALITÉ :



ADRESSE DE RÉSIDENCE :

RÉSIDENCE FISCALE (PAYS) :

DATE DE NAISSANCE :

LIEU DE NAISSANCE :

EMAIL :

TEL :

Le soussigné·e :

Représentant·e de :

Dont le siège social se situe au :

déclare souscrire à (en *lettres*) titres participatifs (-
en *chiffres*-) d'une valeur nominale de cent euros € (100€) chacun, de l'émission ci-dessus
visée, soit un montant total de € (nombre de titres participatifs souscrits x 100€)
versé dans sa totalité ce jour par :

- Virement**
Banque : Caisse d'Epargne
Intitulé du compte : Base Commune
IBAN : FR76 1751 5900 0008 0168 0567 835 BIC : CEPAFRPP751
(en mentionnant votre Nom Prénom en référence de virement)

 - Chèque** à l'ordre de "Base Commune" adressé au 19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris.

Le·la Soussigné·e :

déclare avoir pris connaissance et accepté les [statuts](#) de Base Commune.

déclare ne pas être dans une pratique de blanchiment d'argent.

déclare ne pas avoir une activité dont le cœur de métier est l'investissement immobilier commercial dans les zones d'activités

déclare que la société (ou ses filiales) n'a pas plus de 40% de ses activités et/ou investissements liés aux énergies fossiles, l'armement, la production d'OGM, et est dans une dynamique de diminution de ces activités ou investissements;

déclare que la société (ou ses filiales) n'est pas en cours de procès ou avoir été condamnée pour détournement de fonds ou malversation ; avoir été condamnée pour des faits de pollution en France ou à l'étranger (environnemental et sanitaire) : non-respect des valeurs de dignité humaine, etc...



accepte, sur une éventuelle demande de la coopérative, de préciser l'origine des fonds et le détail de leurs activités et/ou investissements.

déclare que la société (ou ses représentants légaux) n'appartient pas à une organisation considérée sectaire par la MIVILUDES.

déclare avoir compris que la souscription ou l'acquisition de titres participatifs de sociétés coopératives comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

déclare avoir compris que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'autorité des marchés financiers

déclare avoir pris connaissance du Document d'Information Synthétique (DIS) accessible directement sur le site internet de Base Commune

accepte d'être convoqué·e aux assemblées générales par courriel, que la société ait recours à la transmission par voie électronique en lieu et place de l'envoi postal lors de l'exécution des formalités de convocation, d'envoi de documents d'informations et de vote à distance.

En amont de la souscription, si la structure souhaite communiquer activement au sujet de son investissement dans la SCIC Base Commune, nous organiserons un échange.

Au vu des explications qui m'ont été données dans le cadre de cette opération de souscription, j'ai compris :

- | | VRAI | FAUX |
|--|--------------------------|--------------------------|
| - que les titres participatifs sont un placement long terme dont la liquidité n'est pas garantie | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - que la valeur de remboursement des titres participatifs comporte des risques de perte en capital | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - que l'objectif d'investissement est de soutenir Base Commune en plaçant de l'argent à moyen / long terme | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fait à

Le

Signature



Bulletin de souscription à renvoyer par courrier électronique (de préférence) :
contact@basecommune.com ou par courrier postal : SCIC SA Base Commune, 19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris.

Les informations communiquées seront enregistrées par Base Commune uniquement pour le traitement de votre demande. Ces informations sont obligatoires. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition et de suppression dans les conditions prévues par la loi n°78)17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Ces droits peuvent s'exercer auprès de Base Commune par courrier électronique : contact@basecommune.com ; ou par courrier postal : Base Commune, 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris.



BASE COMMUNE

Société Coopérative d'Intérêt Collectif SA à capital variable

Siège social : 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris

RCS de Paris sous le numéro : 892 741 521

BULLETIN DE SOUSCRIPTION TITRE(S) PARTICIPATIF(S) CHEZ BASE COMMUNE PERSONNES PHYSIQUES

Société émettrice des titres participatifs :

- Forme et dénomination sociale : SCIC SA Base Commune (La Société ou l'Emetteur)
- Capital social : 472 000,00 euros
- Siège social : 19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris
- Immatriculée au Greffe du Tribunal de commerce de Paris sous le numéro 892 741 521

Caractéristiques de l'émission de titres participatifs :

- Type de titres : titres participatifs
- Valeur unitaire des titres participatifs : 100,00€
- Ticket minimum : 100,00€
- Remboursement du capital : in fine
- Versement des intérêts : annuellement
- Durée d'amortissement des titres participatifs : 84 mois
- Échéance de l'émission obligataire : 31/01/2026. Possibilité de clore par anticipation à tout instant.
- Taux d'intérêt brut annuel applicable aux titres participatifs : 4%
- Part variable annuelle maximale : 0,5 %
- Condition de déclenchement de la part variable : EBE > 500 000€

L'investisseur :

CIVILITÉ : Madame / Monsieur

NOM PRÉNOM :

NATIONALITÉ :

ADRESSE DE RÉSIDENCE :

RÉSIDENCE FISCALE (PAYS) :

DATE DE NAISSANCE :

LIEU DE NAISSANCE :

EMAIL :

TEL :

Je déclare souscrire à (en lettres) titres participatifs
(- en chiffres-) d'une valeur nominale de cent euros € (100€) chacun, de l'émission ci-dessus visée, soit un montant total de € (nombre de titres participatifs souscrits x 100€) versé dans sa totalité ce jour par :

Virement (de préférence)

Banque : Caisse d'Epargne

Intitulé du compte : Base Commune

IBAN : FR76 1751 5900 0008 0168 0567 835 BIC : CEPAFRPP751

(en mentionnant votre Nom Prénom en référence de virement)

Chèque à l'ordre de "Base Commune" adressé au 19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris.

Je déclare avoir pris connaissance et accepté les statuts de Base Commune.

Je déclare avoir pris connaissance et accepté les termes du contrat de titres participatifs attaché à ce présent bulletin.

Je déclare ne pas être dans une pratique de blanchiment d'argent.

Je déclare avoir compris que la souscription ou l'acquisition de titres participatifs émis par la société coopérative comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

Je déclare avoir compris que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'autorité des marchés financiers

Je déclare avoir pris connaissance du Document d'Information Synthétique (DIS) accessible directement sur le site internet de Base Commune.

J'accepte d'être convoqué·e aux assemblées générales des porteurs de titres par courriel, que la société ait recours à la transmission par voie électronique en lieu et place de l'envoi postal lors de l'exécution des formalités de convocation, d'envoi de documents d'informations et de vote à distance.

Au vu des explications qui m'ont été données dans le cadre de cette opération de souscription, j'ai compris :

- que les titres participatifs sont un placement long terme dont la liquidité n'est pas garantie
- que la valeur de remboursement des titres participatifs comporte des risques de perte en capital

VRAI	FAUX
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- que l'objectif d'investissement est de soutenir Base Commune en plaçant de l'argent à moyen / long terme



Fait à

Le

Signature

Bulletin de souscription à renvoyer par courrier électronique (de préférence) : societaires@basecommune.com ou par courrier postal : SCIC SA Base Commune, 19 rue Frédéric Lemaître, 75020 Paris.

Les informations communiquées seront enregistrées par Base Commune uniquement pour le traitement de votre demande. Ces informations sont obligatoires. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition et de suppression dans les conditions prévues par la loi n°78)17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Ces droits peuvent s'exercer auprès de Base Commune par courrier électronique : contact@basecommune.com ; ou par courrier postal : Base Commune, 19 rue Frédéric Lemaître 75020 Paris.