

Oykos, préserver les biens d'Église

Le Carmel d'Avignon : une nouvelle « Maison qui rayonne »



INVESTISSEMENT EN
capital

3%
VALORISATION ANNUELLE
(OBJECTIF MINIMUM)

10 ans
DURÉE RECOMMANDÉE

liquidité
ANNUELLE ENCADRÉE

De nombreux biens d'Église deviennent inoccupés et ce n'est que le début

En 2022, 60% des religieuses ont plus de 85 ans. **D'ici 10 ans, près de 300 lieux d'Église seraient vacants (soit environ 30 par an)** : abbayes, monastères, biens immobiliers des diocèses. La plupart de ces lieux sont menacés par un abandon pur et simple ou par une vente au plus offrant débouchant sur un projet loin de leur vocation originelle (promotion immobilière, hôtels, ...). La crise énergétique devrait malheureusement accélérer ce phénomène. **Leur existence a façonné notre histoire, patrimoine et culture commune : nous nous devons de proposer une réponse.**

Oykos : prolonger le rayonnement des lieux d'Église

En 2021, un groupe de laïcs désireux de remédier à cette situation s'est constitué en lien avec l'Église. Ils observent également une seconde tendance : l'émergence de nouveaux mouvements qui remettent la communauté au centre (habitats partagés, tiers-lieux, colocations, béguinages) dans le but de lutter contre les maux du XXI^{ème} siècle : la solitude et le matérialisme. Faute d'accompagnement et de murs, beaucoup d'initiatives restent au stade de projet. Ces minorités créatives, comme les appelle le Pape Benoît XVI, sont présentées comme une composante de l'avenir de l'Église. **Oykos est né de cette volonté d'apporter une réponse globale à ces deux constats. D'une part, faire le lien entre ces lieux d'Église vacants et ces projets.** D'autre part, être un outil mis à la disposition de l'Église et de ses fidèles pour la transmission de ses biens par un déploiement de ces intuitions missionnaires avec la création de « maisons communes ». Oykos (qui signifie « maison », « patrimoine » en grec) est une initiative d'écologie intégrale qui remet l'homme et la notion de vie en communauté au centre.



SAUVEGARDER LA BEAUTÉ
DU PATRIMOINE RELIGIEUX



MAINTENIR
LA SPIRITUALITÉ DES LIEUX



PORTER DES PROJETS SOCIAUX
ET HUMAINS

Le Carmel d'Avignon, oasis spirituelle en plein cœur de la Cité des Papes



Cet endroit s'appelait au XV^{ème} siècle « Beau-Lieu ».

Ainsi débute l'histoire du bâtiment du 3 rue de l'Observance d'Avignon. Une maison qui jouxte une chapelle et un jardin. Il faut attendre la fin du siècle pour qu'un marchand génois les rachète et les mette à la disposition de Frères Mineurs de l'Observance, branche réformée de l'ordre franciscain. La maison devient couvent, la chapelle devient église, le jardin devient potager, orangerie, verger. Les « Observantins » laissent la place à des « Récollets », puis un menuisier y installe son atelier pendant la Révolution française. **Au XIX^{ème} siècle, des religieuses Carmélites, installées à Avignon depuis 1612, rachètent l'ensemble et y vivent jusqu'en 2022**, date où elles se séparent des lieux par manque de relève suffisante. Ces Carmélites d'Avignon étaient connues pour leurs santons de cire qui se retrouvaient dans toutes les crèches de Provence.

À l'intérieur même de l'enceinte de la ville, le Carmel, situé à 5 minutes de la gare centrale, représente une superficie foncière de 13 885 m² avec plusieurs bâtiments (principal, chapelle, dépendance) et un parc offrant un écrin de verdure préservé (arbres remarquables : cèdres, platanes, marronniers, ...) de 1.2 ha. Son imposant mur d'enceinte et la façade de l'édifice majeur de 55 m² (3 niveaux) lui confèrent une tranquillité inégalée en intra-muros. Le site est accessible par la rue de l'Observance par 4 points d'entrée distincts.

Oykos Avignon veut y créer une « Maison qui rayonne »

Malgré un départ du Carmel le cœur serré, les sœurs sont convaincues qu'une nouvelle fécondité naîtra grâce au projet d'exploitation porté par l'association Oykos Avignon. Il s'agit de repenser à la fois l'usage du bâtiment principal, de taille significative, et celui du jardin, particulièrement remarquable.

Sera donc créée une « Maison de Famille » qui, rassemblant plusieurs générations, offrira un refuge et un lieu d'intimité pour chacun. Oykos Avignon souhaite en faire un lieu d'accueil chaleureux mêlant les générations lors de moments partagés dans des espaces communs prévus à cet effet. Dès septembre 2023, une quarantaine de logements étudiants et jeunes actifs, une dizaine de logements seniors, des espaces communs et un café solidaire seront proposés dans la « Maison ». Le jardin accueillera une parcelle réservée au potager et à l'élevage (volailles et ruches) ainsi qu'un ensemble d'arbres fruitiers ; mais aussi un véritable espace de silence destiné à préserver la quiétude des lieux. Les résidents et les enfants du patronage de la paroisse locale auront la chance d'en profiter et de l'entretenir. En période estivale, le jardin s'ouvrira au célèbre festival de théâtre en y proposant des lieux de représentations et un espace de restauration dans une partie du jardin. La chapelle, ouverte toute l'année à la prière, accueillera également de belles initiatives spirituelles durant l'été.

Oykos, une association à but non lucratif avec deux piliers : une pépinière et une foncière

Avec un conseil d'administration composé de laïcs et d'ecclésiastiques, **l'association Oykos se donne deux missions :**

- **Accompagner des porteurs de projets innovants** pour les aider à discerner leur appel, approfondir leur modèle et trouver un lieu pour éclore, à travers une pépinière animée par des membres de l'association
- **Acquérir des biens d'Église**, vendus ou donnés par des diocèses ou des communautés religieuses à travers une foncière à impact

Une association locale peut être créée afin de gérer l'exploitation du lieu lorsque plusieurs activités distinctes y cohabitent : c'est le cas pour le Carmel d'Avignon avec l'association Oykos Avignon.

Trois raisons d'investir dans le projet

- **Pérenniser les beaux lieux spirituels : patrimoine et culture**
- **Donner un nouvel attrait à ces lieux inspirants**
- **Offrir un cadre propice aux initiatives d'écologie intégrale**

Ils collaborent avec Oykos



CHIFFRES CLÉS

LE FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DU CARMEL D'AVIGNON



2,4
M€

AVEC FRAIS
D'ACQUISITION

DONT :

2,1
M€

EN TITRES
DE CAPITAL

300
K€

DE DONS
(VIA L'ASSOCIATION
OYKOS)

AUTRE PROJET EN COURS DE LA FONCIÈRE



9,5
M€

SQUARE GUILLOT (PARIS 15^E) :
ANCIEN PATRONAGE DE SOEURS
FINANCÉ PAR UN PRÊT BIENFAITEUR

EXPLOITATION PAR OYKOS AVIGNON

380
K€

CA ANNUEL
(CHIFFRE
D'AFFAIRES)

330
K€

CAF ANNUELLE
(CAPACITÉ
D'AUTOFINANCEMENT)

RYTHME D'ACQUISITION DE LA FONCIÈRE OYKOS

| | | |
|----------|----------|----------|
| 2023 : 2 | 2025 : 3 | 2027 : 5 |
| 2024 : 3 | 2026 : 4 | |

LA SOCIÉTÉ

Raison sociale : Foncière Oykos

Forme juridique : Société en commandite par actions
au capital variable de 37 000 € en cours d'immatriculation

Adresse : 41 rue du Martineau 45320 Courtenay

L'OPÉRATION



INVESTISSEMENT EN
capital

10 ans
DURÉE RECOMMANDÉE

Conditions de sortie : marché de gré à gré / Valorisation de la foncière
chaque année par un audit patrimonial indépendant

*Les personnes physiques et les personnes morales peuvent investir.
(Entreprises, associations, fonds de dotation...)*



Investissez pour le Bien Commun,
donnez du sens à votre épargne sur :

WWW.CREDOFUNDING.FR/OYKOS

Avertissement : investir dans des titres de société présente un risque de perte en capital partiel ou total ainsi qu'un risque d'absence de liquidité à l'issue de la période d'investissement souhaitée.

■ FICHE DE SYNTHÈSE - OYKOS

Credo
Lending
Pour que l'argent reste un serviteur

CredoLending, une marque de CredoFunding.
SAS au capital de 229.530 € - 41 rue Laure Diebold - 69009 LYON contact@credolending.fr - Tél 04.82.53.84.43 - RCS LYON 807 647 615 - Conseiller en Investissement Participatif - ORIAS n° 14007012