

DOCUMENT D'INFORMATION REGLEMENTAIRE SYNTHETIQUE



Foncière Oykos

*Forme juridique : Société en commandite par actions à capital variable (SCA)
en cours d'immatriculation ayant son siège social au 41 rue du Martineau 45320 Courtenay
représentée par Monsieur Grégoire Joly, Président de la SAS GFO*

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.

L'Emetteur est responsable du caractère complet, exact et équilibré des informations fournies. Le Conseiller en Investissements Participatifs contrôle la cohérence, la clarté, et le caractère équilibré de ces informations.

A/ PRESENTATION DE L'EMETTEUR :

I - Activité de l'émetteur et le projet

I.1 – L'Association Oykos et la Foncière Oykos (SCA)

Oykos est une association soumise au régime de la loi de 1901, dont le siège social est situé au 41 rue du Martineau, 45 320 Courtenay, immatriculée au répertoire SIRENE sous le numéro 909574386. **Elle a pour objet d'accompagner des entrepreneurs sociaux ou des communautés innovantes agissant en faveur de l'un des domaines suivants :**

- **la solidarité envers les plus fragiles et toute forme de pauvreté**
- **l'écologie**
- **la préservation du patrimoine français et notamment culturel, bâti ou spirituel**

Oykos s'est donné l'ambition de mobiliser à ses côtés des membres de la société civile et des acteurs institutionnels privés ou publics qui partagent son projet.

Oykos a ainsi souhaité créer une société en commandite par actions (« Foncière Oykos ») poursuivant un but d'utilité sociale en permettant la préservation du patrimoine cultuel et culturel et en donnant accès à un logement à des populations défavorisées.

Elle aura notamment pour objectif :

- ① d'apporter, à travers son activité, un soutien à des personnes en situation de fragilité
- ① de contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités sociales et économiques par l'accès au logement et la préservation du lien social

Dans la Société en Commandite par Actions (SCA), il existe deux types d'associés (les « commandités » et les « commanditaires »).

Au 22/11/2022, est associée commanditée de la SCA Foncière Oykos, tenue indéfiniment et solidairement des dettes sociales :

- **GFO**, une société par actions simplifiée (SAS) au capital de 1.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Orléans en cours d'immatriculation et dont le siège social est situé 41 rue du Martineau, 45320 Courtenay : son Président est Monsieur Grégoire Joly. GFO a pour associé unique l'association Oykos.

La SAS GFO a été nommée gérante de la Foncière Oykos.

Sont actionnaires commanditaires de la Foncière Oykos tous les autres actionnaires de la Société « désignés sur la liste des actionnaires annexée au certificat établi par le dépositaire des fonds et aux présents statuts » et tous ceux qui pourraient à l'avenir souscrire au capital de la Société ou acquérir des actions.

Les actionnaires commanditaires sont uniquement responsables à hauteur de leurs apports.

La FONCIERE OYKOS est une société en commandite par actions (SCA) au capital de 37 600 € avec 188 actions d'une valeur nominale de 200 € en date du 22/11/2022.

La société est actuellement en cours d'immatriculation.

La Société est pourvue d'un conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de onze membres au plus, choisis exclusivement parmi les actionnaires commanditaires, personnes physiques ou morales. Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour une durée de trois années, sans que les commandités puissent participer à leur désignation. Il se réunit au moins tous les quatre mois et assume le contrôle permanent de la gestion de la société : il réalise un rapport qu'il présente à l'assemblée générale annuelle.

Quatre membres ont déjà été nommés :

- Monsieur Grégoire Joly, *en sa qualité de Président de la Foncière Oykos*
- Monsieur Henri Piganeau, *Managing Partner chez Cube Infrastructure Fund*
- Monsieur Xavier Delamare Deboutteville, *Managing Director chez Nomura*
- Monsieur Pierre d'Oysonville, *directeur de projets d'aménagement du territoire*

I.2 – Oykos : prolonger le rayonnement des lieux d'Église

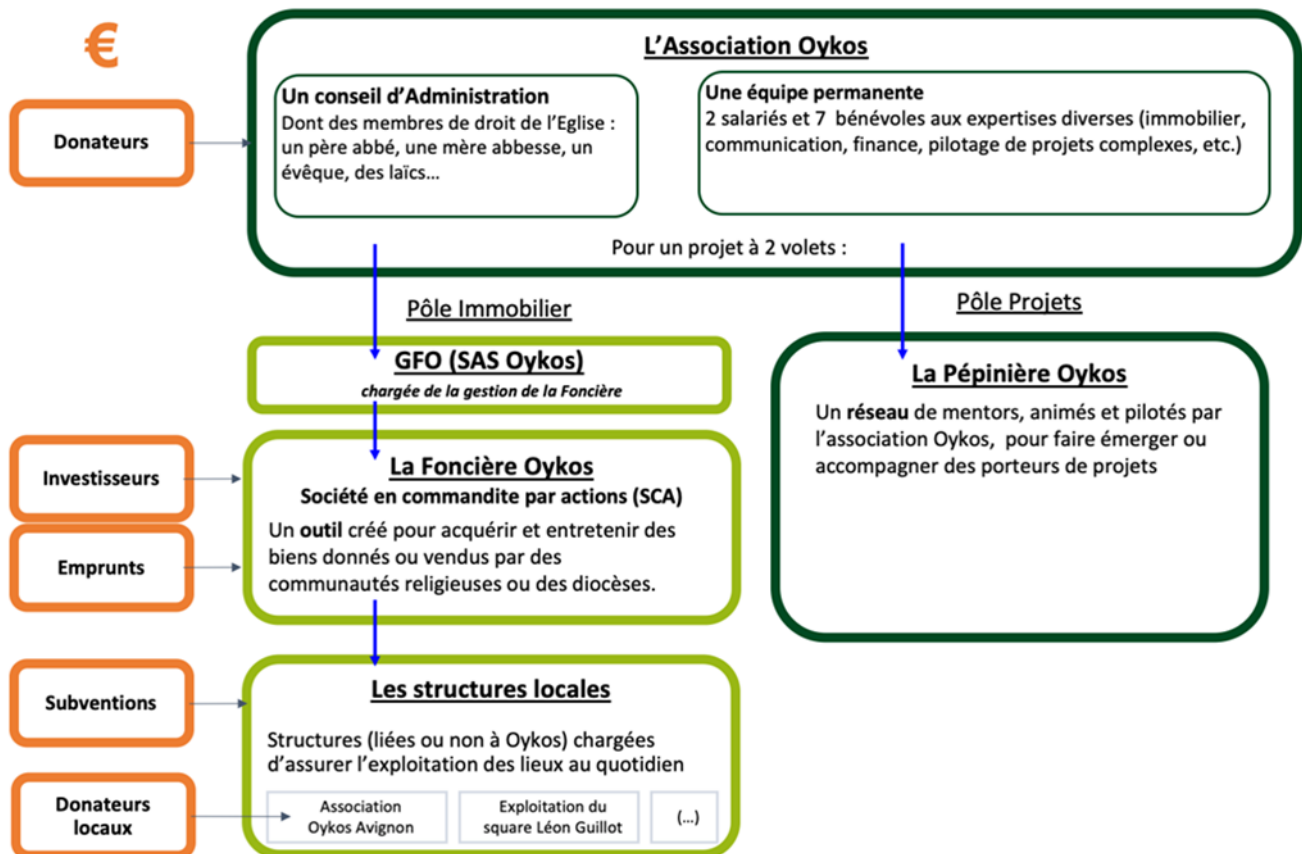
I.2.1 – Oykos : des projets innovants pour la transmission des biens d'Église

Oykos s'est structurée autour de deux pôles :

- ↳ « *Projet* » : **une pépinière** accompagnement de porteurs de projets innovants pour les aider à discerner leur appel, approfondir leur modèle et à trouver un lieu pour éclore
- ↳ « *Immobilier* » : **une foncière à impact** pour l'acquisition, la rénovation, l'entretien et l'animation des biens, donnés ou vendus par des diocèses ou des communautés religieuses pour s'assurer de leur pérennité

OYKOS est organisée autour d'une association qui détient une Foncière (*Société en Commandite par Actions*) par l'intermédiaire d'une Société par Actions simplifiée (SAS) dénommée GFO. Une association « locale » (structures locales) peut être créée si l'activité exercée dans le lieu acquis par la foncière l'exige.

Gouvernance, structures et financements



Ces différentes structures collectent plusieurs sources de financement :

- Association Oykos : donateurs
- Foncière Oykos : investisseurs et financement bancaire
- Structures locales : donateurs (si habilitées à recevoir) et subventions (si habilitées à recevoir)

1. L'Association Oykos

Le Conseil d'Administration



Don Geoffroy Kemlin
Père Abbé de Solesmes



Mgr Bozo
Évêque de Limoges



Laurent Landete
Directeur des Bernardins



Raphaël Cornu-Thénard
Président



Damien Nodé-Langlois
Secrétaire Général



Olivier Pelleau
Président de Talentheo



Régis Dubourg
Expert conduite du changement

L'équipe transverse



Anne-Claire Long
Directrice Communication

10 ans d'expérience en start-up
(Michel et Augustin, Jobteaser...)
Consultante en Marketing &
Communication



Dauphine Savy
Responsable Développement

Ex-analyste stratégique pour la
SNCF.
Co-fondatrice des WEMPS,
mouvement de missions rurales.
1 an en charge de projet au
Village de François



Nicolas de Palmaert
Directeur Artistique

Artiste Peintre
Directeur Artistique
Enseignant en histoire du
graphisme à l'EPSAA
Aime la Bretagne et les
belles pierres



Adeline d'Oysonville
Comité de Pilotage

15 années d'expérience
dans le conseil puis dans
le secteur industriel en
direction de projets et
conduite du changement



Camille Simonin
Responsable Développement

Consultante reconvertie
1 an de service civique pour
Espérance banlieues
Bénévole WEMPS

L'association Oykos est présidée par le fondateur d'Anuncio et du Congrès Mission : Raphaël Cornu-Thénard. Son conseil d'administration traduit l'alliance de personnalités de la société civile et du monde ecclésiastique dans cette initiative prophétique avec comme membres :

- Don Geoffroy Kemlin (*Père Abbé de l'abbaye de Solesmes - membre de droit*)
- Monseigneur Bozo (*Évêque de Limoges - membre de droit*)
- Laurent Landete (*Directeur du Collège des Bernardins et Vice-Président Oykos*)
- Damien Nodé-Langlois (*Secrétaire Général Oykos*)
- Olivier Pelleau (*Président de Talentheo, institut de coaching au service de l'Église*)
- Régis Dubourg (*Expert conduite du changement & accompagnement de dirigeants - Ancien DG des Chambres d'Agriculture*)

Les membres de droit sont issus du monde ecclésiastique : ils sont nécessairement *moine, moniale, religieux, religieuse, prêtre ou évêque*. Ils disposent d'un statut particulier : leurs voix doivent figurer dans la majorité pour valider la désignation du président de la foncière GFO. Cela permet que l'Eglise ait un droit particulier sur la gouvernance de la Foncière.

2. La Foncière Oykos

Les chefs de projet Immobilier



Grégoire Joly
Président
15 ans d'expérience en promotion immobilière (Groupe Duval, OGIC...).



Sophie Martin-Monier
Responsable Foncière & ingénierie financière
Un passé d'audit et de finance (KMPG, Natixis), mais aussi de conseil en management et d'accompagnement de dirigeants.



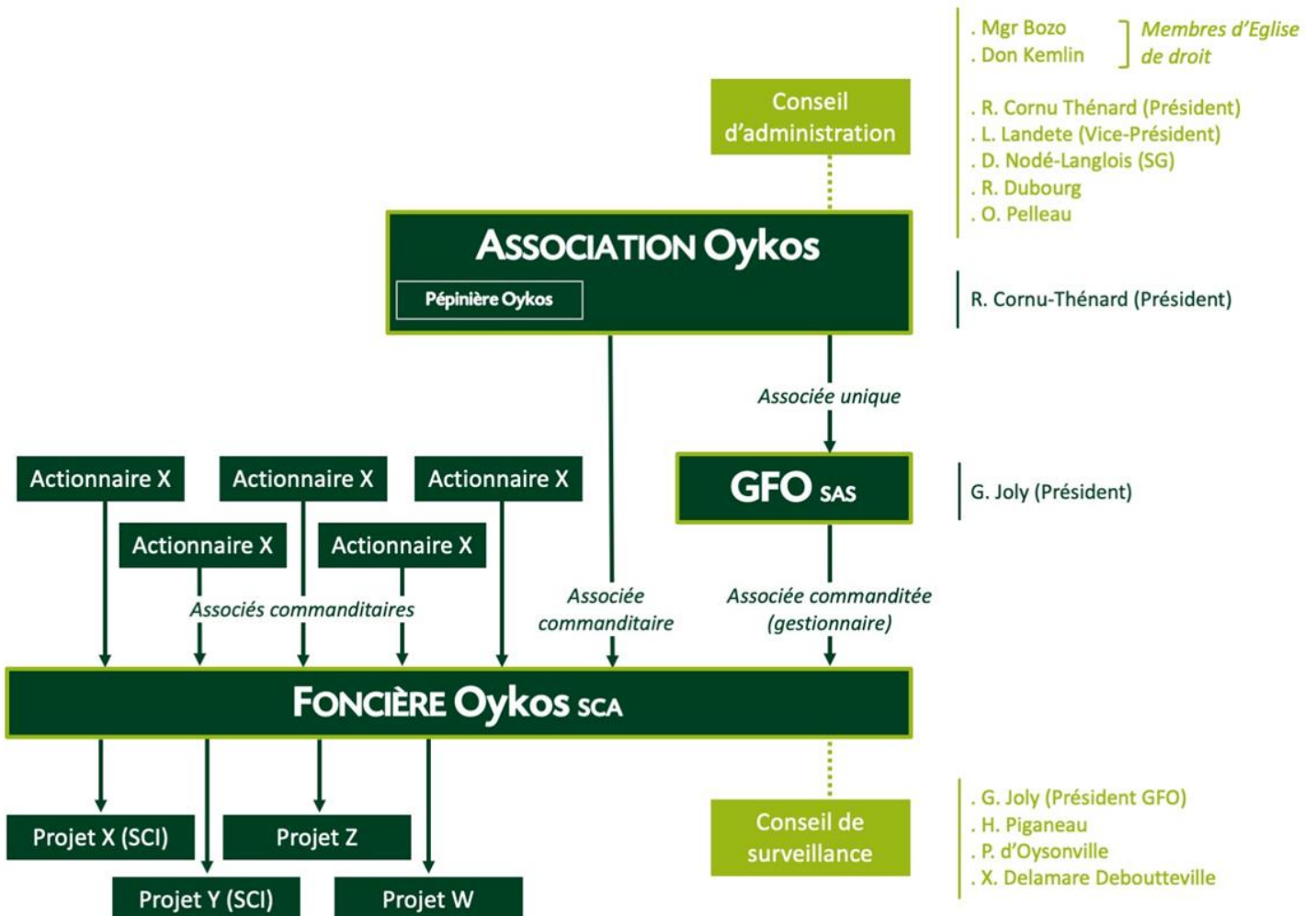
Jérôme Beauvois
Montage & nouvelles opportunités
20 d'expérience en architecture puis AMOA. Entrepreneur breton. Encore un... Attend désespérément un projet Oykos pour sa région !



Kathleen Darcet
Projets Avignon et Léon Guillot
10 ans d'expérience dans l'immobilier chez des gros (LinkCity...) et des moins gros (Excellence Ruralités, Fondation d'Auteuil).



Pierre d'Oysonville
Projet Léon Guillot
De nombreux projets d'aménagement urbain à son actif, notamment chez Bouygues et pour la SNCF.



1.2.2 – La genèse

Oykos est né d'un double constat.

Premier constat : un grand nombre de biens immobiliers appartenant à l'Église deviennent inoccupés du fait du peu de vocations religieuses. En 2022, 60% des religieuses en France ont plus de 85 ans. **D'ici 10 ans, près de 300 lieux d'Église seront vacants** : abbayes, monastères, biens immobiliers des diocèses. Certains de ces lieux ont entamé un processus de transition en restant liés à l'Église, mais ce n'est qu'une toute petite minorité.

La plupart de ces lieux sont menacés par :

- un abandon pur et simple : trop grands, trop difficiles à entretenir. La crise énergétique va sans doute accélérer cette tendance
- une vente au plus offrant, risquant donc de les faire basculer dans la spéculation : promoteurs, hôteliers, etc.



CARTE DES MONASTÈRES DE France (source : site de la Fondation des Monastères)

D'après la Conférence des religieux et religieuses de France (CORREF), il se trouve 660 instituts ou monastères en France. **Dans les 10 prochaines années, entre 30% et 50% fermeront** : c'est-à-dire entre 250 et 300 bâtiments (soit environ 30 par an).

La conviction d'Oykos : pour tous ces lieux, il est possible d'imaginer une seconde vie, d'autres formes d'exploitation et de fécondité... d'autres « vocations » en pérennisant celle spirituelle.

Second constat : alors que de nos jours, **l'homme du XXIème siècle se meurt littéralement de solitude et de matérialisme**, nous assistons depuis quelques années à l'émergence de nouveaux mouvements qui remettent la communauté au centre. En témoignant le nombre croissant d'habitats partagés, colocations solidaires, tiers-lieux, etc.

Ces mouvements sont nés de plusieurs causes :

- D'une forte envie de transformer nos modes de vie, de redonner du sens à nos actions et nos engagements ; à la fois parmi les jeunes et moins jeunes générations
- D'une attirance renouvelée pour la vie communautaire
- D'une volonté d'engagement face à la crise écologique et sociétale actuelle. Chez les chrétiens, elle souhaite notamment s'inscrire en cohérence avec l'enseignement de l'encyclique *Laudato Si'* du pape François.

Ces envies et projets porteurs de sens peinent à se concrétiser. Faute d'accompagnement, et de murs. Pourtant, ces communautés innovantes, le pape Benoît XVI les appelle les minorités créatives et il les présente comme l'avenir de l'Eglise. Il faut les aider à se développer, à se structurer, à s'implanter.


De ces 2 mouvements parallèles sont nées des convictions, qui peuvent être porteuses d'une nouvelle fécondité pour l'Église :

- ✂ ces lieux peuvent encore porter des fruits
- ✂ la communauté et le lien fraternel sauveront le monde

C'est la mission que s'est donnée Oykos : créer dans ces lieux des "maisons communes", de petites "oïkos" (terme signifiant maison en grec), où l'on se souciera certes de la planète mais aussi et surtout des plus faibles.

L'objectif d'Oykos est de mettre sur pied une structure qui fait le lien entre ces lieux et ces projets, **un outil mis à la disposition de l'Eglise et de ses fidèles pour la transmission de ses biens**, le déploiement de ces intuitions missionnaires et la création de "maisons communes". Oykos est un projet d'écologie intégrale qui remet la notion de vie en communauté au centre.

 *Il n'y a pas deux crises séparées, l'une environnementale et l'autre sociale, mais une seule et complexe **crise socio-environnementale**...*

*Il faut **une approche intégrale** pour combattre la pauvreté, pour rendre la dignité aux exclus et simultanément pour préserver la nature.*  *Extrait de Laudato Si'*

I.3 – Foncière Oykos

I.3.1 – La vocation de la Foncière

La foncière a pour objectif d'acheter, de maintenir et de gérer les lieux d'Église pour permettre aux porteurs de projets de pouvoir les réaliser. Ces acquisitions ont pour objet de :

- ↳ Porter des projets sociaux et humains qui répondent à des besoins fondamentaux d'aujourd'hui
- ↳ Sauvegarder la beauté des bâtiments religieux, beauté issue de leur intérêt patrimonial et/ou du havre de paix qu'ils ont hébergé pendant parfois plusieurs siècles
- ↳ Maintenir la spiritualité vécue dans ces lieux et continuer à en faire des lieux de ressourcement intérieur

Les lieux recherchés sont des lieux uniques par leur situation géographique (*centre-ville, proche de ville, site exceptionnel*), **et par leur beauté. Ils doivent tout particulièrement demeurer des lieux de spiritualité.**

Chacun des lieux fait l'objet d'une étude spécifique et porte un projet dédié : *intergénérationnel, lieu de répit, accueil de fragilités ... tous au service de l'Homme*. Par leur configuration, ils doivent permettre de créer des liens communautaires et solidaires. Proposer des lieux à loyer abordable pour créer des espaces de vie partagés en est l'objectif.

I.3.2 – Une méthodologie précise

Le travail est réalisé le plus en amont possible avec les congrégations religieuses dans une approche de service et de conseil pour leur réflexion sur la cession des lieux. La présence de membres de l'Église de France et de congrégations religieuses dans le Conseil d'Administration de l'association OYKOS garantit une approche désintéressée et ecclésiale.

De nombreux experts interviennent dans leur domaine pour assurer une excellence opérationnelle dans le pilotage des projets : experts immobiliers, architectes, AMOA, notaires, avocats, auditeurs financiers, consultants en management etc...

La recherche se dirige vers l'acquisition de lieux à des coûts attractifs avec la conviction partagée que les vendeurs privilégieront OYKOS pour le bien-fondé du projet qui émanera de la cession.

Dès la phase de réflexion, doivent être créées des relations saines et efficaces avec les collectivités locales et autres acteurs locaux, pour que le projet soit adapté aux besoins et bien compris pour être fructueux.

La cartographie des lieux "en danger" ou sur le point d'être cédés est établie grâce au maillage d'un réseau qui est entretenu activement avec : *les congrégations, les économes diocésains et des projets "amis" comme les Projets Saint Joseph et d'autres foncières ou d'associations.*

I.3.3 – La stratégie d’investissement

La foncière Oykos a pour objectif d’acquérir deux lieux par an à ses débuts puis de se développer jusqu’à l’acquisition en 2030 de 8 sites par an. **OYKOS souhaite répondre à la cession importante de patrimoine religieux dans les dix prochaines années.**

Ces acquisitions représentent un investissement prévisionnel d’environ 180 Millions sur les 10 prochaines années avec une acquisition cible de près de 3 millions d’euros l’unité.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Nombre de lieux	2	3	3	4	5	7	8	8	8	8	56
Acquisitions	11 700 000	10 000 000	10 000 000	12 000 000	16 000 000	22 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	
Investissements cumulés	11 700 000	21 700 000	31 700 000	43 700 000	59 700 000	81 700 000	106 700 000	131 700 000	156 700 000	181 700 000	

La gestion se fera dans le cadre **d’un portefeuille diversifié** :

✘ Propriété de lieux

- un portefeuille mixte privilégiant sites urbains ou péri-urbains, sauf sites ruraux exceptionnels
- une étude de découpage parcellaire sur chaque terrain & bâti avec possibilité de revente d’une partie par lots à prix fort

✘ Gestion de baux emphytéotiques

La gestion du portefeuille de la foncière se veut pragmatique et opportuniste avec une vision à long terme. L’objectif est de pérenniser les lieux acquis et de procéder, par une politique de travaux adaptée et optimisée, à la revalorisation du patrimoine. Il est entendu que la foncière recensera des biens immobiliers à la rentabilité économique diverse : les uns compenseront les autres afin d’offrir aux actionnaires de la foncière (investisseurs) un retour sur investissement « juste » par la revalorisation annuelle de leurs actions. Il est important de rappeler que l’horizon de placement conseillé est supérieur ou égal à dix années. Il est à noter que certaines acquisitions précéderont une revente partielle du terrain nouvellement acheté si son utilité n’est pas avérée.

La valorisation de la foncière Oykos sera effectuée chaque année sur la base des comptes annuels audités, à partir d’une méthode patrimoniale, correspondant à la situation nette comptable corrigée. Cette dernière sera établie en tenant compte de la valeur vénale (« valeur de marché ») de chaque immeuble. La détermination de la valeur vénale sera effectuée par un expert externe.

L’acquisition immobilière « type » sera financée par trois moyens de financement :

- ❖ Capitaux propres : à hauteur de 70% du coût global de l’acquisition
- ❖ Subventions / dons (via l’association Oykos) : à hauteur de 15% du coût global de l’acquisition
- ❖ Emprunt bancaire : à hauteur de 15% du coût global de l’acquisition

Les travaux seront financés en priorité par financement bancaire : le remboursement se fera grâce à l’excédent d’exploitation du lieu par le paiement d’un loyer versé par la ou les structures exploitantes.

La Foncière Oykos se fixe comme objectif de revalorisation annuelle (minimum) : 3%

1.3.4 – Les premières acquisitions-cible de la Foncière OYKOS

Deux promesses de vente ont été signées en vue d'acquérir les premiers sites suivants :

- ↳ Le Square Léon Guillot (75 015 Paris) (I.4)
- ↳ Le Carmel d'Avignon (3 Rue de l'Observance, 84000 Avignon) (I.5)

1.4 – Le Square Léon Guillot (75015 Paris)

Au cœur du 15^e arrondissement de Paris, cet ancien lieu de patronage tenu par des sœurs est en cours de transformation.

L'objectif est d'en faire un lieu d'accueil et d'hébergement à destination de publics variés par deux biais :

- des colocations rassemblant jeunes actifs et personnes en situation précaire
- des logements de tailles diversifiées destinés à de jeunes actifs, à des familles et à des publics en insertion

Des espaces de rencontre et de vie commune seront intégrés aux différents bâtiments projetés.



5 bâtiments (1.830 m² utiles au total dont un bâtiment principal de 1.000m² environ) s'inscrivent sur un terrain de 1.758 m².



Le plan d'acquisition & de financement pour un montant d'environ **10 millions d'euros** est le suivant :

Plan de financement - Acquisition - Square Guillot			
Besoins		Ressources	
Terrain	-6 408 562	Prêt bienfaiteur	10 000 000
Immobilier	-3 091 438	Dons	44 194
Frais notariaux	-114 000		
Honoraires TTC	-430 194		
Total	-10 044 194	Total	10 044 194

Pour la période 2023-2025, des loyers seront perçus au titre d'activités temporaires : l'association La Mie de Pain poursuivra ses activités au sein du bâtiment principal, et les autres bâtiments seront destinés à des locations ponctuelles, espaces de travail etc. À compter de 2027, les colocations solidaires seront exploitées à travers un bail à construction concédé à IBF, bailleur social. **Celui-ci fera l'objet du versement d'une soulte initiale et unique de 2,5 millions d'euros en 2025.** La gestion de la location des autres logements sera assurée directement par l'association Oykos.

Exploitation & Capacité d'Autofinancement nette (CAF) - Square Guillot

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
				Travaux						
Locations étudiantes (via l'association Oykos)				0	165 090	171 694	178 562	185 704	193 132	200 390
Loyer exploitation (Théâtre)	30 000	30 000	30 000	0	0	0	0	0	0	0
Loyer exploitation (Mie de Pain)	120 000	120 000	120 000	0	0	0	0	0	0	0
Total ressources	150 000	150 000	150 000	0	165 090	171 694	178 562	185 704	193 132	200 390
Commissions locations - agence immobilière					-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Total charges	0	0	0	0	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Résultat d'exploitation	150 000	150 000	150 000	0	159 090	165 694	172 562	179 704	187 132	194 390
CAF annuelle	150 000	150 000	150 000	0	159 090	165 694	172 562	179 704	187 132	194 390
CAF annuelle cumulée	150 000	300 000	450 000	450 000	609 090	774 784	947 346	1 127 051	1 314 183	1 508 573
Travaux			-2 202 840							
Honoraires & taxes - travaux		-155 950								
Intérêt emprunts (3 ans) 1,5%	-52 500	-105 000	-52 500							
Intérêt emprunts (10 ans) 1,5%	-22 500	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Remboursement emprunt (3 ans)			-7 000 000							
Remboursement emprunt (10 ans)										-3 000 000
Abandon de créance - Prêt bienfaiteur										3 000 000
Prêt bancaire (25 ans)			1 000 000							
Remboursement Prêt bancaire (25 ans) taux 4%			-64 012	-64 012	-64 012	-64 012	-64 012	-64 012	-64 012	-64 012
Cession d'immeuble		6 500 000								
Impôt sur les Sociétés suite à la cession			-500 000							
Soulte versée par le bailleur social			2 500 000							
CAF nette	75 000	6 344 050	-6 214 352	-109 012	50 078	56 682	63 550	70 692	78 121	85 378
CAF nette cumulée	75 000	6 419 050	204 698	95 686	145 765	202 447	265 997	336 689	414 809	500 187

Comme l'activité principale est de la location immobilière, **ce site sera acquis et géré par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière détenue à 99% par la Foncière Oykos.** Il est à noter que le Prêt bienfaiteur sera remboursé en partie en 2026 : il est envisagé que le solde pourrait être abandonné à son terme. Un prêt bancaire sera contracté en 2025 (taux envisagé : 4%) afin de financer une partie des travaux. **La configuration du site amène la Foncière Oykos à anticiper la revente d'une partie du bien acquis pour un montant de 6 500 000 € en 2025.**

I.5 – Le Carmel d’Avignon : oasis spirituelle en plein cœur de la Cité des Papes

I.5.1 – La ville d’Avignon, classée au patrimoine mondial de l’UNESCO

La ville d’Avignon, classée au patrimoine mondial de l’UNESCO et lieu d’un festival de théâtre de renommée mondiale, dispose d’une identité urbaine forte. Elle s’organise de manière singulière, au confluent du Rhône et de la Durance et autour de son centre-ville (ou « Avignon intra-muros »), ceint par les remparts de la ville. Riche d’une localisation ultra-accessible en TGV (sa gare TGV se situe à 10 min du centre), elle se situe au carrefour des échanges Nord/Sud et Est/Ouest avec des accès ferroviaire, fluvial (2 ports fluviaux), routier et aéroportuaire. **Sur le plan économique et universitaire, l’agglomération de 190.000 s’appuie sur 3 filières stratégiques :**

- ⊙ l’alimentation (1er bassin producteur de fruits et légumes, 1ère région bio de France...)
- ⊙ les industries culturelles et créatives (nouvelles pratiques/usages numériques et de la culture...)
- ⊙ les activités aéronautiques/ Sécurité & Sûreté/ Défense

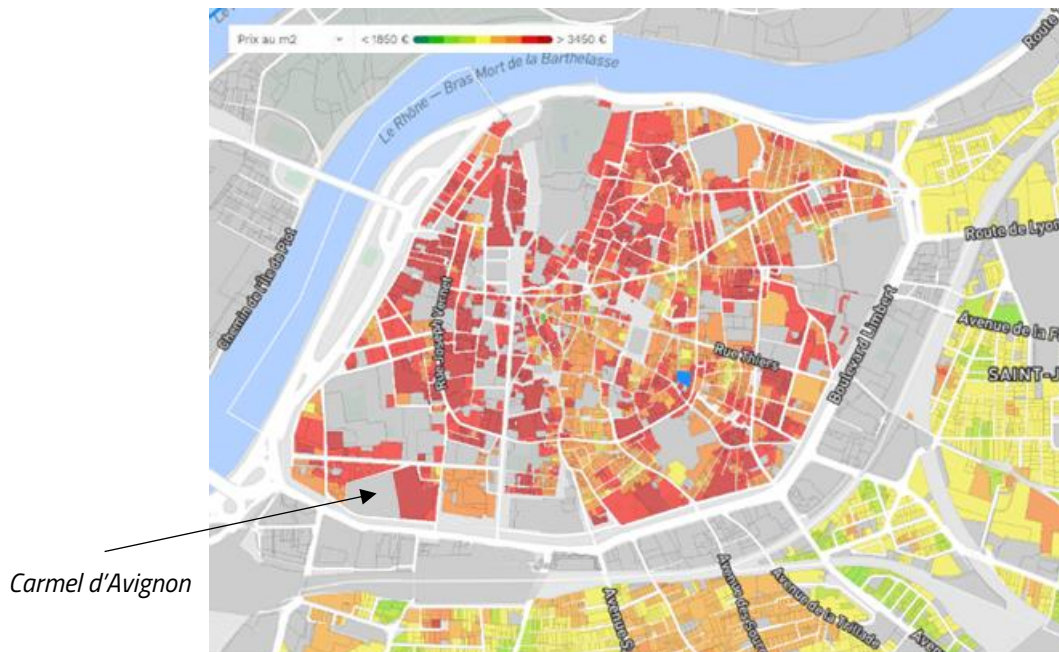


- 90.000 habitants dans la commune
- 10.000 étudiants
- 600.000 visiteurs annuels
- Classée au patrimoine mondial de l’UNESCO
- 2h40 de Paris en TGV



Avignon intra-muros constitue un ensemble historique préservé de ruelles et de nombreux monuments et hôtels particuliers historiques. Avec ses 600.000 visiteurs annuels, une activité commerciale, une organisation urbaine et un marché immobilier relativement autonomes du reste de la municipalité, il constitue une sorte de « ville dans la ville » tandis que l’agglomération s’étend vers le sud et l’est selon des aménagements urbains et économiques diversifiés. Ceux-ci comptent notamment d’importants projets de renouvellement urbain (réaménagements de quartiers prioritaires) et un grand projet d’intermodalité autour de la gare d’Avignon centre.

L'immobilier à Avignon connaît des différences notables d'un quartier à l'autre. Le centre-ville dispose de ce point de vue d'une attractivité unique à la fois pour les acquéreurs qui plébiscitent ses immeubles aux façades historiques, le cadre de vie et l'ambiance de village de l'hypercentre et pour les investisseurs qui y trouvent un secteur idéal pour la mise en location notamment pendant le festival. **Le prix moyen de vente en habitation est de 3.200€/m².**



De très grosses transactions sont par ailleurs enregistrées pour les biens exceptionnels (*Avignon compte un nombre important d'hôtels particuliers construits entre le XV^{ème} et le XVIII^{ème} siècles*) situés en pleine ville et offrant de grandes surfaces, une forte dimension historique, des espaces extérieurs à l'abri des regards... **Les projets immobiliers sont alors souvent tournés vers l'activité hôtelière haut de gamme.**

Le festival d'Avignon (annuel) en chiffres :

- environ 300.000 visiteurs
- 1,5 millions de billets délivrés
- plus de 1500 spectacles dans près de 140 lieux différents
- des Ateliers de la pensée et de la découverte avec des chercheurs, philosophes, militants...
- des rencontres avec les artistes, des lectures de textes, projections de films...
- des retombées économiques sur le bassin régional estimées à 100 000 millions d'euros
- parallèlement au Festival d'Avignon, le Off accueille plus de 1000 compagnies qui se produisent de leur propre initiative dans une centaine de lieux différents

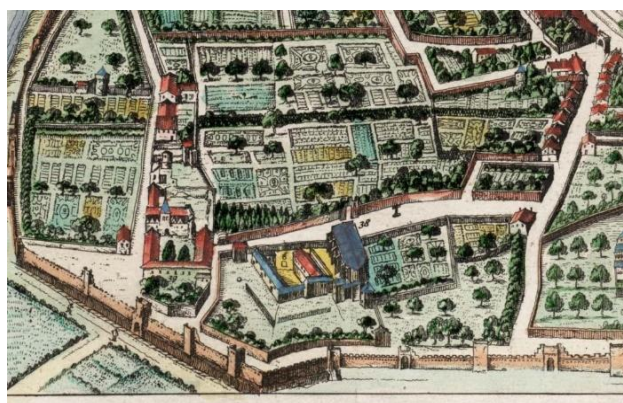
I.5.2 – Le Carmel d'Avignon : 5 siècles de présence religieuse et un site exceptionnel

Quelques grandes étapes de son histoire :

- ↳ **1453** : Erection d'une chapelle accolée au bâtiment rue de l'Observance détenu par Louis Joria, marchand génois installé à Avignon.
- ↳ **1469** : Louis Joria fait don de sa maison pour y installer un couvent de frères dits « Observantins ». Une congrégation de frères dits « Récollets » prend leur suite et y habite jusqu'à la Révolution.
- ↳ **19^{ème} siècle** : Des religieuses carmélites, congrégation installée depuis 1612 à Avignon, achètent l'ancien couvent pour y emménager. La communauté y vit jusqu'en 2022, date où elle se sépare des lieux par manque de relève suffisante.

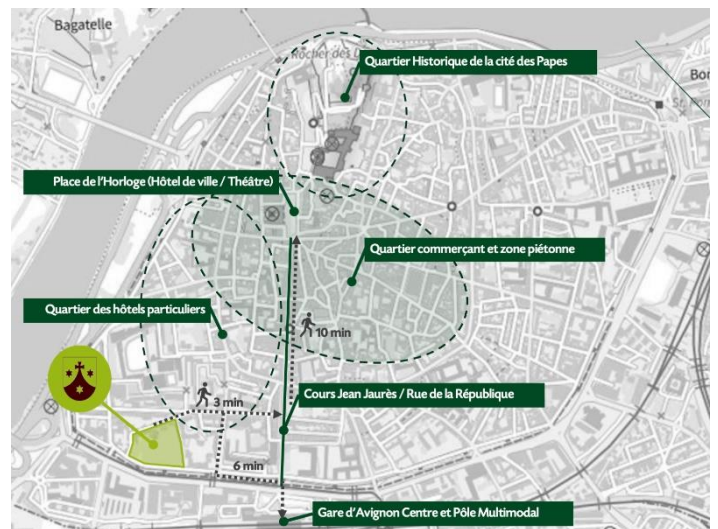
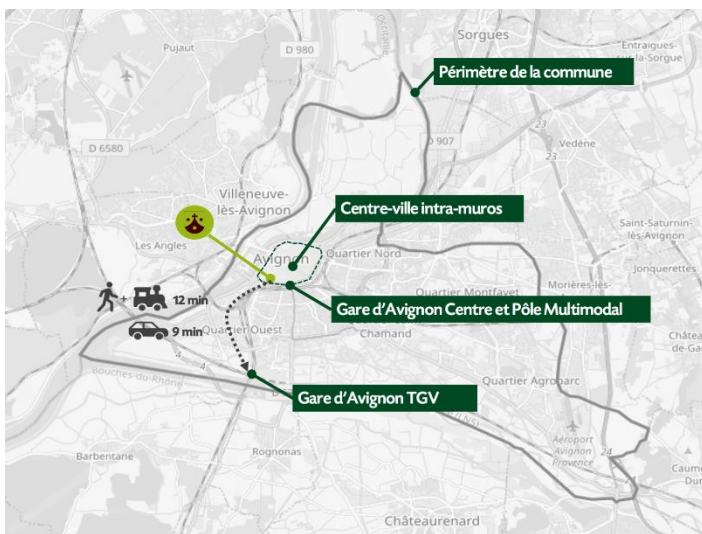
"Cet endroit s'appelait au XV^{ème} siècle "Beau-Lieu" et il s'y trouvait une maison... et un jardin."

Ainsi débute l'histoire du bâtiment du 3 rue de l'Observance d'Avignon. Une "maison"... que jouxtent 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, **des Carmélites rachètent enfin l'ensemble au XIX^{ème} siècle**. Les habitants se succèdent... mais la maison et le jardin demeurent. Vrai poumon vert, véritable respiration spirituelle au cœur d'Avignon.



Le Carmel se situe à 6 minutes à pied de la gare d'Avignon Centre et du nouveau Pôle d'Échanges Multimodal (tramways, bus (inter)urbains, mobilités douces etc.) connecté avec l'ensemble de l'agglomération avignonnaise. La gare d'Avignon Centre est elle-même reliée à la gare Avignon TGV qui est accessible en 9 minutes de voiture depuis le centre-ville.

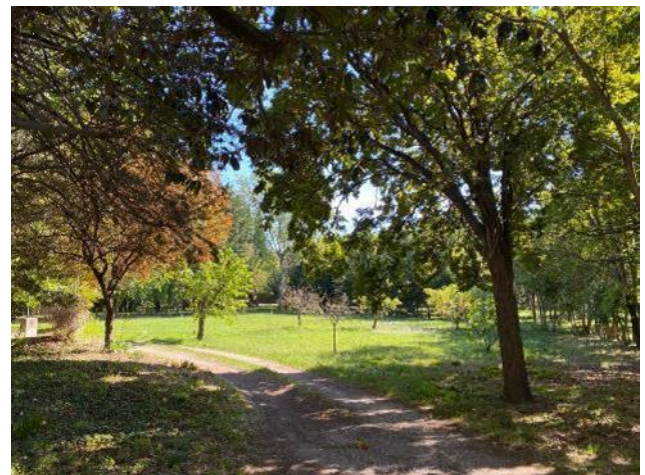
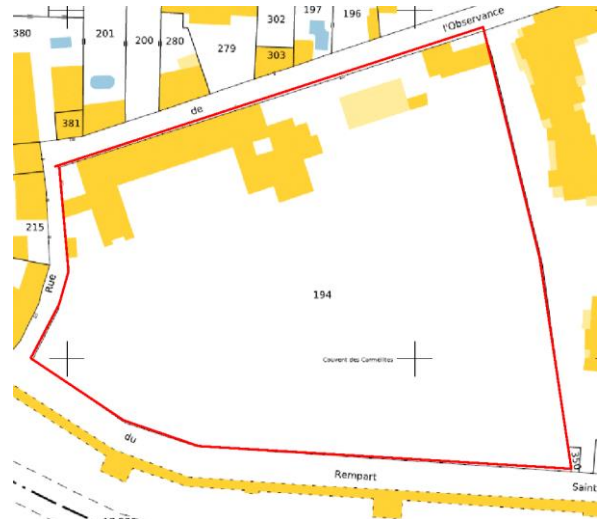
Le site, qui se trouve juste à l'intérieur des remparts, bénéficie d'un accès privilégié depuis l'extérieur de l'enceinte et échappe aux congestions des artères principales du centre. Il se situe pour autant à 3 minutes à pied du quartier commerçant et à moins de 15 minutes à pied du palais des papes. Il combine ainsi une véritable accessibilité, une proximité avec l'ensemble des lieux d'intérêt de la cité historique et un positionnement en plein cœur urbain lui permettant de conserver une intimité singulière et précieuse.



La spécificité du site repose avant tout **sur les dimensions exceptionnelles de son emprise foncière (13.885m²)** et de son parc en plein cœur de la Cité des Papes.



A l'intérieur même de l'enceinte de la ville, reconnue pour son caractère minéral, **les espaces extérieurs du carmel offrent 1,2 ha d'espaces verts préservés**, différenciés (bosquets, espaces ouverts engazonnés...) et autant de perspectives pour différents usages : un lieu de silence, de contemplation, de ressourcement mais aussi des espaces potagers, des vergers, des poulaillers, zones de rassemblement extérieurs etc.



Au sein de ce parc, des arbres remarquables (cèdres, platanes, marronniers...) et des alignements de spécimens sauvegardés **offrent une atmosphère et un cachet inestimables** totalement préservés de l'environnement urbain par le mur d'enceinte de la propriété. La parcelle est ainsi libre de tout vis-à-vis et constitue **une surface végétalisée majeure, inégalée en intra-muros**.



Extrait du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (avec indication des alignements et spécimens protégés)



L'agencement des bâtiments, au Nord de la parcelle, le long de la rue de l'Observance, permet un accès direct aux constructions depuis la rue et une maximisation des espaces extérieurs avec une orientation générale du site vers le sud, sans vis-à-vis et avec vue sur les remparts de la cité. Le site est entièrement ceint par un mur imposant, sur contreforts.

Les constructions sont réparties en deux corps de bâtiment :

- ✦ Un bâtiment principal de 2.350m² utiles développé sur 3 niveaux + sous-sol (RDC, R+1, R+2 et rez-de-jardin partiel) flanqué d'une imposante chapelle
- ✦ Une maison indépendante de 160m² utiles en R+1

Entre ces deux constructions s'étend une surface arborée occupée par un vaste bassin (environ 10mx10m) et divers cabanons à destination de l'entretien du jardin.



Le site est accessible depuis la rue de l'Observance, par 4 points d'entrée :

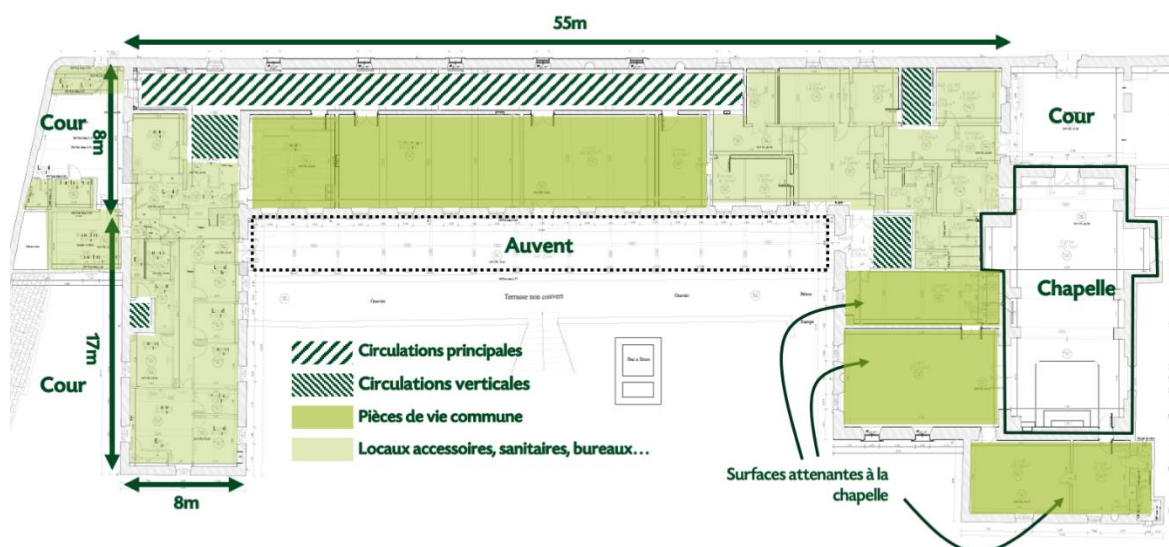
- ↳ Une porte principale donne accès à une cour intérieure desservant la chapelle et le bâtiment principal
- ↳ Un portail monumental (récent) donne sur les espaces extérieurs et permet de rejoindre à la fois la maison indépendante et le bâtiment principal.
- ↳ Une porte accessoire située à l'ouest du bâtiment principal dessert des locaux annexes (une courette, la lingerie, un espace de stockage, d'anciens ateliers...)
- ↳ Outre une entrée donnant vers le cheminement desservi par le portail, la maison indépendante dispose d'un accès autonome sur rue.

Un ancien accès condamné permettait de desservir directement la circulation RDC du bâtiment principal. Une réouverture de cet accès sera étudié dans le cadre du projet.



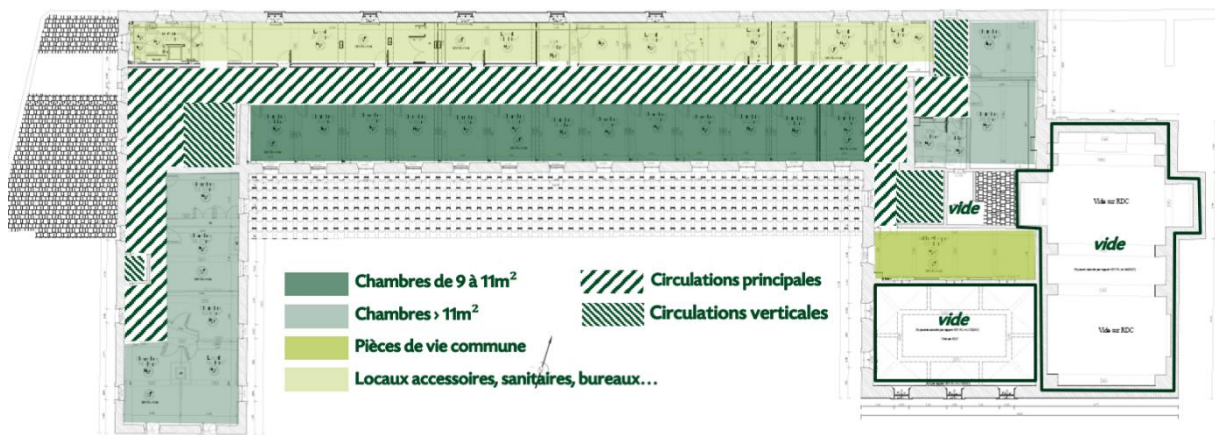
Ce bâtiment, qui fait actuellement l'objet d'un audit patrimonial (études des documents d'archives, des modes constructifs, des éléments remarquables etc.) frappe, depuis la rue, par son caractère imposant : étendu sur 55 mètres de long, **il se développe sur 3 niveaux** (un rez-de-chaussée et deux étages) **de 3,30 m à 3,70 m de hauteur**. Sa façade rectiligne en pierre ne laisse pas deviner une disposition en « U », fort chaleureuse, dans sa perception depuis l'intérieur de la parcelle. Quelques corps de bâtiments plus récents et à l'intérêt patrimonial moindre viennent épouser les contours de l'ensemble à l'ouest (bâtiments sur courette, avec accès indépendant depuis la rue) et à l'Est (appentis et cabanons adossés à la chapelle). L'aile principale offre une grande lisibilité d'aménagement : elle déroule un couloir latéral (à RDC) ou central (à R+1 et R+2) distribuant, en enfilade, des pièces de vie commune (à RDC) ou des cellules (à R+1 et R+2).

Bâtiment principal / RDC

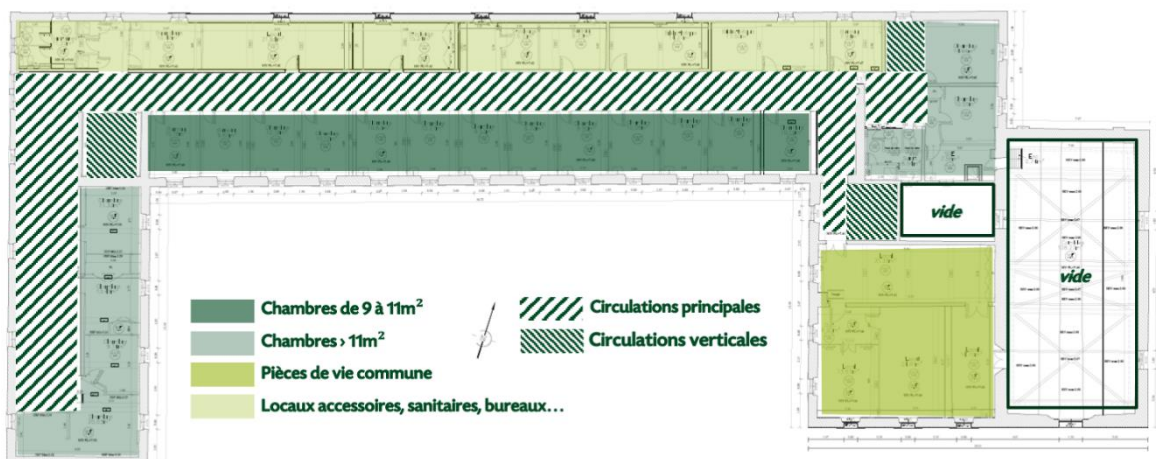


Les ailes latérales ont été aménagées de manières différenciées et offrent un nombre important de surfaces connexes pouvant accueillir des usages indépendants ou faire l'objet de réaménagements en cours de définition. **Au RDC, l'aile Est du bâtiment est adossée à une chapelle de 100 m² et 6,5 m de hauteur sous plafond avec d'importantes surfaces annexes** (près de 130m²). Cette chapelle a fait l'objet de travaux (structure du plancher haut) qui doivent être qualifiés plus finement dans le cadre de l'étude patrimoniale en cours. Quelques constructions adossées à l'Est de la chapelle forment un ensemble à (re)qualifier avec le bassin qui s'étend également à cet emplacement. Les circulations verticales (escaliers) se situent de part et d'autre de l'aile principale (un ascenseur distribue, en complément, le RDC et le R+1 dans l'aile Ouest). L'ensemble est surmonté d'une toiture à double pente sur charpente bois dont les premières visites n'ont pas révélé de désordres notables, tout comme la structure générale du bâtiment dont les diagnostics généraux sont en cours. Quelques infiltrations éparses ont été repérées et feront l'objet de reprises. **L'ensemble des locaux, malgré leur faible occupation récente, a été maintenu en chauffe pendant la saison froide** (chauffage collectif assuré par une chaudière à fuel) et a bénéficié d'une campagne de remplacement partiel des menuiseries (fenêtres). Une partie des locaux situés en sous-sol (et à rez-de-jardin) offre une hauteur libre suffisante pour qu'une activité puisse y être projetée.

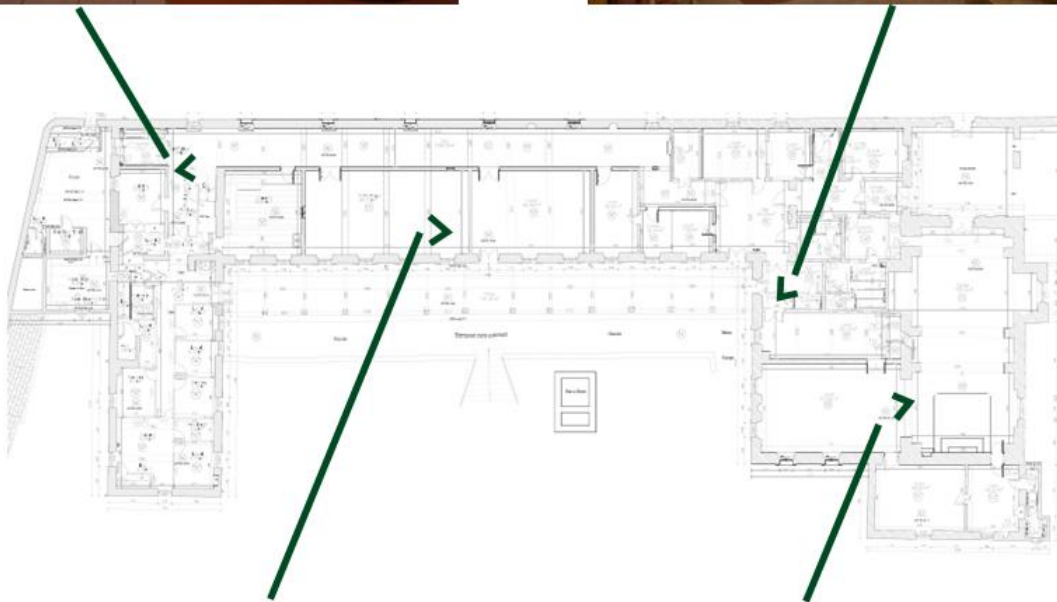
Bâtiment principal / R+1



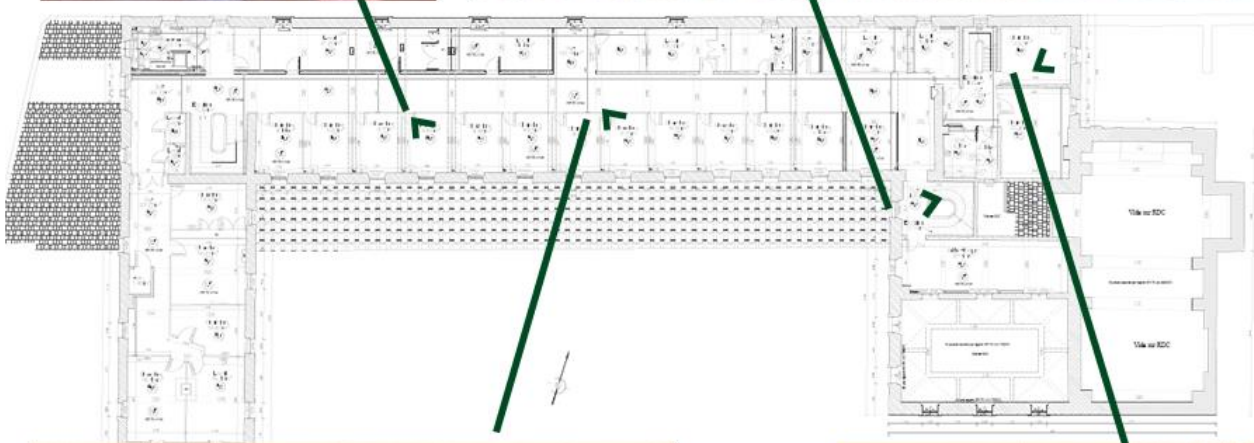
Bâtiment principal / R+2



Rez-de-chaussée du bâtiment principal



1er étage du bâtiment principal



I.5.3 – Oykos Avignon veut y créer une « Maison qui rayonne »

La “Maison de Famille” et son “Jardin”

Une chose frappe lorsque l'on passe l'imposant portail de ce 3 rue de l'Observance : **c'est le contraste entre la verticalité des immenses murs du Carmel donnant sur la rue, et l'étendue de verdure qui s'offre aux yeux derrière : 1,2 ha de verdure le long des remparts Sud de la cité des Papes.** En plein cœur de ville. Ça n'est pas rien ! Si tous les ordres passés par là ont réussi à sauvegarder ce Jardin, c'est qu'il était important pour leur mode de vie, pour l'alignement *tête-corps-cœur* prôné par la vie monastique. Comme ils le pensaient, le Jardin, plus qu'un poumon, doit être le cœur battant d'un écosystème entier, et il doit notamment nourrir la Maison qui s'y dresse.

La “Maison de Famille” pensée comme la maison qui :

- *rassemble plusieurs générations : des plus petits au plus seniors*
- *crée un refuge et un lieu d'intimité pour chacun*

Un véritable foyer avec ses espaces de vie commune, ses rituels, son pouvoir protecteur, cet endroit d'où l'on peut reprendre son élan, où l'on peut puiser le soutien nécessaire. Un lieu convivial, simple, vivant qui propose une ouverture sur le monde, la ville, le quartier ... le Jardin !

Le “Jardin”, un oasis de verdure avec :

- *ses ombres protectrices, reposantes et ses 2 sources vivifiantes*
- *ses allées propices à la réflexion, la rencontre, la méditation*

Un lieu idéal pour respirer, se ressourcer, se reposer, travailler ensemble, se fédérer, transmettre, apprendre, échouer et recommencer, se divertir, nourrir son âme et son corps. *Finally, une maison et un jardin n'est-ce pas la base de toute communauté ? Les premiers lieux où tout être humain grandit ?*

Un lieu qui répond aux besoins spécifiques du centre-ville d'Avignon intramuros

↳ La cinquième ville la plus pauvre de France :

- *le seuil de pauvreté (1026 € par mois) est de 31% à Avignon, contre 14% en France*
- *25% de chômage, contre 13% en France, en particulier chez les jeunes*
- *26% de la population est locataire d'un HLM, contre 15% en France*

↳ Une pénurie de logements étudiants : la population d'Avignon est particulièrement jeune : 20% de la population a entre 15 et 29 ans ; 40% de la population a moins de 30 ans. Une population en croissance, puisque le taux de natalité est de 1,7% (contre 1,2% en France). Sur un peu plus de 90 000 habitants, la ville compte 10.000 étudiants. Or le centre-ville manque particulièrement de logements à bas coût, ce qui provoque des difficultés d'accès à un logement décent pour les jeunes.

- ↳ L'isolement des seniors : du fait de cette pénurie de logements accessibles en centre-ville, et d'un manque de transports en commun, les personnes âgées de 75 ans et plus sont installées loin du centre, souffrant particulièrement de solitude et d'accès aux commerces de proximité. Le centre d'accueil de jour du Secours Catholique accueille ainsi un grand nombre de seniors de passage chaque jour, du fait d'un manque de lieux de rencontre et d'entraide.
- ↳ Un manque d'offre alimentaire à coût abordable en centre-ville : les contraintes de mobilité (stationnement et coût des transports) limitent les lieux possibles de restauration et de sociabilité accessibles aux populations les plus modestes, et l'accès à une alimentation de qualité pour un prix abordable.
- ↳ Un manque de lieux pour les représentations théâtrales du festival off Avignon : de plus en plus de troupes peinent à trouver un espace pour s'exprimer. À tel point que sur les grosses périodes du festival certains spectacles ont lieu dans des garages, sur de simples tréteaux. Alors même que la ville démontre une volonté de démocratiser l'accès au festival, en développant des partenariats avec les établissements scolaires et en octroyant davantage de subventions ces dernières années. Rappelons que le festival d'Avignon, est, pour la plupart des compagnies, un investissement : elles y jouent souvent leur avenir financier, il est donc important qu'elles puissent bénéficier de conditions optimales pour en tirer le meilleur parti.

Présentation des activités d'exploitation :

✂ **Dans la "Maison de Famille" :**

- ***Une quarantaine de logements étudiants et jeunes actifs***

A la "Maison" nous serons en mesure d'accueillir de septembre à fin juin une quarantaine d'étudiants logés dans les espaces rénovés auparavant occupés par les cellules des sœurs . Seront également prévus, dans les étages, des espaces communs pour étudier, discuter, lire.

Pour le « recrutement » :

- ❖ des partenariats avec les universités et avec le conservatoire d'Avignon sont en construction
- ❖ une partie des logements seront réservés à des étudiants précaires avec un prix de location à tarif préférentiel

A rebours des résidences ou foyers pour étudiants, la Maison fonctionnera comme une... maison ! En l'intégrant, les étudiants rejoindront une famille, avec :

- ses moments de convivialité : une soirée mensuelle avec toute la Maison, un petit déjeuner hebdomadaire le lundi pour les étudiants qui le souhaitent. Possibilité également d'utiliser

la grande cuisine commune : "je fais goûter mes lasagnes", "je fête mon anniversaire", "je regarde la finale de la coupe du monde de football/rugby" etc.

- ses services :
 - *services contre salaire* : certains étudiants qui le souhaitent pourront assurer un complément de revenus en devenant salariés à temps partiel de l'association et prendre en charge des services tels que : gestion et valorisation des déchets, etc.
 - *services pour la communauté sur la base du volontariat* : organiser les soirées communes, les petits déjeuners, les banquets familiaux etc.
 - *petites attentions pour les colocataires seniors* : passer acheter un journal, 20 min de promenade ensemble, faire une recette de cuisine ensemble, penser à une petite carte pour l'anniversaire. Chaque étudiant pourra parrainer un des colocs.
 - *service pendant le festival* : mise à disposition d'une chambre sans loyer contre service pendant les 23 jours de festival -> au restaurant, accueil pendant les spectacles, gestion de la Maison d'Hôtes etc.
- ses célébrations/fêtes : un événement de rentrée, et un banquet autour de Noël où sont conviés les proches qui le souhaitent afin de leur faire vivre un bout de la vie à la Maison et de créer encore plus de lien !

Une charte de la Maison de Famille sera rédigée et co-signée par l'Association et chaque étudiant.

- ***Une dizaine de logements seniors***

Dans une des ailes du Carmel, environ 350 m² seront consacrés à un espace de logement pour personnes âgées, en partenariat avec une association professionnelle en cours de sélection. Sont prévues :

- 8 chambres individuelles, sanitaires, un espace commun (cuisine et salon/salle à manger)
- une chambre pour l'auxiliaire de vie

La philosophie de ce logement pour seniors :

- Ces logements sont réservés à des personnes en situation de dépendance physique limitée. Le dispositif n'est pas médicalisé. Il s'agit d'une alternative intelligente aux EHPAD.
- Les personnes ne sont plus isolées, elles peuvent échanger avec des personnes de leur génération tout en gardant leur intimité et leur autonomie.
- La charge de l'intendance et des repas quotidiens leur est enlevée mais ils peuvent continuer à participer à la préparation des repas et autres tâches du quotidien.
- La proximité immédiate des étudiants, de la famille coordinatrice et les moments de retrouvailles de la Maison sont des éléments stimulants qui les positionnent comme les "aînés" de la Maison.

- Les espaces extérieurs leur offrent des occasions d'occupations : entretien du potager (avec les enfants du patronage s'ils le souhaitent ou avec les étudiants), soins des animaux, apiculture, promenade...

- o **Les espaces communs**

Pour faire vivre et interagir ces générations, le cœur de la Maison sera occupé par 3 grandes pièces de vie qui pourront, selon les besoins, communiquer :

- le magnifique réfectoire et la salle commune créeront un lieu de vie dédié aux grands repas partagés, aux soirées-jeux, tous les moments d'entraide et de création de liens
- l'ancienne cuisine, aménagée comme une vraie cuisine de famille et qui nous permettra d'y préparer les repas en commun des soirées mensuelles, mais aussi de cuisiner seul ou à plusieurs
- à cela s'ajoutent tous les espaces extérieurs considérés également comme un créateur de liens pour la communauté

- o **Le café solidaire**

Vivre en famille, c'est aussi savoir accueillir : le pauvre, le faible, le défavorisé, celui de passage. Le lien social et la reconnaissance apportés par le regard de l'autre sont deux ingrédients essentiels pour aider ceux que la vie a cassés à se reconstruire. C'est pour cela qu'une partie du bâti est réservée à cet usage avec le Secours Catholique d'Avignon, rencontré dès les débuts du projet.

- Le lieu :
 - 150m² en rez-de-chaussée
 - accès direct à la rue et au jardin
 - séparé des logements
 - aménagé en espace de restauration avec petite cuisine pour des préparations simples
- Le projet :

Plusieurs pistes sont actuellement à l'étude avec le Secours Catholique, parmi lesquelles :

- un café associatif, espace de rencontre ouvert à tous ; projet de cohésion impliquant le recrutement de bénévoles dans le quartier
- la distribution de paniers à destination des étudiants, afin de rendre abordable une alimentation saine et de bonne qualité
- un café solidaire ouvert à tous, avec repas servi à tarif réduit pour les personnes en précarité. L'objectif : favoriser la rencontre et le lien social entre des univers qui parfois se croisent quotidiennement sans se voir. Quoi de mieux en effet qu'un repas pour oser la rencontre ?

- un projet de lutte contre le gaspillage alimentaire avec de la récupération de denrées alimentaires dans les commerces du centre et les supermarchés
- un projet de réinsertion avec l'objectif de recruter à terme les employés du café parmi des personnes éloignées du monde de l'emploi

✧ Dans le "Jardin" :

- **Salon et Salle à manger extérieurs**

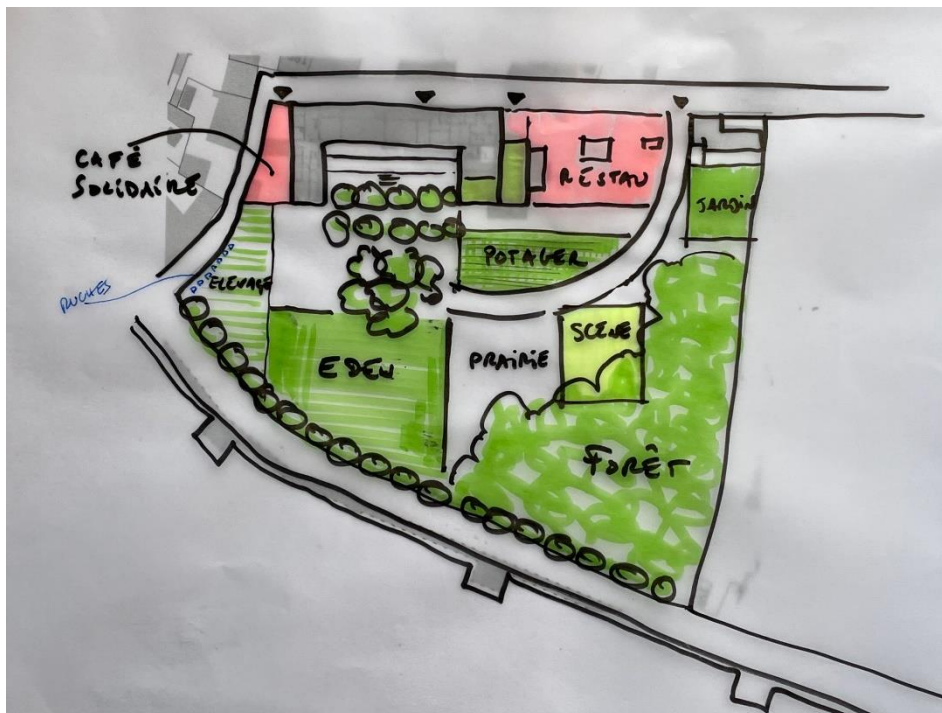
Véritable prolongement des salles communes, cet espace qui s'étend sous l'auvent et jusqu'au pied du perron est une composante essentielle de la convivialité de la Maison de Famille. De grandes tablées sous les platanes, des espaces de repos et de détente, un terrain de pétanque, un filet de badminton. Une cuisine d'été. Des jeux d'extérieur à disposition. Les locataires peuvent y recevoir leurs amis de l'extérieur, s'y installer pour 1h ou pour l'après-midi, lire et converser.

- **Le jardin de cocagne**

Dans ce jardin, la terre a toujours été fertile. 2 sources l'irriguent depuis des siècles. Contre toute attente, dans cette région de plus en plus sèche, le jardin est vert.

Son aménagement sera le suivant :

- une zone, proche de l'espace restaurant, dite "le potager" consacrée à la culture des légumes
- une autre zone sera consacrée à un poulailler et à l'installation de ruches
- des arbres fruitiers seront plantés dans les parties "Forêt" et "Eden" selon les essences



Ces différentes parties du jardin seront confiées aux soins des résidents, sur la base du volontariat, pour des moments de travail partagés et fédérateurs ainsi qu'aux membres et enfants du patronage de la paroisse *Saint Agricole* à raison d'une fois par semaine.

○ **Culture et Festival**

On ne peut imaginer un lieu en Avignon sans lui trouver une place dans tout l'écosystème culturel de la ville, et notamment du Festival. Pour continuer ce paradoxe voulu d'ouverture du Carmel sur le quartier et la ville, nous imaginons plusieurs ponts entre le 3 rue de l'Observance et les activités culturelles de la cité des papes :

- *créer plusieurs scènes et lieux de représentations pour le mois de juillet :*
 - un espace de théâtre extérieur, à cheval sur la "Prairie" et la "Forêt", en mode tréteaux, puis en salle éphémère

Sur toute la durée du festival, l'ensemble des chambres d'étudiants, inoccupées l'été, seront louées à des touristes mais aussi en partie à des troupes d'artistes accompagnés de leurs familles et à la recherche d'une "Maison de famille" pour y retrouver un peu d'intimité et de quiétude pendant cette période d'effervescence.

- *pendant l'année, des salles pourront également être louées pour des projets culturels*

○ **La Forêt**

Dans cet espace à proximité des remparts, sur toute la saison d'été une formule d'hébergement sera proposée dans 4 tentes lodge aménagées :

- *meubler de nuit*
- *table et chaises*
- *kitchenette*
- *accès à un point d'eau*
- *toilettes sèches communes*



○ **Le Restaurant "Le Jardin du Carmel"**

D'avril à octobre, un espace à proximité du portail de l'entrée servira de lieu de restauration :

- *pour les touristes à la recherche d'un lieu plein d'histoire ou d'un peu de verdure et de fraîcheur*
- *sur la durée du Festival : pour les spectateurs de nos représentations ou ceux des 2 autres théâtres de la rue*

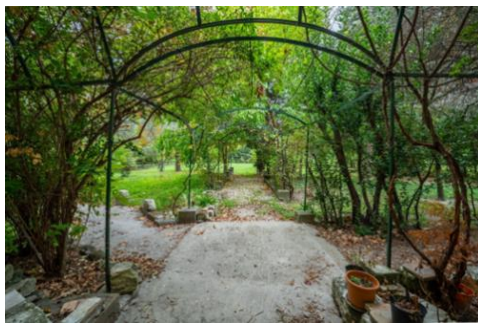
Ce restaurant est voulu, non comme un espace festif mais comme un lieu d'accueil pour le repos. Un endroit pour une pause, propice aux échanges, à la discussion, au dialogue, dans le respect de la quiétude générale de la Maison et du Jardin.

Points-clés :

- *un espace de restauration 100% extérieur à l'ombre des arbres et de pergolas (100 couverts assis)*
- *des tables thématiques disposées autour de la piscine centrale*
- *une cuisine extérieure face aux tables*
- *une carte simple et savoureuse, aux notes méditerranéennes (grillades...) inspirée des saisons et des saveurs du Jardin*
- *un approvisionnement en circuit court (grâce au potager et au verger)*
- *une Licence IV*

- **L'Eden**

À l'écart de ces espaces d'accueil et de convivialité, que sont la scène, le restaurant et les espaces communs extérieurs de la Maison, l'équipe d'Oykos Avignon a imaginé un lieu préservé de toute effervescence. Une sorte de "saint des saints", isolé du reste par un écrin de végétation. Une chapelle de verdure à ciel ouvert entouré d'un nouveau "cloître", venant prolonger la spiritualité monastique du lieu. Cet Eden, n'est pas un lieu de passage, mais une destination en tant que telle. Un lieu préservé pour y méditer, s'isoler.



I.5.4 – Les impacts du projet porté par Oykos Avignon au Carmel

Comme tout projet Oykos, celui d'Oykos-Avignon pour le Carmel est un projet d'écologie intégrale. Il veut apporter une réponse complète à un ensemble de problématiques :

- ℞ **précarité**
- ℞ **isolement et perte du lien social**
- ℞ **perte de lien avec la terre et la nature**
- ℞ **perte de spiritualité**
- ℞ **usage d'un patrimoine trop loin de sa vocation initiale**

Il se veut également un projet localement ancré, un cœur battant du quartier et de la ville autour de cinq dimensions :

✘ **Dimension sociale : favoriser la fraternité et la cohésion**

- *Lutte contre la précarité :*
 - en proposant des logements pour étudiants et jeunes actifs à des loyers modérés
 - en travaillant avec une association qui propose une alternative intelligente aux EHPAD et des logements dignes et accessibles pour les seniors.
 - en proposant avec le Secours Catholique un lieu de restauration pour les plus précaires
- *Créateur de lien social :*
 - l'habitat inter-générationnel, un formidable levier de rencontre
 - le café solidaire pour abattre les barrières sociales
 - l'appel aux bonnes volontés des riverains : un élément de cohésion dans le voisinage

✘ **Dimension écologique**

- *préserver ces 1,4 ha que les différents résidents du 3 rue de l'Observance ont su conserver à travers les siècles*
- *valoriser une terre fertile car naturellement irriguée par les 3 forages présents sur le terrain*
- *réapproprier la terre, les saisons et les éléments*
- *sensibiliser les plus petits avec l'accueil du patronage de Saint Agricole*
- *créer un circuit court d'approvisionnement pour les résidents et le restaurant*

✘ **Dimension spirituelle**

La Maison de Famille est aussi et surtout une maison de Dieu. La dimension spirituelle est une composante essentielle du projet. Sans elle nous ne pourrions être une "Maison qui rayonne".

Cette spiritualité est résolument inspirée d'une spiritualité monastique et de ses 4 piliers :

- *l'importance de la prière*
- *le travail comme un moyen et non une fin*
- *l'accueil*
- *la vie fraternelle*

Cela ne signifie pas pour autant que toute personne en lien avec la Maison ou de passage dans le Jardin doit y adhérer pleinement, il s'agit plutôt pour de continuer à imprimer dans ce lieu un esprit de paix, de fraternité.

✦ Dimension patrimoniale

Le projet d'Oykos Avignon est un projet d'écologie intégrale et de sauvegarde du patrimoine :

- *le Carmel sera restauré dans le respect de son histoire avec l'aide d'un architecte du patrimoine et sous la vigilance des services de la ville d'Avignon*
- *la dimension spirituelle et communautaire sera conservée afin d'assurer la continuité de l'histoire du lieu*
- *le Carmel poursuivra son rayonnement au cœur d'un quartier et d'une ville*
- *le développement d'un business plan cohérent et réaliste, avec des activités lucratives assumées, nous permettra de conserver ce patrimoine vivant*

✦ Dimension culturelle

Rayonner dans une ville comme Avignon ne peut se faire sans adhérer au projet culturel de la cité. La participation au festival d'Avignon à travers les différentes scènes et les hébergements les positionne comme un acteur pertinent et intelligent :

- *une offre de scènes multiples : pour des représentations, des lectures, des spectacles en "boîte noire" ou de plein air*
- *une offre de logement/restauration "complète" pour les troupes qui le désirent avec un espace extérieur suffisant pour venir avec sa famille*

I.5.5 – L'association Oykos Avignon gère l'exploitation du Carmel d'Avignon

Les responsables locaux



Eric Long
Président de l'association
Oykos Avignon

*Directeur associé de
l'agence Rejoyce.
25 ans d'expérience dans
l'événementiel culturel.*



Anne-Claire Long
Vice-présidente de l'association
Oykos Avignon

*Consultante en Marketing &
Communication.
Toujours la même envie de se
mettre "au service".*

Eric et Anne-Claire Long auront les responsabilités suivantes :

- *administration de l'Association Oykos Avignon : gouvernance, finance, ...*
- *coordination de l'ensemble des activités sur le lieu : interface avec les associations "mandatées" (logements seniors, Secours Catholique...), animation du comité de pilotage*
- *relations avec la paroisse*
- *recrutement et management du régisseur permanent, du chef de la restauration, du responsable "festival", des bénévoles de l'association*
- *recrutement des étudiants*
- *animation de la "Maison de Famille" : moments de vie commune, vie de prière, gestion des conflits...*

I.5.6 – Ecosystème et soutiens d'acteurs locaux

✦ Ancrage dans la paroisse *Saint Agricol*



- *Le patronage : une belle façon de créer du lien avec les paroissiens et les jeunes*
- *La célébration des messes continuera d'être assurée par le curé de Saint Agricol*
- *Les murs du Carmel et certaines de ses salles pourront être mis à la disposition de la paroisse pour des activités dont pourraient aussi bénéficier les résidents*

✦ Ancrage dans le quartier et la ville avec des synergies locales

Depuis le début du projet, de nombreuses associations et organisation locales nous ont permis :

- *de comprendre le contexte*
- *de réfléchir à l'ancrage dans l'écosystème local*
- *de penser la meilleure exploitation possible pour le Carmel*

Ces synergies seront prolongées et renforcées à l'avenir pour qu'Oykos-Avignon soit toujours plus "au service".



La fédération des **Carmélites France-Sud** nous a aidés à comprendre la spiritualité du Carmel et le contexte de cession du couvent



La **ville d'Avignon** nous a manifesté dès le départ son intérêt et son soutien. Elle est prête à nous accompagner dans les différentes étapes du projet. Nous souhaitons travailler de concert avec elle sur la partie patrimoniale, la consultation des élus et des riverains, l'intégration du projet dans la cité.



Les **archives municipales d'Avignon** nous ont ouvert leurs registres pour y découvrir toute l'histoire du 3 rue de l'Observance.



Le **diocèse d'Avignon** a accueilli notre initiative avec enthousiasme et nous a mis en relation avec son économiste et d'autres membres de l'évêché. Son rôle sera clé dans la dimension pastorale du projet.



Le **Secours Catholique** nous a partagé ses constats et ses idées sur la lutte contre la précarité dans le centre-ville. Avec lui nous souhaitons concrétiser l'idée du café solidaire.



La **Logitude** nous a permis de comprendre les problématiques et la puissance du concept l'habitat intergénérationnel. Nous comptons nous appuyer sur son expertise pour le recrutement des étudiants et l'animation du lieu.

I.5.7 – Financement et exploitation du Carmel d'Avignon

Le plan d'acquisition & de financement par la foncière Oykos :

Plan de financement - Acquisition - Carmel d'Avignon			
Besoins		Ressources	
Terrain	-350 000	Capitaux propres	2 100 000
Immobilier	-1 850 000	Dons	303 000
Frais notariaux	-61 000		
Honoraires & frais TTC	-142 000		
Total	-2 403 000	Total	2 403 000

L'exploitation est gérée et portée par l'association Oykos Avignon :

Exploitation & Capacité d'Autofinancement nette (CAF) - Carmel d'Avignon

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Dons / subventions récurrents	40 000	60 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Etudiants / jeune pro	38 400	125 302	170 948	172 658	174 384	176 128	177 890	179 668	179 668	179 668
Séniors	0	0	15 506	39 151	39 543	39 938	40 338	40 741	40 741	40 741
Maison annexe	4 000	6 000	4 080	10 303	12 487	12 612	12 738	12 866	12 866	12 866
Location saisonnière Maison Principale	45 900	0	118 464	119 649	120 845	122 054	123 274	124 507	124 507	124 507
Activités culturelles saisonnières	95 800	110 738	111 685	110 738	110 738	110 738	110 738	110 738	110 738	110 738
Total ressources	224 100	302 040	510 684	542 499	547 998	551 471	554 978	558 520	558 520	558 520
Achats fourn.entret.petit equipement	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250
Achats fournit.administratives	-2 250	-2 250	-2 250	0	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250
Achats autres	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250
Charges locatives eau	-1 620	-2 788	-8 519	-14 354	-14 497	-14 642	-14 789	-14 924	-14 924	-14 924
Charges locatives energie	-11 438	-17 025	-24 969	-40 403	-41 194	-42 001	-42 824	-43 663	-43 663	-43 663
Nettoyage parties communes	-3 920	-2 262	-3 999	-6 924	-6 993	-7 063	-7 133	-7 205	-7 205	-7 205
Entretien fin de location estivale (ménage et draps	-28 274	-28 274	-36 127	-36 488	-36 853	-37 222	-37 594	-39 647	-39 647	-39 647
Nettoyage fin de festival	-350	-354	-357	-361	-364	-368	-372	-375	-375	-375
Entretien espaces verts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entretien sur bien mobilier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entretien divers	-2 300	-4 415	-6 121	-6 182	-6 244	-6 306	-6 369	-6 433	-6 433	-6 433
Entretien autre	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250
Commissions	-2 400	-4 231	-22 043	-22 264	-22 486	-22 711	-22 938	-23 168	-23 168	-23 168
Assurances	-2 138	-2 159	-2 181	-2 203	-2 225	-2 247	-2 270	-2 292	-2 292	-2 292
Honoraires	-6 000	-6 060	-6 121	-6 182	-6 244	-6 306	-6 369	-6 433	-6 433	-6 433
Honoraires contentieux	0	0	-1 000	-1 000	-1 200	-1 200	-1 250	-1 300	-1 300	-1 300
Honoraires (com, autres)	-5 400	-5 454	-5 509	-5 564	-5 619	-5 675	-5 732	-5 790	-5 790	-5 790
Frais bancaires	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250
Autres frais	-2 300	-4 415	-6 116	-6 177	-6 238	-6 301	-6 364	-6 428	-6 428	-6 428
Personnel Permanent	-12 500	-28 406	-50 474	-64 394	-65 038	-65 688	-66 345	-67 008	-67 008	-67 008
Personnel étudiants	-26 000	-26 260	-53 045	-53 576	-54 111	-54 653	-55 199	-55 751	-55 751	-55 751
Taxe sur les salaires	-6 000	-6 055	-6 116	-6 177	-6 238	-6 301	-6 364	-6 428	-6 428	-6 428
Total charges	-121 890	-149 408	-243 945	-281 246	-286 795	-289 934	-293 162	-298 094	-298 094	-298 094
Résultat d'exploitation	102 210	152 632	266 739	261 253	261 203	261 537	261 816	260 426	260 426	260 426
CAF annuelle	102 210	152 632	266 739	261 253	261 203	261 537	261 816	260 426	260 426	260 426
CAF annuelle cumulée	102 210	254 841	521 580	782 833	1 044 036	1 305 573	1 567 389	1 827 815	2 088 240	2 348 666
Travaux	-117 700	-3 123 360	-172 390							
Honoraires & taxes - travaux		-526 569								
Taxe foncière & TEOM	-6 774	-6 832	-6 890	-6 949	-7 008	-7 069	-7 129	-7 191	-7 251	-7 312
Prêt bancaire (25 ans)		3 000 000								
Intérêts - Prêt bancaire taux 4%		-109 752	-107 284	-104 741	-102 122	-99 425	-96 647	-93 785	-90 837	-87 801
Remboursement - Prêt bancaire		-82 284	-84 752	-87 295	-89 914	-92 611	-95 389	-98 251	-101 198	-104 234
Fonds propres	50 000	800 000								
CAF nette	27 736	103 835	-104 577	62 268	62 158	62 432	62 651	61 199	61 139	61 078
CAF nette cumulée	27 736	131 571	26 994	89 262	151 421	213 853	276 504	337 703	398 842	459 921

La Foncière Oykos porte l'ensemble des coûts et financement (*travaux, prêts, taxes*) mentionnés dans la parenthèse. Chaque mois, l'association Oykos Avignon versera un loyer à la foncière pour jouissance des lieux correspondant ici au montant indiqué « CAF annuelle ». **Il est à noter qu'en 2024 afin de financer les travaux planifiés, il est prévu de contracter un prêt bancaire de 3 000 000 € (taux envisagé : 4%), ainsi qu'une augmentation de capital de la foncière Oykos de 800 000 €.**

I.6 – 3 bonnes 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

I.7 – Les documents de l’émetteur

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte <https://www.credofunding.fr/fr/oykos> pour accéder aux documents suivants :

- > *Les statuts de la société*
- > *Le Kbis de la société*
- > *Le Document d’Information Réglementaire Synthétique*
- > *Le document de synthèse*

Des précisions peuvent être demandées sur l’adresse suivante : contact@credofunding.fr

II - Risques liés à l’activité de l’émetteur et à son projet

Les principaux facteurs de risques spécifiques à l’émetteur sont décrits ci-après.

Risques liés à l’activité de l’Emetteur : l’activité de l’Emetteur repose sur sa capacité à maîtriser les coûts d’acquisition (avec travaux) et les coûts de fonctionnement & recettes d’exploitation en s’assurant de moyens de financement. L’augmentation des coûts des matériaux depuis plusieurs mois provoque une incertitude sur la maîtrise du coût de construction.

Risque de perte totale ou partielle du capital investi : la valorisation des titres en capital sont directement liés à la valeur de marché des actifs immobiliers. Une évaluation d’un expert indépendant du parc immobilier, chaque année, permettra de fixer une valeur des titres qui facilitera l’entente entre le vendeur et l’acheteur. Une baisse de l’immobilier ou une mauvaise gestion de la foncière pourra entraîné une perte partielle voire totale du capital investi.

Risque d’illiquidité : la revente des titres n’est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible.

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

III - Capital social

La présente offre d'émission offre l'accès au capital de la société en Commandite par actions en tant que Commanditaire. **Sa responsabilité est limitée au montant de son apport.**

Le capital social est d'un montant de 37 600 € au 22/11/2022 (valeur d'origine).

Le capital social de la société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

Les actions sont toutes émises en la forme nominative. Les actions sont négociables. Elles sont inscrites en comptes individuels et se transmettent par virement de compte à compte.

La cession d'actions

La cession des actions s'opère en informant la gérance de la foncière au moins 10 jours avant le transfert des titres quand elle se réalise dans le cadre défini par les statuts de la société au paragraphe 11.2.3 « transfert libre ». En cas de transfert de titres avec demande d'agrément (conditions présentées au paragraphe 11.2.2), la gérance doit donner son accord sur la cession.

Il est à noter que les levées de fonds régulières (fréquence prévisionnelle annuelle) opérées par la foncière Oykos seront des fenêtres de tir (« Momentum ») privilégiées pour les opérations d'acquisitions et de cessions des actions. Une évaluation annuelle et indépendante de la foncière par un expert permettra de fixer un prix des actions argumentés.

L'équipe de gestion de la Foncière Oykos a pour ambition de créer, d'ici 10 ans, une poche de 15% de liquidités de la valeur de l'actif afin de faciliter chaque année les cessions de titres.

Table de capitalisation avant la levée de fonds

1	Association Oykos	37 000 €	98%
2	Personne Physique	200 €	1%
3	Personne Physique	200 €	1%
4	Personne Physique	200 €	1%
Capital Social au 22/11/2022		37 600 €	

Fiscalité

La valeur des titres est soumise à l'assiette de calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) : la valeur retenue peut être minorée par le % d'actifs immobiliers compris dans la foncière.

La plus-value de cession et les dividendes sont soumis au Prélèvement Forfaire Unique (PFU) de 30% ou à l'impôt sur le revenu.

IV - Titres offerts à la souscription

IV.1- Caractéristiques de l'opération

- Emetteur : Foncière Oykos

- Titres de propriété (actions)
- Prix d'émission de l'action : 200 euros (valeur nominale)
- Montant maximum de la collecte : 3 000 000 euros
- Montant minimum de fonds propres à lever pour le projet (au global) : 2 100 000 euros

Le Montant minimum des souscriptions à réunir en vue de la réalisation de l'opération 2.100.000 euros, tant via la plateforme CredoFunding qu'en souscription directe via la Foncière Oykos. CredoFunding s'assurera que le montant minimum aura été souscrit étant précisé que si le montant des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil minimal, l'opération sera annulée et les Souscripteurs se verront rembourser les sommes d'ores et déjà libérées.

- Nombre d'actions nominatives par investisseur : minimum 3, maximum 10 500
- Durée d'investissement recommandée : 10 ans

Une levée de fonds d'un montant de 2 100 000 € (maximum 3 000 000 €) par émission de 10 500 actions ordinaires à un prix de souscription unitaire égal à la valeur nominale, soit 200 € chacune, va donc être réalisée par la Foncière Oykos dans le cadre de cette levée de fonds. Elle a été décidée lors d'une assemblée générale en date du mardi 22 novembre 2022.

IV.2- Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les titres offerts à la souscription sont des titres de propriété (actions) qui confèrent à leurs titulaires les droits suivants :

- droits financiers : droit pour le détenteur de percevoir un dividende si l'assemblée générale de la Foncière Oykos le décide : il est à noter qu'il n'est pas prévu de versement de dividendes dans sa politique originelle.
- droit de vote : Toute action de même catégorie donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.
- droit de cession et de nantissement : en tant que titres de propriété, les actions peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire dans les conditions citées au **III. Capital social**
- droit à l'information : Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Il n'existe pas à ce jour de marché secondaire structuré permettant d'assurer la liquidité de ses titres, c'est-à-dire de les revendre à un tiers ; les investissements réalisés via le financement participatif présentent à ce titre un risque d'illiquidité.

Si vous souhaitez céder un titre de propriété (action) c'est-à-dire les revendre à un tiers en échange d'une contrepartie financière, vous n'avez pas à ce jour de marché secondaire qui vous permette de le faire aisément, et dans un cadre réglementaire adéquat. La seule option à ce jour est de notifier à la Foncière Oykos votre souhait de céder vos titres de gré à gré, ou à un tiers de votre connaissance.

IV.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

La présente offre portant sur la souscription de titres de propriété, elle modifiera la composition du capital social de l'émetteur comme suit :

Table de capitalisation après la levée de fonds

1	Association Oykos	37 000 €	2%
2	Personne Physique	200 €	0,01%
3	Personne Physique	200 €	0,01%
4	Personne Physique	200 €	0,01%
5	Levée de fonds	2 100 000 €	98%
Nouveau Capital Social		2 137 600 €	
<i>minimum</i>			

Table de capitalisation après la levée de fonds

1	Association Oykos	37 000 €	1%
2	Personne Physique	200 €	0,01%
3	Personne Physique	200 €	0,01%
4	Personne Physique	200 €	0,01%
5	Levée de fonds	3 000 000 €	99%
Nouveau Capital Social		3 037 600 €	
<i>maximum</i>			

V - Relations avec le teneur de registre de la société

La Foncière Oykos est une Société en commandite par actions à capital variable (SCA) en cours d'immatriculation ayant son siège social au 41 rue du Martineau 45320 Courtenay représentée par Monsieur Grégoire Joly, Président de la SAS GFO.

Le teneur de registre est la société émettrice elle-même. L'information de l'inscription sur le registre est transmise à l'investisseur sous la forme d'un « état individuel de souscription au capital ».

INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GÈRE LE SITE INTERNET



CREDOFUNDING - SAS au capital de 229.530 € - 41 rue Laure Diebold – 69009 LYON

contact@credofunding.fr - Tél 04.82.53.84.43

RCS LYON 807 647 615 - Intermédiaire en Financement Participatif et Conseiller en Investissement Participatif immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 14007012

I - Modalités de souscription

Après validation du projet avec la plateforme CredoFunding, l'Emetteur voit son projet mis en ligne sur le site www.credofunding.fr.

Les contributeurs souhaitant investir sur les projets présentés par CredoFunding sont invités à suivre la procédure de conseil permettant de s'assurer de l'adéquation entre leur profil et le projet proposé. A l'issue de cette procédure, le contributeur devient ou non Investisseur qualifié.

Les Investisseurs qualifiés et autorisés par CredoFunding ont alors la possibilité de découvrir l'offre proposée par l'Emetteur. Si l'Investisseur est intéressé pour financer l'opération de l'Emetteur, il est invité à :

- télécharger le présent document d'information
- signer la Convention Investisseur s'il ne l'a déjà pas fait
- confirmer à CredoFunding qu'il a pris connaissance des informations contenues dans ce document.

L'Investisseur rentre alors dans la « Data room » dans laquelle il peut prendre connaissance des documents de l'Emetteur. Si l'Investisseur décide de souscrire, le site lui propose de signer électroniquement le bulletin de souscription qui reprend toutes les conditions de l'opération pour manifester son accord, puis il verse les fonds sur son compte de paiement selon les modalités définies dans l'offre.

L'Emetteur peut suivre dans son back-office l'avancement des offres des Investisseurs. Il dispose d'un environnement dédié dans lequel il peut prendre connaissance de tous les bulletins signés.

Les souscriptions sont irrévocables avant la clôture de l'offre.

Calendrier indicatif de l'offre :

- date d'ouverture de l'offre : **22/11/2022**
- date de clôture de l'offre : au plus tard le **31/12/2022**
- date à laquelle les investisseurs sont débités de la somme correspondant au montant de leur souscription : **à la date de clôture**
- date d'émission des titres offerts (un mail de confirmation vous sera adressé) : **à la date de clôture**
- date de communication des résultats de l'offre (un mail de confirmation vous sera adressé) : **à la date de clôture**

Les fonds versés par le souscripteur restent cantonnés sur son compte de paiement pendant la campagne de collecte jusqu'à l'atteinte du montant minimum de levée de fonds propre par l'intermédiaire de CredoLending ou par un autre moyen de la somme globale de 2 100 000 €.

En cas de réalisation de ce minimum, les fonds seront versés sur le compte de paiement de l'Emetteur.

En cas de non-réalisation de ce minimum de collecte, l'Investisseur pourra demander le remboursement de ses fonds ou les utiliser pour investir sur un autre projet.

II - Frais

II.1 Frais facturés à l'investisseur

CREDOFUNDING perçoit une rémunération de la part de l'investisseur dont les conditions sont précisées ci-dessous:

1/ Frais d'entrée : 12.5 € HT sont facturés à l'investisseur pour couvrir les coûts de signature électronique et d'utilisation des moyens de paiement. Ces frais sont facturés à l'investisseur même en cas de non-réalisation de l'offre.

Exemples :

« Les scenarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire ».

Pour la souscription d'actions d'une valeur de 2 000 euros, les frais ci-dessous seront facturés à l'Investisseur :

Montant investi (euros)	2 000
Frais d'entrée (euros)	12,50
Frais de gestion annuel (euros)	0
Total des frais HT (euros)	12,50

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

II.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur

CREDOFUNDING perçoit une rémunération de la part de l'émetteur dont les conditions sont précisées ci-dessous:

1/ Montant forfaitaire prélevé avant la mise en ligne du projet : 5 000 € HT.

Le montant forfaitaire permet de rémunérer les prestations d'étude de faisabilité et de solvabilité du projet, ainsi que les prestations de mise en ligne optimisée.

2/ Commission basée sur le montant collecté prélevée au cours de la campagne : 5% HT

3/ Une commission sur les dividendes :

Une commission sur chacun des versements des dividendes d'un taux de 0,996% TTC.

REVENTES ULTERIEURES DES ACTIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF. En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

**L'ensemble des TVA appliquées est de 20%*