



## Fiche de renseignements - Intervention minoritaire

### Rappel du cadre d'intervention

#### Pourquoi ce dispositif?

Certains projets, souvent déjà bien expérimentés en gestion financière et gestion de travaux, souhaitent gérer eux-mêmes leur foncier. Leur besoin correspond à un financement minoritaire, permettant de boucler un plan de financement ou faciliter le soutien des partenaires bancaires et ainsi faire levier.

#### Comment?

Villages Vivants peut intervenir en tant qu'associé minoritaire dans des sociétés tierces gérées directement par des tiers. Ces sociétés doivent avoir les caractéristiques suivantes:

- une majorité absolue de sociétaires ou actionnaires sont des personnes morales
- une politique de dividendes limitée : min 50% de mise en réserve
- la revalorisation des parts sociales encadrée

Un pacte d'associés ou une convention d'apports en Compte Courant d'Associés devra préciser les différentes conditions et modalités de l'intervention de la SCA.

Dans cette configuration, la SCIC Villages Vivants n'a pas la charge de conduite des travaux ni de la gestion financière. Il est donc nécessaire que les PP puissent disposer des ressources suffisantes dans l'équipe projet afin de gérer :

- la conception, programmation et suivi des travaux, en fonction de l'envergure du projet de rénovation,
- la production des documents financiers complets, y compris concernant l'exploitation,
- l'animation d'un collectif.

#### La rémunération

Les montants investis (fonds propres et quasi fonds propres) sont compris entre 20k€ et 250k€ en fonction du plan de financement du projet et des autres critères énoncés dans ce paragraphe, sans pouvoir dépasser 20% du plan de financement de l'opération.

Les comptes courants d'associés devront être rémunérés selon le barème suivant:

année	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+X
taux	3%	3%	3,5%	4%	4,5%	5%



## Identité - contact référent (coordinateur) :

**Prénom :**

**Nom :**

**N° téléphone :**

**Adresse email :**

**Fonction** (ex : gérant, président ...) :

**Missions et métier** (ex : respo développement) :

**Qualifications** (diplômes ...) :

**Expérience professionnelle en lien avec le projet :**

## [si nécessaire] Identité - contact référent (co-investisseur) :

**Prénom :**

**Nom :**

**N° téléphone :**

**Adresse email :**

**Fonction** (ex : gérant, président ...) :

**Missions et métier** (ex : respo développement) :

**Qualifications** (diplômes ...) :

**Expérience professionnelle en lien avec le projet :**

## [si nécessaire] Identité - contact référent (projets installés):



**Prénom :**

**Nom :**

**N° téléphone :**

**Adresse email :**

**Fonction** (ex : *gérant, président ...*) :

**Missions et métier** (ex : *respo développement*) :

**Qualifications** (diplômes ...) :

**Expérience professionnelle en lien avec le projet :**

-----

## Portage de l'opération immobilière

**Nom du propriétaire actuel :**

**Nom de la structure se portant acquéreur** (existante ou à créer, ex : *SCI, SCIC ...*) :

**Expériences passées dans le montage d'opérations similaires :**

**L'outil de portage vise-t-il à porter plusieurs opérations immobilières (passé ou à venir) :**



**Liste des co-investisseurs de l'outil de portage immobilier** (nom des personnes et structures typologie [ex : entreprise/association, collectivité ...] + lien au lieu [ex : futur usager ...] :

Nom du co-investisseur	Type d'acteur (personne physique/morale, entreprise/association/collectivité)	Fonction dans le projet (locataire, gestionnaire, AMO, usager final, sympathisant ...)	Montant total investi (capital social + comptes courants + apports en nature)

**Plan de financement** (à préciser lors de l'instruction) :

EMPLOIS		RESSOURCES	
Achat foncier et bâti	€	Capital social	€
Frais d'agence	€	Apport CCA - TOTAL	€
Notaire	€	dont Apport CCA - Villages Vivants	€
Montant total travaux Initiaux (incl études et aléas)	€	Levée de fonds citoyenne (titres participatifs, crowdfunding ...)	€
Trésorerie	€	Prêt bancaire	€
Autres frais (emprunt, greffe, diags)	€	Subventions	€
Honoraires de la SCIC* (4% investissement VV)	€		€
TVA	€		€
<b>TOTAL</b>	<b>€</b>	<b>TOTAL</b>	<b>€</b>



\*Le travail d’instruction est mené par la SCIC et facturé directement à la structure porteuse du projet. Les frais d’ingénierie s’élèvent à 4% du montant total apporté : capital + CCA (+ subvention s’il y a lieu).

**Etat d’avancement de l’étude de solidité financières des activités installées :**

*Étude des prévisionnels financiers, bilans passés, connaissance de leur gouvernance ...*

**Description du schéma de gouvernance :**

**A joindre :**

- table de capitalisation
- dans le cas d’un outil de portage multi-opérations :
  - bilans financiers + prévisionnels de la structure
  - bilans d’opérations des autres biens à l’actif
- planning général de l’opération
- schéma de gouvernance

-----

## Le bien

**Adresse de l’opération immobilière :**

**Surface :**

**Description du bien (nombre et typologies des espaces) :**

**Prix d’achat :**

**Travaux réalisés par le vendeur :**



**Opérateurs d'ingénierie de projet** (préciser : architecte, MOE, économiste, SEM ...) :

**A joindre :**

- plans masse
- dossier photos
- liste des travaux et budget estimatif



## Les activités installées

Nom de la structure à installer	En créa/en développement	Type d'activités	Nombre d'emplois prévu (à N puis N+3)	Statut juridique	Enjeux à l'échelle de la structure à s'installer dans un lieu collectif	Motivations (et compétences apportées) au lieu collectif	Date d'installation prévue



**Description du schéma de gouvernance entre structures installées :**

*Organes décisionnaires (CA, AG ...), commissions, collèges ...*

**Accompagnement au montage des projets ?**

*Formation, structure d'accompagnement ?*

*Êtes-vous en relation avec d'autres organismes d'accompagnement et si oui lesquels ?  
(couveuses, incubateurs - accélérateurs, pépinières, CAE ...)*

Annexes :

- dossier de présentation
- schéma de gouvernance
- (à transmettre à notre demande) pour les structures : plan de financement de départ  
= Comptes de résultats prévisionnels sur 3 années
- (à transmettre à notre demande) : lettres de soutien

-----

## L'intervention de Villages Vivants

**Comment avez-vous connu Villages Vivants ?**

**Quelles sont les difficultés que vous rencontrez et qui vous amènent à nous solliciter?**

*Besoins rencontrés, blocages, ...*





**Quelles sont vos motivations à monter ce projet avec notre Foncière?**

...

**En quoi votre activité répond-elle à une utilité territoriale<sup>1</sup> ?**

*Quels besoins ? Quelle utilité ?  
Quels éléments tangibles vous ont permis de le déterminer ? Comment avez-vous repéré  
puis évalué la pertinence de votre solution ?*

**En quoi le projet s'inscrit-il dans une démarche de cohésion territoriale ?**

*démarches partenariales, mobilisation d'un collectif d'acteurs du territoire, rencontre des  
habitants, sollicitations des collectivités ...  
Etes-vous en contact avec les collectivités locales ? Comment ont-elles accueilli votre  
projet ?*

**Comment la coopération s'inscrit-elle dans votre projet ?**

*Gouvernance démocratique, implication des parties prenantes ...*

---

<sup>1</sup> Une activité utile au territoire se définit par deux éléments :

- une activité qui comble un manque du territoire. Ces manques peuvent être sociaux, culturels ou environnementaux.

- une activité qui utilise les ressources du territoire.