



SCIC MORGANE PATRIMOINE

Morgane patrimoine est un réseau coopératif qui conçoit, construit et commercialise des projets immobiliers collectifs dans le cadre participatif de l'autopromotion.

L'objectif du réseau est de faire de chaque client et partenaire un associé actif du projet immobilier.

La filière regroupe sous forme de Cluster des professionnels indépendants partageant nos valeurs et désirant travailler en synergie.

Pour compléter, renforcer et structurer le réseau, il a été décidé en 2018 la création d'une société SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) à capital variable.

LA SCIC À PLUSIEURS CARACTERISTIQUES PARTICULIERES DONT LES PRINCIPALES SONT :

- Une activité commerciale d'utilité sociale.
- Une gouvernance établie selon les critères de l'économie sociale et solidaire (un associé est égal à une voix en Assemblée Générale).
- La SCIC est composée d'associés pluridisciplinaires (professionnels, utilisateurs des services, collectivités locales et territoriales, administrations...).



CETTE SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF REGROUPE :

- L'ensemble des professionnels fédérés.
- Les propriétaires (occupants ou investisseurs).
- Les bénéficiaires des différents services apportés par le réseau (ex : les locataires).
- Les communes, associations, institutions, administrations.





LES PRINCIPALES MISSIONS DE LA SCIC

MISSIONS COLLECTIVES

- Créer, animer et fédérer un réseau social regroupant l'ensemble des professionnels, utilisateurs et partenaires du réseau.
- Optimiser le fonctionnement des logements en tenant compte des retours d'utilisation des propriétaires et des locataires.
- Proposer à tous les occupants (locataires et propriétaires) des logements confortables, très économes en énergie (donc en charge) et accessibles financièrement à la vente et à la location.
- Permettre aux locataires de devenir propriétaires à des conditions privilégiées grâce à un plan de fidélisation.
- Concevoir et mettre en œuvre (en synergie avec des groupements et des réseaux partenaires) des nouveaux concepts écologiques, coopératifs et sociaux.

MISSIONS FINANCIERES

- Sécuriser les acquisitions immobilières en assurant la prise en charge des surcoûts de construction imprévisibles (notre choix de préconiser des solutions industrielles de construction minore fortement ce risque).
- Être un fond d'amorçage pour certains projets immobiliers nécessitant une mise de fonds importante (ex : un acompte pour l'acquisition d'un terrain).
- Investir directement ou par le biais du réseau dans le capital de sociétés apportant une plus-value au réseau.

FINANCER L'ORGANISATION DE PROJETS ÉCOLOGIQUES ET HUMANITAIRES !



MISSIONS PATRIMONIALES

- Créer des nouveaux concepts patrimoniaux en synergie avec des partenaires, réseaux ou groupements partageant nos valeurs.
- Proposer dans un cadre sécurisé et participatif des investissements permettant la création d'un patrimoine durable et enrichissant.
- Proposer des supports d'investissement innovants permettant de bons rapports locatifs en toute sécurité et sur le long terme





LES FUTURS MISSIONS DE LA SCIC

- L'animation et le développement d'un réseau social regroupant l'ensemble des partenaires et acteurs des projets immobiliers (propriétaires, locataires, professionnels, collectivités locales et territoriales ...).
- La recherche et l'innovation pour faciliter l'accession à la propriété et la création d'un patrimoine durable pour l'ensemble de ses membres. La SCIC organise ses activités dans le cadre des valeurs de l'économie sociale et solidaire.
- La création d'un fond de réserve financier. En complément d'un capital social en constant développement, La SCIC pérenniserait ses ressources par des honoraires intégrés dans le prix de commercialisation des logements construits par le réseau.
- Dotée d'une trésorerie conséquente, la SCIC pourra assurer la sécurisation financière des projets immobiliers et agir comme un fond d'amorçage en avançant la trésorerie nécessaire. Exemple : règlement d'un acompte pour l'acquisition d'un terrain.
- Dans une seconde étape, la SCIC aura pour mission de lever des fonds au sein du réseau pour permettre des prises de participation dans des entreprises stratégiques du réseau (ex : les industriels de la construction).

Pour pouvoir financer et développer l'ensemble de ses missions, le réseau Morgane s'appuie sur 2 sources de financement.

1/ L'ACQUISITION DE PARTS SOCIALES OBLIGATOIRES POUR L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES, ASSOCIÉS ET UTILISATEURS DES SERVICES DU RESEAU.

Le prix de la part sociale est fixé à 100 €. Le nombre de parts sociales nécessaire pour pouvoir bénéficier des avantages et services du réseau est différent selon les associés. Elle varie d'une part sociale pour un locataire à 50 parts sociales pour un propriétaire occupant ou investisseur.





2/ LA SCIC MORGANE PATRIMOINE PERÇOIT ÉGALEMENT DES HONORAIRES COMMERCIAUX (3.000 € HT EN MOYENNE) POUR CHAQUE LOGEMENT COMMERCIALISÉ.

Avec de faibles frais de fonctionnement, la SCIC Réseau Patrimoine bénéficiera d'un cercle vertueux permettant la création d'une trésorerie abondante et durable. Cette trésorerie permettra à la société d'assumer ses missions et de développer de nouveaux secteurs d'activités comme la production agricole et viticole bio

DEVENIR UN ASSOCIE DE LA SAS SCIC MORGANE PATRIMOINE VOUS PERMETTRA DE :

- Bénéficier des services proposés par le réseau en tant qu'utilisateur, investisseur ou partenaire.
- Investir dans un patrimoine durable permettant des revenus réguliers et sécurisés.
- Devenir un partenaire technique, financier ou commercial du réseau et de développer votre propre activité.

Et surtout, de participer à une aventure éco-responsable permettant l'émergence et le développement d'un nouveau modèle économique, créateur de richesses durables pour l'ensemble de ses membres !



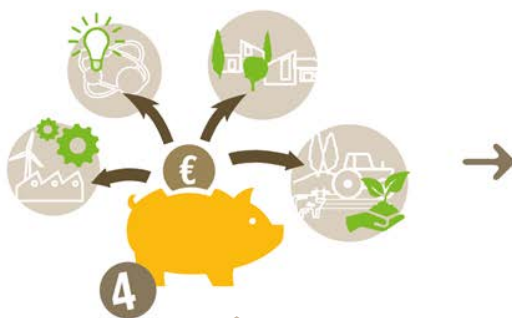


MIEUX COMPRENDRE LE FONCTIONNEMENT DE LA SCIC

La SCIC est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'utilité sociale qui rentre dans le cadre de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS).

La société regroupe l'ensemble des partenaires du réseau (professionnels, institutions, propriétaires, locataires,...) à travers une nouvelle approche innovante de la promotion immobilière.

Tous les partenaires et propriétaires acquièrent des parts sociales. La SCIC perçoit des honoraires pour les missions qu'elle effectue.



Les ressources financières de la SCIC lui permettent de sécuriser les projets immobiliers du réseau et d'investir dans différents projets innovants.



La SCIC contribue à la création d'une nouvelle économie durable, respectueuse de l'environnement et enrichissante pour tous !





ANNEXES

SCIC - Société Coopérative d'Intérêt Collectif





SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT

DEFINITION DE LA SCIC

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif est une société constituée en : SARL ou SA à capital variable. Elle est régie par le code du commerce.

Elle a pour objet la création de biens ou de services « d'intérêt collectif » qui présentent un caractère **d'utilité sociale**.

La SCIC peut concerner tous les secteurs d'activités dès lors que l'intérêt collectif est démontré. Elle peut agir sur un territoire ou dans le cadre d'une filière spécifique, etc.

La SCIC est composée d'associés pluridisciplinaires (*professionnels, utilisateurs des services, collectivités locales et territoriales,...*).

La responsabilité des associés est limitée à leur apport.

L'objectif patrimonial de la SCIC est de se constituer un patrimoine collectif important en plaçant en réserve financière au minimum 58 % de ses bénéfices.

Ce patrimoine **impartageable** la protège d'une prise de contrôle par des investisseurs extérieurs et lui garantit une indépendance et une sécurité financière.

La SCIC ne distribue pas de dividendes, mais peut verser une participation aux parts sociales plafonnées au TIMO (taux moyen de rendement des obligations).



LES ASSOCIÉS

Une SCIC est composée de différentes familles d'associés :

- Les bénéficiaires des biens et services proposés par la coopérative.
- Les salariés de la coopérative.
- Des collectivités locales ou territoriales, des associations, des services de l'Etat.
- Des professionnels, des bénévoles, des associations, des investisseurs, etc.





FONCTIONNEMENT

La SCIC est dirigée par un ou plusieurs dirigeants choisis parmi les associés ou des professionnels extérieurs.

Chaque associé a le même pouvoir lors des Assemblées Générales mais la gouvernance de la SCIC peut être organisée en collège (*ex : le collège des salariés, le collège des utilisateurs, le collège des collectivités, etc*). Un collège est un groupement de personnes issue du même secteur.

Certains collèges peuvent être dotés de droit de vote majoré. Cette organisation permet d'assurer à la SCIC une stabilité de management quand son secteur d'activité demande des connaissances techniques complexes pour prendre des décisions.

57,50 % des excédents financiers de la société doivent être placés (*au minimum*) en réserve financière pour assurer l'indépendance et la pérennité de la société.

La SCIC est assujettie au droit commun et à l'impôt sur les sociétés (IS) mais les réserves financières sont déduites de l'assiette de calcul de l'IS.

SYNTHÈSE

La SCIC est une société qui permet de fédérer des acteurs économiques au sein d'une structure participative et coopérative.

Son fonctionnement est complexe mais il permet la réalisation de projets économiques au service de la collectivité.

Décret n° 2002 241 du 21 février 2002
Circulaire du 18 janvier 2002
Loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007
Sources : www.apce.com / www.scop.org
Décret n° 200 de septembre 2013

