

Transformation de la Société Civile Immobilière *Le Convivium de Mâlain* en SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) : aspects économiques et juridiques

*Document de travail du groupe « Projet économique et transition juridique » - 5/11/22
(Claire, Eva, Youri, Léo)*

Rappel de l'objet social de la SCI : En cohérence avec le Manifeste du Convivium de Mâlain, inscrit en préambule des statuts, la Société est créée pour développer un projet immobilier coopératif favorable au développement d'initiatives économiques et associatives dans le domaine de l'agriculture et de l'alimentation. En particulier : (i) elle est l'outil par lequel des entrepreneurs peuvent développer et exercer une activité agricole (ou en lien avec l'agriculture et l'alimentation alternatives) au travers d'un bail agricole ou commercial consenti par la SCI et habiter à proximité de leur activité en occupant un logement détenu par la SCI, le tout à un coût économique modéré ; (ii) elle est le moyen permettant la réalisation de projets associatifs dans le domaine de l'économie sociale et solidaire.

► LA SANTÉ ÉCONOMIQUE DE LA SCI

Le Convivium de Mâlain est une Société Civile Immobilière à capital variable créée en 2015. Son capital social est actuellement de 8965€, réparti parmi 19 associés. Chacun des associés possède 498 parts. Elle est administrée par une co-gérance de trois associés.

Son endettement bancaire au 31/12/2021 (auprès du *Crédit agricole*) est de 361 959€. Pour faire face à ses dépenses et afin de limiter l'endettement bancaire, la société a fait appel à des apports en compte courant auprès de ses associés. Cette dette s'élève actuellement à 151 558€. Elle est essentiellement contractée auprès des associés habitants (pour 88%). L'endettement total de la société au 31/12/2021 est donc de **513 913 €**.

Ce passif est à mettre en lien avec l'actif immobilisé de la société s'élevant au 31/12/2021 à plus de **600 000€**, et qui correspond à l'achat du bâtiment et à l'ensemble des travaux réalisés en son sein. Le patrimoine de la SCI est aujourd'hui composé de 10 espaces dont 5 logements et 5 locaux d'activités (brasserie, fournil, café, épicerie, salle de conditionnement).

En terme de fonctionnement, la société parvient à faire face à ses dépenses tout en dégagant quelques bénéfices. Les charges annuelles sont d'environ **39 000€** pour **42 000€** de recettes. Les recettes sont exclusivement composées des loyers d'habitation et d'activités qui sont maintenus à des niveaux modérés pour

La santé économique de la société est toutefois fragile. Si ses recettes lui permettent de faire face au remboursement des emprunts bancaires et à ses différentes charges (taxes, assurances, ...), elle est vulnérable quand à ses obligations de remboursement de ses compte-courants d'associés (CCA). Cette vulnérabilité est due : (i) à la faiblesse de ses fonds propres qui se constituent trop lentement, du fait d'un faible bénéfice annuel ; (ii) à la structure de la dette en CCA qui se concentrent parmi un petit nombre d'associés, en conséquence de quoi certaines demandes de remboursement de CCA peuvent mettre la société en difficulté.

D'un point de vue purement économique, deux enjeux principaux peuvent être soulignés :

- la nécessité de renforcer les recettes de la société pour dégager plus de bénéfices et ainsi augmenter ses fonds propres. Ce qui aura pour conséquence d'accroître sa résilience face à l'imprévu (ex. : demande de remboursement de CCA) et de lui permettre de soutenir de nouveaux projets ;
- la nécessité de mieux répartir la dette contractée par la société auprès de ses associés pour gérer plus facilement les entrées et les sorties. Cela revient à re-socialiser la dette parmi un plus grand nombre de personnes.

A ces deux enjeux s'en rajoute un troisième d'ordre politico-économique et lié au risque de détournement du caractère d'intérêt général constitutif du projet politique porté par la très grande majorité des membres de la société. Ce caractère ne peut pas être garanti formellement au sein de la SCI. En particulier, deux mécanismes financiers compromettent cette visée d'intérêt général : la spéculation et la capitalisation. Le premier mécanisme concerne la valorisation des parts sociales en cas de cession. Chaque associé cédant partiellement ou en totalité ses parts sociales peut contester la valeur attribuée par la société à ces cessions de parts et demander une valorisation plus importante en fonction d'un potentiel marché (principe de spéculation). Le deuxième mécanisme concerne la possibilité pour les associés de se redistribuer sans limite les bénéfices générés par l'activité de la société sous formes de dividendes. Ces deux mécanismes sont aujourd'hui contenus par la majorité des associés qui garantissent le projet politique de celle-ci mais le statut de SCI ne peut le garantir formellement sur le long terme. Un changement de gérance et/ou de majorité « politique » au sein de la société peut tout faire basculer.

C'est pourquoi, le projet de transformation de la SCI en SCIC devrait répondre à ces trois enjeux :

- développement d'une activité économique propre de la société, en complément de son activité de location ;
- re-socialisation la dette parmi un nombre plus importants d'associés
- garantir le caractère d'intérêt général sur le long terme

► PENSER LES RESSOURCES FINANCIÈRES DE FONCTIONNEMENT DE LA FUTURE SCIC

La future SCIC devra donc à la fois hériter de la situation économique de la SCI – et à ce titre devenir l'entité propriétaire et gestionnaire du lieu dans son ensemble - et créer sa propre économie par le développement de nouveaux projets. Ce double défi est à articuler autour du projet politique que portera la SCIC.

Les ressources financières de la SCIC en fonctionnement proviendront à la fois des locations de locaux (actuelles et futures, avec le nouveau bâtiment) et de son activité économique propre.

Cette activité économique propre pourrait à la fois répondre à des besoins actuels transversaux aux entités existantes (ex. : communication, compta, ...) mais aussi permettre de donner à la nouvelle société une légitimité au sein de l'écosystème existant en développement de nouveaux projets et en créant une source de revenu propre à la société. Ce nouveau projet serait aussi l'occasion pour les coopérateurs de "devenir copropriétaire d'un outil capable d'assurer la viabilité économique de ce bien commun". Avec la volonté d'augmenter la capacité de production et la création de valeur (éthique).

A ce titre, le projet de nouveau bâtiment est une opportunité, et son économie est à penser de façon

spécifique. La SCIC pourrait porter économiquement ce projet de construction autour de deux axes :
→ construction de l'enveloppe abritant tous les locaux d'activités (dont l'aménagement est à la charge des entités usagères du local)
→ aménagement d'un espace spécifique dont elle aura la gestion (ex. : un atelier de transformation et/ou une salle polyvalente et/ou)

► PENSER LES RESSOURCES FINANCIÈRES EN INVESTISSEMENT DE LA FUTURE SCIC

Une prochaine étape consistera à construire le budget d'investissement de cette nouvelle construction en prenant en compte tous les besoins (y compris les besoins spécifiques à la SCIC) et en identifiant les différentes sources de financement. Ces besoins en investissement seront à composer avec les besoins liés à la transition avec la SCI, et notamment la nécessité de resocialiser la dette de celle-ci.

Pour le projet de construction, et après évaluation des besoins financiers, les ressources financières en investissement pourront provenir :

- d'un nouvel emprunt bancaire
- d'une participation des associés (parts sociales, titres participatifs)
- de subventions publiques

Ainsi, que ce soit pour ce projet de construction (incluant l'éventuel local de la SCIC) ou pour la resocialisation de la dette SCI, une levée de fond citoyen va s'imposer. Celle-ci est à modéliser.

Sur le besoin liée à la dette que la SCI a contracté auprès de ses associés (152 000€), on peut construire une hypothèse où 2/3 de celle-ci est reprise et redistribuée, soit environ **100 000€**.

Sur le besoin lié à l'investissement du nouveau bâtiment, cela dépendra des capacités d'emprunts de la SCIC et des possibilités de subventions. Mais on peut faire l'hypothèse qu'une mise de fond de **50 000€** serait nécessaire pour co-financer ce nouveau projet.

Une levée de fond de **150 000€** serait donc nécessaire. Dans l'hypothèse que cette souscription se fasse par prise de participation dans le **capital social de la société**, avec des parts sociales à 100€, cela fera 1500 parts sociales à proposer à l'acquisition. Cela impliquerait une intégration de nombreux associés (ex. 150 associés avec 10 parts sociales chacun).

Cette levée de fond peut aussi se faire via l'émission de **titres participatifs**. Un titre participatif est un moyen offert par la loi aux SCOP et aux SCIC pour lever des fonds afin de financer un projet, via des investisseurs non associés. L'investissement, rémunéré par contrat et sans prise de position au capital, s'étend à une durée minimale de 7 ans. On peut imaginer qu'une partie des besoin d'investissement lié au nouveau bâtiment soit financée ainsi.

Une réflexion doit aussi être menée sur les besoins en investissement des autres structures composants la SCIC, en particulier le GFA qui devra, à court ou moyen terme, lancer une nouvelle souscription de parts sociales en vue de nouvelles acquisitions.

► QUESTIONNEMENTS JURIDIQUES

Statut juridique de la SCIC : SARL, SA ou SAS ?

→ SARL : gérance / responsabilité limitée ; beaucoup de responsabilité et de pouvoir dans les mains du gérant ou des gérants. Autre inconvénient : société limitée à 99 associés.

→ SA : un vrai conseil d'administration, mieux en terme de gouvernance. Pouvoirs et

responsabilités partagés. Inconvénient : validation des comptes par un commissaire aux comptes

→ SAS : statut moins figé que SA ou SARL, pas de besoin de CAC

Quasi non-lucrativité

57,5% à 100% des résultats affectés en réserves impartageables. En fin d'exercice, si la SCIC a réalisé des résultats positifs, l'Assemblée Générale constatera les bénéfices et procédera à leur affectation :

- Au moins 57,5% des bénéfices sont affectés en Réserves Impartageables
- Du solde (maximum 42,5%) est déduit l'équivalent des aides publiques perçues par la Scic. Cette somme est également affectée aux Réserves Impartageables. Elle ne peut être ni distribuée ni incorporée au capital.
- Un dividende peut être versé, sur la part des résultats non affectée obligatoirement en réserves. Le taux versé à chaque part sociale ne peut dépasser le taux moyen de rendement des sociétés privées (TMRO) communiqué tous les six mois par le ministère des Finances.
- La SCIC est soumise à l'Impôt Société (IS) mais la part du résultat affectée aux réserves impartageables et inaliénables est déductible de l'impôt sur les sociétés.

Statuts du bénévolat

L'activité économique propre de la SCIC peut-elle être en partie portée par des bénévoles ? Et si oui sous quelles conditions ?

Garantie de l'éthique du projet

Le statut de SCIC, par ce qu'il impose dans la loi et ce qui permet en terme statutaire, donne plusieurs garanties d'un respect de l'éthique et du projet politique que nous portons, notamment sur le caractère d'intérêt général :

→ possibilité d'intégrer des personnes morales au capital. Elles peuvent, si cela est jugé nécessaire et en fonction du poids accordé à leur collège, jouer un rôle de garant du respect de l'objet et de la mission de la SCIC.

→ pas de plus-value sur les cessions de parts sociales (toutes les cessions se font à la valeur nominale ou par simple remboursement du capital investi)

→ limitation, voire impossibilité, de redistribuer le résultat sous forme de dividendes (de 57,5% min à 100% du résultat en réserve impartageable)

→ possibilité de resocialisation d'une partie de la dette SCI par un plus grand nombre de contributeur, et transformation de cette dette en capital social (facteur de stabilité)