



Ensemble, créons une économie plus juste

**Synthèse plan d'affaires version 25.05.2019
validée en AG du 25.05.19.**

NOVACITIS c'est

Une coopérative Solidaire & Citoyenne

- Fondée par des **entrepreneurs solidaires**
- Portée par des **citoyens et entrepreneurs investisseurs**
- Une **équipe opérationnelle expérimentée**

Une motivation forte

- Investir de manière **éthique** dans **l'économie locale**
- Agir ensemble, se renforcer, coopérer
- Créer des projets immobiliers durables
- Cocréer des entreprises coopératives
- Être moteur pour agir autrement
- ...et créer un **impact économique, durable et sociétal** fort

Missions

Nous contribuons à la mise en œuvre d'une économie solidaire et durable : nous créons des lieux de vie et de travail, nous co-construisons des entreprises solidaires vers une économie en transition.

CRÉER ET GÉRER L'« ESPACE D'ENTREPRISES SOLIDAIRES », FUTUR PÔLE DE L'ÉCONOMIE SOLIDAIRE ET DURABLE À LIÈGE

À deux pas du Cadran à Liège

- un site réunissant bureaux, commerce circuit court et vie urbaine
- une dynamique de rencontres
- des espaces de travail privatifs et partagés, des salles de réunion
- un atelier de transformation alimentaire, un espace restauration, un point de vente de produits locaux et en circuits courts
- un jardin en agriculture urbaine
- un site dédié à la mobilité douce

CRÉER DES HABITATS NOVATEURS

Nous développons des appartements et des lieux mixtes où la vie est créative

- des logements abordables
- une dynamique participative
- des lieux où se créent des liens de proximité
- une conception adaptée à chaque projet
- une maîtrise des énergies, des matériaux durables
- une vision en mobilité douce

CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT D'ENTREPRISES COOPÉRATIVES

Nous initions des collaborations et nous nous investissons dans le développement et la cocréation de coopératives :

- dans le cadre de projets immobiliers
- dans les secteurs de la production en circuits courts
- dans des entreprises solidaires

Nous proposons également des services de

- support en développement et gestion d'entreprises
- conseil en création d'espaces immobiliers éthiques et de services mutualisés...

Vision

Novacitis est une entreprise coopérative qui veut contribuer à une société solidaire et à un avenir enthousiasmant, respectueux du vivant, en agissant concrètement avec l'engagement des individus dans une action collective.

Notre vision et sa déclinaison dans sa mise en œuvre remettent l'action économique à sa juste place : au service des gens, par une répartition des ressources et richesses au bénéfice commun.

Localisé au cœur de Liège, Novacitis fonde un éco-système collectif avec des organisations en économie sociale et solidaire et des citoyens qui s'inscrivent dans une démarche entrepreneuriale et sociale unique, responsable et stimulante.

L'ensemble de nos activités sont marquées par

- une **dynamique collective**
- une **gouvernance participative**
- **l'implication citoyenne**
- la **solidarité** des organisations au sein d'un **écosystème entrepreneurial**
- des **engagements éthiques et sociaux**
- l'attention à la **pérennité des projets** plutôt qu'à la rentabilité financière à court terme

Valeurs

Centrales au développement de Novacitis et mises en œuvre dans tous les projets

Gravées dans les statuts de la coopérative sous forme d'engagements en matière :

- sociétale
- sociale
- de gouvernance
- de respect de l'environnement et durabilité.



Novacitis, son histoire

En 2016, un groupe informel composé d'Eric Dewaele, Christian Jonet, Catherine Hansoul et Fabrice Collignon se réunit. L'objectif est de rassembler des énergies autour d'un projet collectif en s'appuyant sur des valeurs partagées, des réussites et réalisations concrètes, sur une volonté de porter des projets solidaires de plus grande ampleur.

Ils décident d'élargir le cercle de travail. Le 18 novembre 2016, Les Ateliers de L'Avenir, Les compagnons de la Terre, Exposit D, DYNAMOCoop, Réseau Financité, Scopiton, Les Tournières, Vin de Liège créent un groupement d'intérêt économique « Vers une économie en transition G.I.E. »

Le GIE aura comme seul objectif d'héberger l'étude de faisabilité afin de mettre en œuvre cette vision collective. Le développement du projet a été effectué en 2017 grâce à une subvention de la région wallonne. Cette **phase de Recherche & développement** de projet pilote a été consacrée à l'analyse et au partage des constats macro et micro pour les entreprises solidaires, l'identification des besoins et motivations des porteurs du projets mais aussi à co-construire une proposition commune. Cette étape de travail a permis l'étude du modèle économique global et l'évaluation des 2 projets immobiliers envisagés (Espace d'entreprises solidaires et habitats participatifs). Enfin, la prise de nombreux contacts a permis d'anticiper des partenariats et de valider la vision, les valeurs, missions de Novacitis.

Sur base des résultats du travail réalisé et des analyses qui en ont découlé, la scrlfs Novacitis a été fondée le 14 novembre 2017 avec les partenaires initiaux du GIE « Vers une économie en transition » renforcé de partenaires nouveaux : Atelier du Monceau ASBL, Bati Groupe SCRL, Cluster Eco-Construction ASBL, Courant d'air SCRLFS, DYNAMOCoop SCRLFS, Groupe Terre ASBL, La Calestienne ASBL, Les Tournières SCRLFS, Réseau Financité ASBL, Vin de Liège SCRLFS ainsi que par des particuliers.

La SCRL FS Novacitis bénéficie donc à sa date de création d'une expérience accumulée depuis plus d'un an, laquelle a permis de préparer le lancement de ses premiers projets.

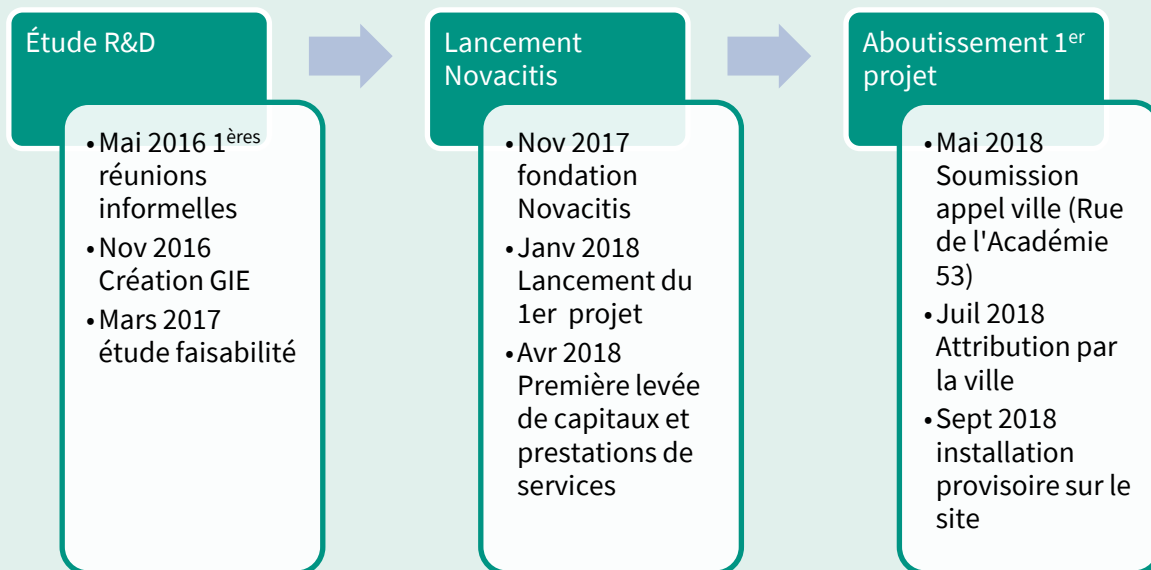
Les ressources suivantes sont héritées de cette période de préparation :

- **Immatérielles** : connaissance élargie de l'environnement économique cible, réseaux, contacts, pré-accords de partenariats, protection et design du nom Novacitis;
- **Outils de gestion** : logiciel gestion coopérateurs / clients, site internet, outils financiers ;
- **Préparation de 2 projets immobiliers d'exploitation coopérative** : esquisses d'architecture, faisabilités programmatives et financières et estimations de coûts ;
- **Communication** : étude de marché, base de storytelling, pré-prospection commerciale ;
- **Plan d'affaires validé** : base du développement futur de Novacitis.

Cette **phase de recherche** est donc suivie logiquement de la **phase de développement** effectuée par Novacitis depuis sa date de création - en novembre 2017 - et **qui se poursuivra jusqu'à 2022 où elle débutera l'exploitation de son premier projet « Espace d'entreprises solidaires »**.

En 2018 et 2019, Novacitis a entamé sa levée de fonds et a avancé sur son premier projet en devenant lauréat d'un appel de la ville de Liège qui vend son ancienne menuiserie. Par ailleurs, de nombreuses sessions de travail impliquant des experts et les membres du Conseil d'administration ont porté sur la stratégie de développement, le Business Model Canvas (version 1), la structuration financière, la communication (initiation de plan de communication)

et la gouvernance (premières étapes). Le tout aboutissant à ce plan d'affaires revu en accentuant la volonté de former un éco-système basé sur la dynamique de l'action collective et les objectifs de biens communs ».



Projets

Espace d'entreprises solidaires

L'Espace d'entreprises solidaires développé par Novacitis sera le lieu des créateurs d'une nouvelle économie solidaire, participative, respectueuse des personnes et de l'environnement.



Transformation de l'ancienne menuiserie de la Ville de Liège

Novacitis a remporté un appel à intérêt de la Ville de Liège, elle devient propriétaire et redéveloppe le site **Rue de l'Académie 53 : à 500 m de la place st Lambert**

- 2 bâtiments en rénovation, un espace en intérieur d'îlot : 2000 m² en développement
- Jusqu'à 150 postes de travail fixes prévus
- Bureaux entièrement équipés et connectés
- Salles de réunion – espaces de co-working
- Début des travaux prévu en 2020
- Inauguration prévue fin 2021
- Mission d'architecture : Bureau Helium3

Plus qu'un espace de travail

- un lieu de rencontre

- un lien avec une agriculture locale

- ✓ Animation, networking
- ✓ Services mutualisés
- ✓ Restauration, vente produits alimentaires locaux
- ✓ Agriculture urbaine, jardin collectif, espace de transformation alimentaire
- ✓ Eco : Matériaux durables et de récupération, performance acoustique, sécurité
- ✓ Mobilité douce : espaces vélo et parkings partagés, accès bus/ train

Déjà 8 organisations s'engagent à s'y installer :

La Ceinture Aliment-Terre Liégeoise - Cociter - Credal - Febecoop - Imagine magazine - Le Monde des possibles - Réseau Financité - SAW-B

PROJET EN COURS D'ÉLABORATION – CRÉATION D'HABITATS SOLIDAIRES & COLLABORATIFS À LIÈGE



Novacitis a entamé la prospection d'un espace au cœur de Liège pour la mise en oeuvre d'un projet d'habitat solidaire collaboratif, notamment avec le groupe de seniors Novés Vîs et des associations du quartier.

Le projet consiste en la construction d'un nouvel immeuble réunissant un habitat solidaire composé de 11 appartements, dont une partie, adaptés pour seniors, un local collectif, d'un espace de commerce circuit-court et un espace associatif à l'arrière.

Opération de démolition-reconstruction à neuf.

| | |
|----------------------------|--|
| Superficie totale | Logements (hors terrasses et sous-sol): 1330m2 bruts Commerce : 257m2 Espace association/ coop : 242m2 Abords : 924m2 |
| Investissement | à déterminer |
| Développeur | NOVACITIS scrlfs |
| Architecte esquisse | Stekke & Fraas |

Le site bénéficiera d'un jardin collectif et d'emplacements de parking dont des emplacements pour voitures partagées et principalement d'espaces pour vélos.

Tous nos projets feront appel à des matériaux durables et de récupération. Ils seront performants au niveau énergétique et acoustique.

Les habitats innovants proposés par Novacitis sont élaborés en partenariat avec des citoyens et des acteurs sensibles aux valeurs de l'économie solidaire, participative, respectueuse des personnes et de l'environnement. L'ensemble compose une dynamique en faveur des **liens vivants, solidaires et durables**.



Inspiration : Projet Brutopia

Développement d'entreprises coopératives

Nous initiations des collaborations et nous nous investissons dans le développement et la cocréation de coopératives

- dans le cadre de projets immobiliers
- dans les secteurs de la production en circuits courts
- dans des entreprises solidaires

Nous proposons également des services de

- support en développement et gestion d'entreprises
- conseil en création d'espaces immobiliers éthiques et de services mutualisés...

Exemple de missions exercées

Nous assistons la Maison Médicale de Trooz dans le montage de leur projet immobilier d'espace mutualisé pour des organisations à visée sociale et de santé (en collaboration avec Propage-s).

Une activité de Coaching refacturée au VentureLab par Novacitis au profit d'étudiants entrepreneurs.

Nous initiations la création d'une coopérative de logistique, cuisine-transformation alimentaire en soutien à l'agriculture locale en collaboration avec la Ceinture Aliment-Terre Liégeoise.

Plan financier

[version présentée lors de l'AG juin 2018¹]

Le plan financier intègre tous les produits et charges prévus dans le cadre des activités de consultance et de l'Espace d'entreprises solidaires, mais également les frais de lancement et communication de Novacitis ainsi que les frais de la première phase de recherche & développement des autres projets.

Une nouvelle version du plan d'affaires intégrant les produits et charges courantes des autres projets sera établie quand leur première phase de développement sera terminée.

Le plan financier s'étale de 2018 (premier exercice réalisé) à 2022 (1^{ère} année de d'exploitation complète de l'Espace), à noter que la majorité des investissements relatifs au centre sont amortis sur 33 ans.

Les montants mentionnés sont hors TVA car il est prévu une affectation de l'espace en tant que Centre d'Entreprise ce qui permet d'imputer une TVA à la location mais aussi de récupérer la TVA payée.

FINANCEMENT

La **structuration de financement** de Novacitis repose sur **trois sources** :

- Le capital de la coopérative, souscrit par des organisations, des institutionnels et des citoyens.
- Les emprunts liés aux projets (emprunt hypothécaire).
- Les emprunts subordonnés.

La **levée des capitaux** est étalée sur une période s'étalant jusque 2021 (dans le cadre du premier projet -phase d'acquisition / rénovation et aménagement).

| Année | Réalisé 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------|--------------|---------|---------|---------|
| Levée de capitaux | 344.000 | 400.000 | 300.000 | 450.000 |

Les **emprunts** concernent le financement de l'Espace d'entreprises solidaires : soit un prêt subordonné et un prêt sous garantie hypothécaire du bien (franchise de remboursement du capital prévue jusqu'à mise en exploitation de l'Espace) :

- Emprunts hypothécaire pour 1.800.000€ remboursé en 20 ans (Noshaq + banque)
- Emprunt subordonné 300.000€ remboursé en 10 ans (Novallia)

Le plan financier qui intègre ces changements, prévoit une **trésorerie toujours positive** (plus bas de trésorerie en 2020 de +48.000€).

¹ Moyennant 2 adaptations : 1) amortissement des frais activés passant à 33 ans et 2) alignement des franchises en intérêt sur les emprunts

INVESTISSEMENTS

Ils concernent essentiellement l'Espace d'entreprises solidaire pour un montant total de 2.822.624 € (honoraires architectes, géomètre, etc + achat + travaux) et 132.500 € (équipement informatique et mobilier) (montant basé sur l'esquisse rendue lors de l'appel à intérêt 2018 et qui seront adapté en phase d'avant-projet d'architecture et analyse d'investissement au 2^{ème} semestre 2019)

Investissement complémentaire dans un site internet et intranet prévu à hauteur de 17.000€.

Le reste des investissements (6.786,72€) concerne le matériel déjà acquis : PC, mobilier, téléphone.

Les frais engagés dans le cadre du développement de l'Espace d'entreprise (personnel, services et biens divers,...), estimés à 100.000 € en 2019, 2020, 2021 sont activés puis amortis. C'est-à-dire, 300.000 € sont transférés, via le compte « production immobilisée » dans un pot commun porté à l'actif du bilan dans un compte d'immobilisation incorporelle « frais de développement ». Celui-ci est alors amorti à partir de 2022 au même rythme que le bâtiment (33 ans). Cela permet d'étaler ces charges sur la durée d'exploitation du bien et non de les faire porter sur ces 3 années.

PRODUITS

Le chiffre d'affaires, à partir de 2022 quand l'Espace d'entreprises solidaire sera opérationnel, proviendra des revenus de cet espace pour 90% et de la consultance 10%.

La répartition des produits est la suivante :

| | Réalisé 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 70. Chiffres d'affaires | 18.610 | 30.480 | 36.129 | 115.839 | 495.173 |
| Services création, gestion, conseil et développements | 17.336 | 30.480 | 36.129 | 41.951 | 44.753 |
| Locations, maintenance et charges refacturées | 1.275 | 0 | 0 | 73.888 | 450.419 |
| 72. Production immobilisée | 0 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 0 |
| 74. Autres produits d'exploitations | 52.557 | 78.206 | 20.912 | 62.648 | 35.000 |

Produits de l'Espace d'entreprises

Les produits sont le montant locatif total y inclus les loyers nets (couts/ surfaces) et la refacturation des charges locatives « Locations, maintenance et charges refacturées » (montant projeté selon la version de l'esquisse rendue lors de l'appel à intérêt 2018, et qui sera adaptée et optimisée en 3^{ème} et 4^{ème} trim 2019).

Pour les bureaux, des conventions signées avec les locataires (mai 2018) prévoyaient une fourchette basse / haute comprise entre 26€ à 33,75€ htva/m2 net (loyer net + estimation de refacturation charges)

Dans le plan financier, les loyers retenus sont de 30,57 € /m² (loyers nets+ estimation de refacturation de charges) pour les bureaux, 8€/m² pour l'espace de transformation (hors charges), de 5€ pour les stocks (hors charges) et de 7,5€ pour les espaces commerciaux.

Les produits tiennent compte d'un ratio d'inoccupation de 3%, d'une première location en novembre 2021 et de surfaces optimisées du site telles que reprises à ce tableau (selon la version de l'esquisse déposée dans l'offre 2018, et qui sera adaptée et optimisée en 3^{ème} et 4^{ème} trim 2019).

| Synthèse fonctions Espaces - surfaces nettes | Surfaces nettes | Ratio | Ratio /fonction |
|---|----------------------|--------|---------------------------|
| | | | Bureaux |
| Total espaces bureaux | 1.056 m ² | 43,96% | |
| Total salle réunion | 112 m ² | 4,66% | |
| Total Espace working commun | 78 m ² | 3,25% | 51,87% |
| | | | Production / commerce |
| Espace transformation production | 199 m ² | 8,28% | |
| Espaces transformation sous sol -2 et -3 | 298 m ² | 12,41% | |
| Espace Horeca/vente | 112 m ² | 4,66% | 25,35% |
| | | | Circulation et techniques |
| Espaces techniques et sanitaires | 208 m ² | 8,66% | |
| Circulations intérieures | 304 m ² | 12,66% | |
| Espaces stock caves | 35 m ² | 1,46% | 22,77% |
| Total | 2.402 m ² | | |

Produits de la consultance

L'activité de consultance reste envisagée en tant que source de revenu secondaire. Au vu des activités de consultance déjà facturées, une augmentation de ces produits est anticipée (signe des compétences reconnues de l'équipe) : 30.000€ sont budgétés en 2019 avec une augmentation de 5.000€ par an jusque 2022 puis une augmentation de 5% par an. Ces produits sont repris au compte « Services création, gestion, conseil et développements »

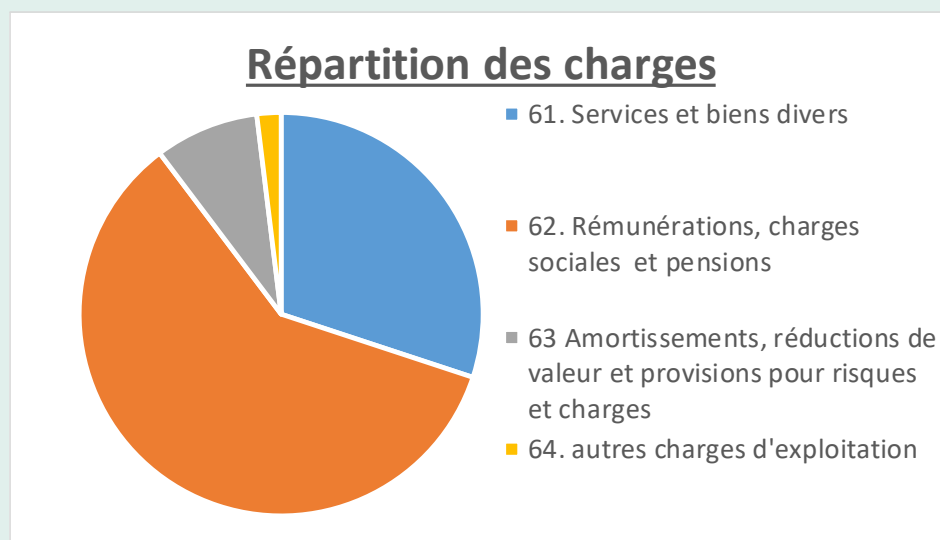
Autres produits

D'autres produits sont envisagés entre 2018 et 2022 sous forme de subventions de la Région Wallonne. Deux subsides en économie sociale pour 100.000€ répartis entre 2018 et 2019 et un subside pour soutien aux projets immobiliers coopératifs pour 95.000 répartis entre 2021 et 2022. Des aides à l'emploi (Sesam) sont également prévues.

CHARGES DE NOVACITIS

Les charges consistent en des frais de personnel (2.8 ETP), de services et biens divers (communication, assurance, frais de fonctionnement...) liés au fonctionnement de Novacitis et en particulier à partir de fin 2021 les frais de fonctionnement de l'Espace d'entreprises solidaires. Il faut également tenir compte des amortissements des investissements ainsi que des charges financières des emprunts.

Les frais hors frais financiers (moyenne 2018-2022) se répartissent comme suit :



Services et biens divers

Les services et biens divers incorporent les frais suivants :

| | Réalisé 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Charges et entretiens terrains ou bâtiments | 5.784 | 0 | 7.432 | 10.383 | 40.278 |
| Machines et matériel roulant | 374 | 700 | 700 | 525 | 0 |
| Frais bureau et fournitures | 5.999 | 1.626 | 1.652 | 1.875 | 2.904 |
| Consommations | 220 | 2.896 | 0 | 5.069 | 30.901 |
| Rétributions de tiers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Honoraires | 13.294 | 67.467 | 36.075 | 14.048 | 9.113 |
| Services extérieurs | 1.379 | 2.044 | 2.077 | 4.120 | 14.398 |
| Assurances | 1.262 | 1.595 | 5.956 | 6.139 | 6.681 |
| Frais de transport | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poste - Communication - Notoriété | 9.850 | 22.166 | 21.614 | 24.578 | 27.533 |
| Personnel intérimaire | 272 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL Services et biens divers | 38.433 | 98.494 | 75.506 | 66.737 | 131.807 |

Ces frais incluent à partir de novembre 2021 les frais de fonctionnement de l'Espace d'entreprises solidaire (consommation, entretien et maintenance, informatique...).

Personnel

Le personnel actuel est maintenu dans le cadre du développement de l'Espace d'entreprise. En fonction du développement de nouveaux projets, le plan financier sera adapté. Actuellement la société est composée de 3 personnes à 2,8 équivalents temps plein. Frais estimés :

| | Réalisé 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| 62. Rémunérations, charges sociales et pensions | 129.055 | 168.714 | 166.963 | 173.357 | 177.170 |

Il faut déduire les aides SESAM (autres produits d'exploitation).

Amortissements

Les amortissements des investissements liées à l'Espace d'entreprise (bâtiment et frais activés) débuteront en 2022 date d'exploitation de celui-ci.

| | Réalisé 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------------|-------|-------|------|---------|
| 63 Amortissements, réductions de valeur et provisions pour risques et charges | 2.187 | 1.786 | 1.384 | 179 | 108.387 |

Autres charges

Les autres charges d'exploitation concernent essentiellement le précompte immobilier.

| | Réalisé 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------------|------|------|-------|--------|
| 64. autres charges d'exploitation | 1.720 | 0 | 0 | 3.496 | 21.311 |

CHARGES FINANCIÈRES

Il s'agit ici des intérêts des emprunts qui se montent à 47.000€ en 2022 et vont décroissant au fur et à mesure du remboursement de ceux-ci. A noter qu'une franchise en capital est prévue pour ces emprunts jusqu'à mi-2021.

RÉSULTAT

Les comptes annuels présentent un résultat positif à partir de 2021 et un premier résultat cumulé positif peut être envisagé vers 2030. Il s'agit bien d'un capital patient et d'un investissement long terme.

| COMPTE DE RESULTAT | | Réalisé 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|--|-----------------|----------|----------|----------|----------|
| Ventes | | | | | | |
| 70. | Chiffres d'affaires | 18.610 | 30.480 | 36.129 | 115.839 | 495.173 |
| 71 | Variation des stocks et des commandes en cours d'exécution | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 72. | Production immobilisée | 0 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 0 |
| 74. | Autres produits d'exploitations | 52.557 | 78.206 | 20.912 | 62.648 | 35.000 |
| Coût ventes | | | | | | |
| 60. | Approvisionnements et marchandises | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 61. | Services et biens divers | 38.433 | 98.494 | 75.506 | 66.737 | 131.807 |
| 62. | Rémunérations, charges sociales et pensions | 129.055 | 168.714 | 166.963 | 173.357 | 177.170 |
| 63 | Amortissements, réductions de valeur et provisions pour risques et charges | 2.187 | 1.786 | 1.384 | 179 | 108.387 |
| 64. | autres charges d'exploitation | 1.720 | 0 | 0 | 3.496 | 21.311 |
| Bénéfice/perte exploitation | | -100.228 | -60.308 | -86.812 | 34.718 | 91.498 |
| Produits financiers | | | | | | |
| 75. | Produits financiers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Charges Financières | | | | | | |
| 65. | Charges financières | 887 | 71 | 18.072 | 41.908 | 47.474 |
| Bénéfice/perte courant avant impôt | | -101.116 | -60.379 | -104.884 | -7.190 | 44.024 |
| Bénéfice reporté | | -101.116 | -161.495 | -266.379 | -273.569 | -229.546 |

Gouvernance

Novacitis veut mettre en œuvre une gouvernance participative raisonnée et évolutive, où les fondateurs garants, les organisations et les citoyens sont acteurs de la vie et du développement de la coopérative. Ce travail est entamé à mi 2019 pour une évolution de la gouvernance interne et la gouvernance avec les coopérateurs et parties prenantes des projets.

Toute organisation ou particulier est invité à devenir coopérateur de Novacitis moyennant l'adhésion aux statuts et à la charte d'engagements éthiques.

Le capital est composé de 4 types de parts :

- Part A : garants (fondateurs ou garants cooptés).
- Parts B : organisations solidaires (organisations partenaires, communauté Novacitis).
- Parts C : parts ordinaires (particuliers ou autres organisations).
- Parts D : investisseurs institutionnels (publics ou privés).

Prises de décision en assemblée générale : **une personne = une voix**

Les porteurs des parts A bénéficient d'un statut de garant leur octroyant des droits (proposition de la moitié des membres du conseil d'administration, minorité de blocage pour les changements de statuts).

La transparence de fonctionnement et l'implication des parties prenantes est une pratique transversale de Novacitis tant dans son fonctionnement interne que dans la gestion de ses projets.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Le conseil d'administration est composé de :

Courant d'Air SCRLFS , Groupe Terre asbl , Réseau Financité ASBL, Catherine Caudron, Fabrice Collignon, Catherine Hansoul, Francesca La Felice, Yves Mathieu, Hubert Peugnieu, Nathalie Pirlet.

Gestion opérationnelle : Eric Dewaele (président), Catherine Hansoul & Fabrice Collignon (co-administrateurs délégués) et Sophie Cierpucha (Administration et communication).



Partenaires & initiateurs :



Investissez-vous dans une économie plus juste

S'inscrire pour une économie à sa juste place et créer des initiatives enthousiasmantes au cœur de Liège est possible.

Pour cela Novacitis compte sur un noyau d'acteurs qui forment communauté, et qui s'engagent concrètement à cocréer des projets ancrés dans l'intérêt collectif et des personnes.

Un investissement dans la coopérative Novacitis, c'est se réapproprier son pouvoir d'agir et contribuer à un projet collectif. C'est aussi transformer un « souhait de société plus juste » en actions concrètes. C'est renforcer l'autonomie financière de Novacitis, nécessaire à la pérennisation et au développement de ses projets et services.

C'est enfin revenir à la notion de capital patient où l'investissement est mis au service du développement des activités, à la réalisation d'objectifs sociétaux et non pas seulement à un enrichissement de ses actionnaires. Un rendement raisonnable qui préserve le capital des investisseurs est visé sur le long terme.

Devenir acteur coopérateur est un engagement fort qui peut se limiter à la prise en capital, voire se traduire sous d'autres formes d'investissement personnel. Ainsi, chacun peut contribuer à la vie économique et sociale locale à travers de Novacitis.

En contrepartie, Novacitis s'engage à réaliser ses activités dans le respect des valeurs qu'elle a annoncées, elle assure la transparence de sa gestion et une implication possible dans sa gouvernance participative.

DEVENIR COOPÉRATEUR DE NOVACITIS C'EST ...

- Prendre une ou plusieurs parts de la société Novacitis. La valeur d'une part est de 100€ (max : 50 parts/personne dans le cadre de l'appel public à l'épargne – min 10 parts pour les organisations).
- Cette part vous donne un droit de vote en assemblée générale.
- La valeur de la part varie en fonction des résultats de l'entreprise. **L'investissement comprend donc un risque de perte totale ou partielle de l'investissement.**
- La revente d'une part est possible entre coopérateurs. Il est également possible de demander le remboursement de parts par Novacitis (selon des règles précises et sans possibilité de plus-value). **L'investissement comprend donc un risque de liquidité.**
- Novacitis est une coopérative à finalité sociale, les plus-values de cession ou de remboursement de parts ne sont donc pas envisagées.

CONCRETEMENT

- Consultez les informations à votre disposition sur notre [site www.novacitis.be](http://www.novacitis.be) (budget, fiche information)
- Complétez le formulaire de prise de part en ligne : [Particulier](#) / [Organisation](#)
- Ensuite, vous recevrez par email les instructions de paiement

Novacitis, sa première année en 2018...

Une communauté

- **29 organisations coopératrices & 141 citoyens coopérateurs**
- **470 abonnés** sur la page Facebook
- **495 abonnés** à la newsletter
- **343.600€** en parts de capital souscrit

Un premier projet concret

- **Attribution par la ville du site Rue de l'Académie 53 à Liège**, notre Espace d'entreprises solidaires & **futur pôle liégeois de l'économie solidaire & durable**
- Novacitis est déjà installée dans les bureaux provisoires
- Mise à disposition régulière des lieux à 3 organisations.
- **5 événements organisés sur le site dont:** l'Apéro Val'heureux, les 10 ans du Décret ES et de ConcertEs asbl

243h de missions de consultance

- Accompagnement de **11 projets de création d'entreprises** au VentureLab, l'incubateur des étudiants entrepreneurs de l'université de Liège
- Accompagnement au **développement d'un projet immobilier** à vocation médicale et sociale à la **Maison Médicale** de Trooz

Une communication et un réseau

- **16 articles de presse & 1 interview sur La Première**
- **7 Evènements de présentation de Novacitis**
- **7 participations à des salons** : Les jours fous de l'économie sociale, Tomorrow Now, Retrouvailles, Bio en Liège, la Braderie de l'art, Petit Déjeuner Oxfam, le Salon de l'habitat groupé et innovant

Novacitis, des choix concrets

... pour mettre en œuvre des Valeurs fortes

Nous proposons ici des exemples qui illustrent la façon dont nous mettons en œuvre nos engagements. Ce document évoluera au fil de notre aventure.

Engagement sociétal

Novacitis est née du travail collectif de plusieurs coopératives et organisations solidaires. Elle se constitue sur base d'un financement par ces structures, complété par de l'investissement citoyen et un appui d'opérateurs de financements publics, para-publics et issus de la société civile.

Le centre d'entreprises solidaires :

- Il participe à la redynamisation du quartier avec un impact socio-économique positif voulu par la ville.
- Le groupe de travail « futurs usagers » permet une implication dans les choix de programmation et d'aménagement des lieux.

Novacitis choisit prioritairement des fournisseurs, acteurs de l'économie sociale « coopératifs ou asbl » : Exemples : les Tournières (aménagement bureaux et salles), Recma (nettoyage), Fleurs service social (chaises de récupération), Cociter (fourniture électricité) , Damnet (ordinateurs), DynamoCoop, Dérivation 54 et Fleur service (don du mobilier et matériel présent dans la menuiserie).

Gouvernance

La valeur de la part de coopérateur est fixée à 100€ afin de la rendre accessible à tous

La gouvernance de Novacitis vise à unir les forces. Les statuts proposent 4 types de parts différentes : Garants, Organisations solidaires ; Citoyens et Institutionnels.

Novacitis propose à ses coopérateurs d'avoir un accès aux documents internes de gestion : conventions, comptabilité, liste de fournisseurs... Ils sont consultables au siège de la société. Ces éléments sont en outre régulièrement présentés, de façon synthétique, en assemblée générale et dans les divers groupes de travail.

Pour le centre d'entreprise, Novacitis inscrit au pacte d'actionnariat la volonté d'impliquer les usagers du site dans la gouvernance de la future société de gestion.

Plusieurs ateliers de gouvernances ont été effectués pour certains en équipe et pour d'autres en incluant les coopérateurs ou autres parties prenantes. Ce processus de gouvernance participative est appelé à se développer.

Stratégie financière

Novacitis vise une rémunération modérée du capital investi par les coopérateurs et affecte prioritairement les profits au développement et la consolidation de ses projets.

Pour les emprunts, Novacitis marque une préférence pour des banques et organismes de crédit éthiques et solidaires. Elle établit progressivement un cadre de référence interne en matière de taux et garanties acceptables. Concrètement, Novacitis a, par exemple, ouvert des comptes

bancaires auprès de la banque Triodos et est membre fondateur de la coopérative "F'In Common" (nouvelle société de financement coopératif solidaire).

Engagement social

Novacitis recourt prioritairement à des EFT ou entreprises d'insertion (Recma, La Bourrache) pour l'entretien du site destiné au centre d'Entreprises solidaires.

Dans la mesure du possible, Novacitis privilégie les emplois à durée indéterminée à 4/5 temps minimum.

Respect de l'environnement.

L'électricité verte alimentant le centre via le fournisseur Cociter (premier au classement Greenpeace)

Le mobilier actuel est entièrement composé d'objets recyclés : dons, matériel récupéré dans la menuiserie, achat via DynamoCoop, Dérivation 54 et Fleur Service Social.

Novacitis, SCRL à finalité sociale

N°entreprise : BE 0684.774.270.

RPM Liège

Triodos N° Iban BE73 5230 4876 0460 (Prises de part)

53 rue de l'Académie B-4000 Liège

✉: info@novacitis.be

☎: +32 - 04/339.86.53 - 📞 +32 - 0492/53.82.47

www.novacitis.be

