



# PLAN FINANCIER

Le 12 octobre 2015



## Table des matières

4	Le fonctionnement
4	Les produits d'exploitation
4	Le chiffre d'affaires
7	Les autres produits d'exploitation
8	Les charges d'exploitation
8	Les services et biens divers
8	Les amortissements
9	Les autres charges d'exploitation
9	Les produits et charges financiers
10	Le résultat de l'activité
10	Le compte de résultat
11	Analyse du résultat
11	L'affectation des bénéfices
12	Le financement de la société
12	Le besoin en financement
14	Les sources de financement



## Introduction

Ce document présente le plan financier de la société Dynamo Coop SCRL FS. La société a été créée en date du 03/07/2015. Le plan financier qui a été remis lors de la constitution a été réalisé en collaboration avec l'agence conseil Propage-s (agence conseil agréée par la Région wallonne) et a été validé par un expert-comptable. Ce plan prévoyait l'achat d'un seul bâtiment, il a trouvé un écho favorable auprès de financeurs. Ce qui nous permet aujourd'hui d'envisager le développement des activités de la société à travers l'acquisition d'un second bâtiment.

L'activité première de la société réside dans la mise à disposition de bâtiments dont elle est devenue propriétaire. Les bâtiments visés répondent à une réelle demande du public liégeois. Le premier bâtiment qui sera acquis (et sur base duquel un financement a été trouvé) est un hangar situé dans le quartier St Léonard à Liège (rue Dony). Après rénovation, il proposera des espaces de travail qui seront loués aux artistes, créatifs et associations culturelles de la région. Le deuxième bâtiment est situé rue Roture, en plein cœur d'Outremeuse. Il s'agit d'un espace de diffusion connu sous le nom du Tipi ou ancien Cirque Divers dont l'exploitant actuel est le « Live club », il fera l'objet de petites interventions de rafraîchissement et d'aménagement.

Nous commencerons par aborder les différentes rubriques qui composeront le résultat de l'activité. Le compte de résultat sera ensuite établi sur une période de six ans, de 2015 à 2020. Enfin, nous présenterons de manière synthétique le coût du projet ainsi que le mode de financement visé.

### Remarque :

Dans la mesure où la location d'espaces n'est pas une activité assujettie à la TVA, tous les chiffres mentionnés dans le compte de résultat le seront TVAC.



## 1. Le fonctionnement

Le **hangar de Dony** abrite actuellement plusieurs ateliers qui sont loués à des artistes. Dynamo<sup>Coop</sup> va acquérir ce bâtiment en décembre 2015. A partir de 2016, la société percevra dès lors les loyers. 2016 sera consacré à la réalisation des travaux de mise en conformité et d'aménagement du bâtiment afin de créer de nouveaux ateliers et offrir un meilleur environnement de travail.

A partir de 2017, le bâtiment pourra être exploité à 100%. Il disposera de 22 ateliers de 20 à 60m<sup>2</sup> sur 800m<sup>2</sup>, de 300m<sup>2</sup> dédié au stockage, d'un espace commun polyvalent de 250m<sup>2</sup> (avec cafétéria et sanitaires) et d'une cour de 300m<sup>2</sup>. Une partie des futurs ateliers sont déjà réservés.

Le **bâtiment rue Roture**, est actuellement exploité par le « live club » - via un bail commercial courant au minimum jusque décembre 2018. Dès que Dynamo<sup>Coop</sup> sera propriétaire, les loyers actuels lui seront directement versés. Tout comme le premier bâtiment, l'acquisition de ce bâtiment est prévue pour décembre 2015.

## 2. Les produits d'exploitation

### 2.1. Le chiffre d'affaires

#### 2.1.A. La location du bâtiment rue Dony

##### a. La location des espaces de travail

Le chiffre d'affaires retiré de la location des espaces de travail a été calculé sur base de plusieurs éléments :

- les loyers actuels (année 2015) ;
- les nouveaux espaces de travail qui pourront être créés à la suite des travaux de rénovation ;
- les prix qui pourront être pratiqués vu le nouveau contexte dans lequel les bâtiments s'inscrivent.

Le tableau ci-dessous détaille les revenus mensuels que la société pourra percevoir de la location des espaces de travail :

Les espaces et leur affectation	Superficie en m2	Loyers mensuels 2015 & 1er semestre 2016	Loyers mensuels 2ème semestre 2016	Loyers mensuels 2017
<b>Zone commune</b>	<b>566 m2</b>	<b>431</b>	<b>440</b>	<b>440</b>
<b>REZ</b>	<b>283</b>			
Hall d'entrée	210	80	100	100
Cafétéria	28			
Sanitaires	12			
Atelier collectif / réunion	33	231	200	200
<b>R+1</b>	<b>283</b>			
Bureau mutualisé	20			
Bureau Accueil	10			
Salle réunion intimité	10			
Atelier	20	120	140	140
<b>Ateliers grand hall</b>	<b>720 m2</b>	<b>500</b>	<b>2.430</b>	<b>3.690</b>
<b>REZ</b>	<b>360</b>		<b>1.730</b>	<b>1.730</b>
Grand atelier	60	425	420	420
Grand atelier	60		420	420
Zones de stockage	110		330	330
Petit atelier	40		280	280
Petit atelier	40		280	280
<b>R+1</b>	<b>360</b>		<b>700</b>	<b>1.960</b>
Grand atelier	50	75	350	350
Grand atelier	50		350	350
Grand atelier	60			420
Petit atelier	30			210
Petit atelier	30			210
Petit atelier	30			210
Petit atelier	30			210
<b>Ateliers petit hall</b>	<b>725 m2</b>	<b>1.936</b>	<b>2.060</b>	<b>2.060</b>
<b>R-1</b>	<b>250</b>			
Zones de stockage	200	560	600	600
<b>REZ</b>	<b>270</b>			
Ateliers bois	190	896	900	900
Zone outillage	50			
<b>R+1</b>	<b>205</b>			
Ateliers confections nord	80	480	560	560
Ateliers confections sud	75			
<b>TOTAL</b>	<b>2 011 m2</b>	<b>2.867</b>	<b>4.930</b>	<b>6.190</b>

En vert : les espaces communs



Dans le compte de résultat, nous avons tenu compte d'un taux de remplissage de 11mois/12 (soit 91,7%). Rappelons que la demande est réelle et qu'une partie des espaces non encore créés a déjà trouvé des locataires.

Espaces de travail	2016	2017...
CA annuel	46.782	74.280
Prévisions à 91,7%	<b>42.884</b>	<b>68.090</b>

Afin de pouvoir répercuter l'évolution à la hausse des charges (indexation annuelle de 2% prévue dans le plan), les loyers sont indexés à partir de 2018.

#### b. La location de l'espace évènements

Dynamo<sup>Coop</sup> veut profiter de l'espace dont elle dispose rue Dony pour encourager l'organisation d'évènements de type expositions, mini-conférence, concerts,... La mise en location de l'espace commun à des fins évènementielles constituera une rentrée secondaire. Cette activité lui permettra de rencontrer au mieux les finalités sociales que la société poursuit et de consolider ses revenus.

Espace évènements	2016	2017...
Loyer / évènement	500	600
Nombre d'évènements	6	8
CA annuel	<b>3.000</b>	<b>4.800</b>

Tout comme pour la location d'espaces de travail, les loyers sont indexés à partir de 2018.

#### 2.1.B. La location du bâtiment rue Roture

Un bail commercial est attaché au bâtiment qui sera acheté rue Roture. Le loyer demandé à l'exploitant actuel du bâtiment est 2.000€ par mois (hors charges). Dynamo<sup>Coop</sup> en sa qualité de propriétaire percevra le montant de ces loyers. Bien qu'il s'agisse d'un bail commercial assurant à la société un revenu stable, nous avons préféré prendre ces loyers à 91,7% (11/12ème) dans le compte de résultat.

Mise à disposition Roture	2016...
Loyer mensuel	2.000
Loyer annuel	24.000
Prévisions à 11/12ème	<b>22.000</b>



## **2.2. Les autres produits d'exploitation**

C'est sous cette rubrique que devront être mentionnées les éventuelles subventions. Nous avons préféré ne pas faire intervenir ce type de revenus afin d'évaluer la rentabilité stricte de l'activité.

Cependant, il est important de signaler que nous allons plus que probablement bénéficier de la mesure VESTA<sup>1</sup>. Le budget devrait approcher les 95.000€ et servira à financer le temps de travail consacré au projet Dynamo<sup>Coop</sup>. Cela intègre un emploi de coordination du projet à 2/3 temps, ainsi que toute une série de sous-traitance indispensable dans le cadre de l'appel public à l'épargne qui contribue au financement des bâtiments.

---

<sup>1</sup> Soutien financier organisé par la Région Wallonne en vue de soutenir les entreprises d'économie sociale à acquérir et/ou rénover leurs infrastructures immobilières.



### 3. Les charges d'exploitation

#### 3.1. Les services et biens divers

Les services et biens divers reprennent l'ensemble des frais de fonctionnement liés à la vie de la société que nous pouvons classer en 3 catégories :

- Les charges fixes de la société ;
- Les charges liées à l'exploitation du hangar rue Dony : les loyers étant fixés charges comprises, c'est la société qui va supporter directement les charges liées au bâtiment ;
- Les charges liées à la location du bâtiment rue Roture : il s'agit ici d'un bail commercial où l'exploitant supporte lui-même l'ensemble des charges. Dynamo<sup>Coop</sup>, en tant que propriétaire, prend en charge le coût de l'assurance incendie et prévoit un budget annuel pour des éventuelles petites réparations et l'entretien du bâtiment.

Intitulé	Montant	Fréquence	Coût annuel
Frais Dynamo			6.240
Frais Dony			24.100
Frais Roture			4000

Remarques :

- Les montants repris ici ont été estimés pour l'année 2016, ils sont indexés annuellement de 2% dans le compte de résultat pour les années suivantes ;
- Le poste « Petit matériel et outillage » présentera un montant moindre à partir de 2017 (budget de 500€) dans la mesure où la société se fournira en matériel à ses débuts ;
- En 2015, plusieurs charges propres à la création de la société interviendront sous la rubrique « Services et biens divers »: frais de publicité et réunion plus élevés, frais de notaire.

#### 3.2. Les amortissements

Ci-dessous le tableau d'amortissements reprenant le montant et la durée d'amortissements des investissements qui seront réalisés par Dynamo<sup>Coop</sup> (dans un souci de lisibilité, ce tableau ne porte que sur les 3 premières années) :

**Le tableau d'amortissements**

*Sur base de la méthode d'amortissement linéaire*

Intitulé	Date	Montant TVAC	Durée	Amo. /exercice
Bâtiment Dony	déc.-15	260.000	30	8.667
Frais d'acquisition bâtiment Dony	déc.-15	45.811	30	1.527
Travaux Dony Ph.0	2.015	44.500	20	2.225
Travaux Dony Ph.1 à 5	2.016	248.914	20	12.446
Bâtiment Roture	déc.-15	180.000	30	6.000
Frais d'acquisition bâtiment Roture	déc.-15	30.447	30	1.015
Travaux Roture	2.016	50.000	20	2.500
Outillage	2.016	3.000	5	600
<b>Total amortissements/année</b>				<b>34.979</b>



#### Remarques :

- La valeur amortissable des bâtiments porte sur le prix mentionné dans l'acte d'achat duquel une valeur du terrain a été soustraite;
- Les montants repris sous les intitulés « Bâtiment », « Frais d'acquisition » et « Travaux » sont détaillés au point 6.1.;
- Le poste « Outillage » reprend le matériel durable et les outils dans lesquels Dynamo<sup>Coop</sup> investira pour parer aux petites interventions éventuelles qui pourront être à réaliser sur les bâtiments.

### **3.3. Les autres charges d'exploitation**

Les autres charges d'exploitation reprennent principalement les différentes taxes et impôts liés à l'exercice de l'activité.

Le poste le plus important de cette rubrique a trait au paiement des précomptes immobiliers liés à la propriété des bâtiments. Le montant du précompte immobilier pour le bâtiment rue Dony est augmenté dans le plan à partir de 2017 dans la mesure où il sera réévalué à la suite des travaux réalisés ; il passe de 2.400€ en 2016 à 5.000€ en 2017 (et est ensuite indexé de 3% par an).

## **4. Les produits et charges financiers**

Aucun produit financier n'est compté dans le plan. Les produits financiers sont les revenus de l'argent, tel que les intérêts sur les comptes en banque de Dynamo<sup>Coop</sup>.

Outre les frais bancaires divers, les charges financières vont porter sur les intérêts à payer dans le cadre d'emprunts. Comme expliqué au point 6.2., Dynamo<sup>Coop</sup> financera une partie du coût de l'acquisition des bâtiments et des travaux en sollicitant des crédits auprès d'organismes financeurs.

Le remboursement en intérêts des deux crédits sollicités est repris en charges financières au compte de résultat :

- Un crédit d'investissement (hypothécaire) pour un montant de 360.000€ octroyé par la Sowecsom<sup>2</sup> à 3,50% en 20 ans (cf. point 6.) ;
- Un crédit d'investissement (hypothécaire) pour un montant de 205.000€ qui devra être financé et que nous avons projeté dans le plan financier à 3% en 20 ans.

En 2016, Dynamo<sup>Coop</sup> devra payer des intérêts sur les sommes empruntées et libérées pour acquérir les deux bâtiments. Dans la mesure où les travaux budgétés sur les bâtiments seront réalisés au cours de l'année 2016. Nous avons considéré que le remboursement des emprunts portant sur les travaux ne débutera qu'à partir de 2017, une fois l'entièreté des sommes libérées. Une commission de réservation et des intérêts sur les montants libérés en 2016 ont été prévus pour le deuxième crédit.

---

<sup>2</sup> Sowecsom = Société Wallonne d'Economie Sociale Marchande (filiale de la SRIW).



## 5. Le résultat de l'activité

### 5.1. Le compte de résultat

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>PRODUITS d'exploitation</b>		0	67.884	95.220	96.648	98.098	99.569
70	Chiffre d'affaires	0	67.884	95.220	96.648	98.098	99.569
	Mise à disposition Dony	0	45.884	72.890	73.983	75.093	76.219
	Mise à disposition Roture	0	22.000	22.330	22.665	23.005	23.350
<b>CHARGES d'exploitation</b>		13.940	66.834	76.724	77.598	78.492	79.405
61	Services et biens divers	12.180	28.260	35.527	36.227	36.942	37.671
63	Amortissements et réductions de valeur	1.113	34.979	34.979	34.979	34.979	34.979
64	Autres charges d'exploitation	648	3.595	6.218	6.392	6.571	6.755
<b>RESULTAT d'exploitation</b>		-13.940	1.050	18.496	19.050	19.606	20.164
65	Charges financières	650	14.436	18.796	18.080	17.338	16.570
<b>RESULTAT courant</b>		-14.590	-13.386	-300	970	2.268	3.594
42	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	13.891	20.477	21.194	21.936	22.703
	Remboursement prêt bancaire (en capital)	0	13.891	20.477	21.194	21.936	22.703
<b>Free cash-flow</b>		-13.478	7.702	14.202	14.756	15.312	15.870



## 5.2. Analyse du résultat

Le premier exercice comptable de la société regroupera les années 2015 et 2016. Ce premier exercice s'annonce en perte. A la suite de sa constitution, la société sera exposée à certains frais alors qu'elle ne générera pas encore de revenus. L'année 2016 doit, quant à elle, être vue comme une année de transition. En effet, elle sera consacrée à la réalisation des travaux de mise en conformité et d'aménagement du bâtiment de Dony. Le hangar de Dony ne sera donc pas exploité dans son entièreté.

A partir de 2017, Dynamo<sup>Coop</sup> pourra mettre en location l'ensemble de l'espace du hangar de Dony. A partir de ce moment, le *résultat d'exploitation* (ou résultat opérationnel) est positif ce qui démontre que l'activité au sens stricte est productive.

A côté des résultats comptables, le cash flow doit être analysé afin de s'assurer de la viabilité de la société. Comme le montre la dernière ligne du compte de résultat, le free cash flow est positif. L'activité générera donc de la trésorerie en suffisance pour faire face aux charges et remboursements de dettes auxquels la société sera confrontée et disposera de liquidités supplémentaires pour un peu plus de 10.000€ par an.

Dans la même optique, soulignons que, vu l'objet de la société portant sur des investissements immobiliers, la rubrique « Amortissements » présente un montant important qui pèse directement sur les charges d'exploitation de la société et en conséquence sur le résultat courant de la société.

Notons que dès acquisition, au début 2016, le « Live club » donne lieu à une rentrée récurrente venant renforcer le résultat de la société.

## 5.3. L'affectation des bénéfices

En conformité avec ce qui est mentionné dans les statuts de Dynamo<sup>Coop</sup>, les bénéfices qui seront réalisés par la coopérative seront en priorité réinvestis dans l'activité afin de la pérenniser (travaux à réaliser dans le bâtiment, investissement dans du matériel ou équipements à mutualiser,...).

Notons que la coopérative ne recherche pas l'enrichissement de ses associés. Cependant, s'il s'avère que des bénéfices suffisants demeurent, Dynamo<sup>Coop</sup> envisagera de rémunérer ses coopérateurs à concurrence de leur implication financière dans la société (et ce en respectant le plafond fixé par la CNC).

## 6. Le financement de la société

### 6.1. Le besoin en financement

#### 6.1.A. Le projet immobilier rue Dony

<i>Le coût d'acquisition du bâtiment</i>	
Prix de vente du bâtiment	288.000
Déduction des loyers payés en 2014 et 2015	-24.500
Droits d'enregistrement	36.000
Honoraires notaire*	2.471
Frais d'acte divers*	1.872
TVA sur honoraires et frais	912
Frais d'acte de crédit hypothécaire*	4.557
<b>TOTAL</b>	<b>309.311</b>

\* source: notaire.be

<i>Le coût des travaux</i>	
Ph.1 Travaux de mise en conformité	66.921,60
TVA sur travaux	14.054
Ph.3 Intervention de confort dans le grand hall	20.062,84
TVA sur travaux	4.213
Ph.4 Aménagement mezzanine grand hall	51.668,96
TVA sur travaux	10.850
Ph.5 Aménagement ateliers grand hall	67.060,48
TVA sur travaux	14.083
Ph.0 Petits travaux d'aménagement hors architecte	36.777
TVA sur travaux	7.723
<b>TOTAL</b>	<b>293.414</b>

<b>Coût total du projet immobilier Dony</b>	<b>602.725</b>
---	----------------

### 6.1.B. Le projet immobilier rue Roture

<i>Le coût d'acquisition du bâtiment Roture</i>	
Prix de vente du bâtiment	200.000
Droits d'enregistrement	25.000
Honoraires notaire*	909
Frais d'acte divers*	833
TVA sur honoraires et frais	366
Frais d'acte de crédit hypothécaire*	3.339
<b>TOTAL</b>	<b>230.447</b>

\* source: notaire.be

<i>Le coût des travaux</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>

<b>Coût total du immobilier Roture</b>	<b>280.447</b>
--	----------------

### 6.1.C. Le besoin de financement global

A côté du coût des projets immobiliers, un besoin en trésorerie a été évalué afin que la société puisse disposer de ressources supplémentaires pour son propre fonctionnement.

Coût des projets immobiliers	883.172
Investissement en matériel	3.000
Besoin en trésorerie	25.828
<b>TOTAL</b>	<b>912.000</b>



## 6.2. Les sources de financement

### 6.2.A. Le capital

La société Dynamo<sup>Coop</sup> a été constituée avec un capital social de 47.000€ réparti entre les différents coopérateurs fondateurs : SMart, Comptoir des Ressources Créatives, JauneOrange, Marc Moura, Maxime Dechesne, Hugo Klinkenberg, Alexandre Stevens, Gérard Fourré.

La société est agréée par le Conseil National de la Coopération (CNC - agrément 5308) et organise un appel public à l'épargne à partir du 14 octobre 2015. L'objectif minimal inscrit dans le plan financier est de récolter 200.000€ auprès de particuliers et de personnes morales. Cependant, nous nous fixons comme objectif de dépasser cet objectif minimal de 200.000€ en vue d'alléger la charge financière que représentent les emprunts bancaires et ainsi pouvoir alléger le coût des mises à disposition d'espace pour les occupants, d'envisager des investissements complémentaires, voire l'accompagnement de nouvelles initiatives ; permet éventuellement de verser plus rapidement des dividendes aux coopérateurs si l'AG le décide.

Dans le cadre de l'Arrêté du gouvernement wallon du 11 décembre 2014 confiant une mission déléguée à la Sowecsom<sup>3</sup> en vue du soutien et de la promotion de sociétés coopératives, la Sowecsom a été sollicitée pour intervenir dans le capital de Dynamo<sup>Coop</sup> à hauteur de 100.000€. Cette demande a reçu un avis favorable (comité du 22 juin 2015). La participation de la Sowecsom se fera, jusqu'à ce montant, pour autant que le capital apporté par les coopérateurs privés dépasse la somme de 100.000€.

<i>Les autres coopérateurs</i>	
Levée de fonds	200.000
Participation Sowecsom au capital	100.000
<b>TOTAL</b>	<b>300.000</b>

Soit un montant total en capital de :

<b>Le capital</b>	<b>347.000</b>
-------------------	----------------

Près de 38% du besoin en financement (cf.6.1.3) sera donc apporté en fonds propres.

<sup>3</sup> Sowecsom = Société Wallonne d'Economie Sociale Marchande (filiale de la SRIW).



### 6.2.B. Le financement par crédits

Pour le projet immobilier de Dony, une demande de crédit classique auprès de la Sowecsom, dans le cadre de ses missions premières cette fois, a été déposée pour un montant de 360.000€. Cette demande a reçu un avis favorable (comité du 22 juin 2015) et les termes du crédit ont été arrêtés comme suit :

Destination du crédit	Montant emprunté	Durée	Taux
Acquisition du bâtiment	260.000	20 ans	3,5 %
Travaux d'aménagements	100.000	20 ans	3,5 %
<b>Total</b>	<b>360.000</b>		

En garantie, une inscription hypothécaire pour un montant de 150.000€ est demandée sur le bâtiment rue Dony.

Pour le projet Roture, une demande de crédit a été déposée auprès de Triodos pour un montant de 205.000€. Cette demande a reçu un avis favorable (comité du 02 octobre 2015) et les termes du crédit ont été arrêtés comme suit :

Destination du crédit	Montant emprunté	Durée	Taux
Acquisition du bâtiment	175.000	20 ans	3 %
Travaux d'aménagements	30.000	20 ans	3 %
<b>Total</b>	<b>205.000</b>		

Une hypothèque pourra être prise sur le bâtiment rue Roture.