

# DOSSIER PRÉVISIONNEL

SUR 5 EXERCICES DE 11/2021 À 12/2026

---

## S.A. SCIC LEVEL

---

**Gestion et coordination Tiers Lieu LEVEL**

Madame Lancelin Marie

Zone Technopolis, rue Louis de Broglie Bât. K

53810 CHANGE

Tél :

Fax :

E-mail : [boris.couilleau@titi-floris.fr](mailto:boris.couilleau@titi-floris.fr)

---

**| SOMMAIRE****PRÉSENTATION DU PROJET****STRUCTURE JURIDIQUE**

DESCRIPTION DU PROJET	3
INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS	5
FRAIS GÉNÉRAUX PRÉVISIONNELS	6
COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL	7
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION	8
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	9
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	9
PLAN DE FINANCEMENT	10
ETAT DE TRÉSORERIE	10
BILAN PRÉVISIONNEL	11
RATIOS DE STRUCTURE	11

## ○ PRÉSENTATION DU PROJET

La SA SCIC LEVEL est une société coopérative et participative créée en octobre 2020.

L'activité principale de cette société sera la Gestion et coordination Tiers Lieu LEVEL.

Le siège social est situé Zone Technopolis, rue Louis de Broglie Bât. K, 53810 CHANGE puis sera déplacé rue Achille Bienvenue 53000 LAVAL.

## ○ STRUCTURE JURIDIQUE

La structure juridique choisie est une **SA SCIC**

La répartition de son capital initial est la suivante :

- la SCOP TITI FLORIS : 35 KE
- LA SCOP COODEM : 10 KE
- APESS 53 : 1 KE
- APF France Handicap : 100 euros
- Particuliers sociétaires : 700 euros

Elle est dotée d'un conseil d'administration composé des administrateurs suivants :

- la SCOP TITI FLORIS - représentée par M. Couilleau
- LA SCOP COODEM - représentée par M. Cyril Coupé
- APF France HAndicap représenté par Mme Catherine Côme,
- APESS 53, représenté par M. Jean-Pierre Couvreur
- Mme Céline Guais
- M. Cyril coupé

**La Présidence du Conseil d'Administration est assurée par Mme Céline Guais.**

**La Direction Générale est confiée à Mme Marie Lancelin et la Direction Générale Déléguée à M. Couilleau Boris**

## | DESCRIPTION DU PROJET

L'objet social de la SA SCIC LEVEL est de gérer, coordonner, développer, animer le Tiers Lieu LEVEL - LAVAL, dédié à l'ESS Economie Sociale et Solidaire, l'entrepreneuriat en général et le handicap. Ce lieu est souhaité inclusif et sera situé à Laval, Zone des Touches près de la gare, sur l'ancienne friche industrielle de Bonna Sabla.

La SA SCIC LEVEL sera locataire exploitant des bâtiments, propriétés de la SAS IMMO LEVEL, dont elle est l'actionnaire majoritaire.

Ce montage juridique et financier permet de porter la propriété du bien dans une SAS dédiée, dans laquelle des investisseurs comme la Banque des Territoires peuvent investir.

La SA SCIC LEVEL portera elle de son côté, la gouvernance coopérative et participative du projet, le ou les salariés, ainsi que la gestion et l'exploitation des différents contrats commerciaux en direct.

Elle tire l'ensemble de ses revenus de la location des différents espaces : tertiaires, logistiques, événementiels.

La SA SCIC LEVEL sera éligible à des aides de fonctionnement tel que le PTCE ou AMI Fabrique de Tiers Lieu.

Elle portera des investissements uniquement mobiliers pour les espaces du Tiers Lieu (salle de réunion, espaces communs etc.).

**Chiffres d'affaires :**

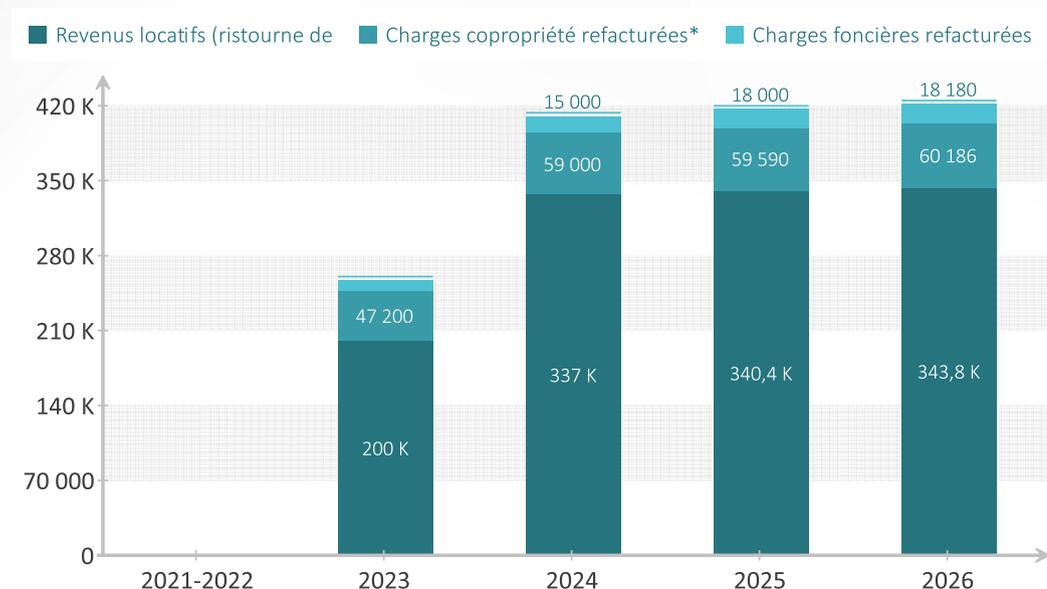
Le chiffres d'affaires est composé :

- des locations aux différents locataires. Par prudence, il a été retenu une vacance du lieu de 7%.

PHASE 1								
tarif 2023	Total	Total Bureaux 3/6/9	Total Bureaux convention de services	Total Ateliers 2A - 11 box 41 m <sup>2</sup>	Total stockage (rack possible)	Total salle de réunion	Espace salle conférence et evenementielle	Espace cantine (loyer food truck et réunion conférence)
Surface en m <sup>2</sup>	3 326	502	502	483	850	269	570	150
Px moyen au m <sup>2</sup> /an HT		140	185	125	50	170	50	150
loyer / an HT		70 313	92 913	60 350	42 500	45 762	28 500	22 500
Total		362 839						
Total avec vacances 7%		337 440						

- des charges de copropriété refacturées aux locataires - Bureaux en bail commercial
- de la taxe foncière refacturée aux locataires - Bureaux en bail commercial

## Chiffre d'affaires par produit

**Subventions d'exploitation :**

Des subventions d'exploitation sont envisagées sur le projet :

- AMI Fabrique des territoires : 150 K€
- PTCE Etat : 100 K€
- AMI Manufacture des territoires : 50 K€
- Autres subventions : 50 K€

## INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS

### Les investissements prévus sur la période :

Investissements	2021-2022	2023	2024	2025	2026
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>30 000</b>				
<i>Aménagements mobiliers phase 1</i>	30 000				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>798 100</b>				
<i>Souscription SAS IMMO LEVEL</i>	48 100				
<i>Souscription SAS IMMO LEVEL (BDT)</i>	300 000				
<i>Souscription SAS IMMO LEVEL (levée de fonds)</i>	200 000				
<i>Souscription SAS IMMO LEVEL (levée de fonds)</i>	100 000				
<i>Souscription SAS IMMO LEVEL (Laval agglo)</i>	150 000				
<b>Total des investissements à réaliser</b>	<b>828 100</b>				
<b>Immobilisations existantes</b>		<b>828 100</b>	<b>828 100</b>	<b>828 100</b>	<b>828 100</b>
<b>Total des immobilisations</b>	<b>828 100</b>				

### Le financement des investissements :

Financements des investissements	2021-2022	2023	2024	2025	2026
<b>Apports en capital</b>	<b>500 400</b>				
<i>Souscription Capital Titi Floris</i>	35 000				
<i>Souscription Capital Coodem</i>	10 000				
<i>Souscription Capital APF France Handicap</i>	100				
<i>Souscription Capital APESS 53</i>	1 000				
<i>Souscription Capital Particuliers</i>	34 300				
<i>Souscription Capital entreprises et particuliers</i>	120 000				
<i>Souscription Capital Laval agglo</i>	150 000				
<i>Souscription Capital Titi Floris</i>	50 000				
<i>Souscription Capital CUMA</i>	100 000				
<b>Emprunts</b>	<b>575 000</b>				
<i>Titres participatifs 2020 Titi Floris</i>	20 000				
<i>Titres participatifs 2020 autres</i>	35 000				
<i>Titres participatifs 2021</i>	100 000				
<i>Titres participatifs banque des territoires</i>	300 000				
<i>TP France Active</i>	100 000				
<i>Prêt Mobiliers phase 1</i>	20 000				
<b>Total des financements</b>	<b>1 075 400</b>				
<b>Écart de financement</b>	<b>247 300</b>				

## FRAIS GÉNÉRAUX PRÉVISIONNELS

### Les charges externes prévues :

Charges externes	2021-2022	2023	2024	2025	2026
<b>Fournitures consommables</b>	<b>5 800</b>	<b>31 763</b>	<b>39 500</b>	<b>39 855</b>	<b>40 183</b>
<i>Electricité *</i>	2 000	22 000	28 000	28 280	28 563
<i>Eau*</i>		3 500	4 500	4 545	4 590
<i>Petit équipement</i>	1 862	2 888	3 000	3 000	3 000
<i>Produits d'entretien et autres*</i>	1 000	2 400	3 000	3 030	3 030
<i>Fournitures administratives</i>	938	975	1 000	1 000	1 000
<b>Services extérieurs</b>	<b>28 546</b>	<b>266 151</b>	<b>306 563</b>	<b>314 830</b>	<b>318 336</b>
<i>Sous-traitance</i>	6 000				
<i>Location immobilière</i>		200 000	215 000	217 150	219 322
<i>Charges Foncières SAS*</i>		10 000	25 000	30 000	30 300
<i>Entretien nettoyage*</i>	1 000	29 000	36 000	36 360	36 724
<i>Entretien et réparations</i>	1 400	3 312	4 413	4 962	5 451
<i>Primes d'assurances *</i>	2 000	3 000	4 000	4 040	4 080
<i>Documentation, séminaires</i>	462	500	500	500	500
<i>Honoraires comptables / juridiques + coodem</i>	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
<i>Honoraires communication</i>	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
<i>Publicité, publications</i>	462	500	500	500	500
<i>Service Sécurité alarme *</i>	1 000	2 400	3 000	3 030	3 060
<i>Missions, réceptions</i>	1 862	1 975	2 000	2 000	2 000
<i>Frais postaux</i>	280	482	588	688	799
<i>Frais télécommunications</i>	280	570	600	600	600
<i>Services bancaires</i>	938	1 437	1 962	2 000	2 000
<i>Frais administratifs divers</i>	1 862	1 975	2 000	2 000	2 000
<b>Total</b>	<b>34 346</b>	<b>297 914</b>	<b>346 063</b>	<b>354 685</b>	<b>358 519</b>

### Les impôts et taxes de la période :

Impôts et taxes	2021-2022	2023	2024	2025	2026
C.E.T.	500	500	500	500	500
Taxe d'apprentissage	72	275	294	316	318
Formation professionnelle	58	222	238	256	257
<b>Total</b>	<b>630</b>	<b>997</b>	<b>1 032</b>	<b>1 072</b>	<b>1 075</b>

### Le détail des amortissements :

Amortissements	2021-2022	2023	2024	2025	2026
<b>Amortissements corporels</b>	<b>1 072</b>	<b>4 286</b>	<b>4 286</b>	<b>4 286</b>	<b>4 286</b>
<i>Aménagements mobiliers phase 1</i>	1 072	4 286	4 286	4 286	4 286
<b>Total</b>	<b>1 072</b>	<b>4 286</b>	<b>4 286</b>	<b>4 286</b>	<b>4 286</b>

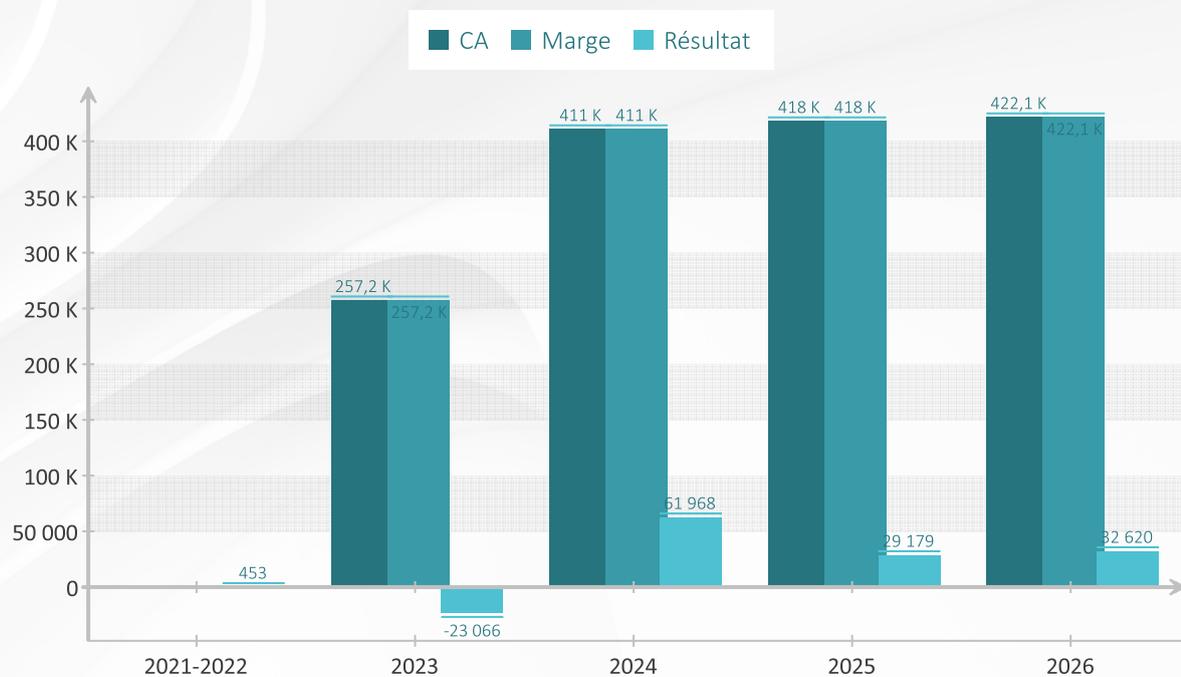
## COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

### Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2021-20 22	%	2023	%	2024	%	2025	%	2026	%
Prestations vendues			257 200	100 %	411 000	100 %	417 960	100 %	422 140	100 %
<i>Chiffre d'affaires</i>			257 200	100 %	411 000	100 %	417 960	100 %	422 140	100 %
Subventions d'exploitation	70 000		100 000	39%	80 000	19%	50 000	12%	50 000	12%
Total des produits d'exploitation	70 000		357 200	139 %	491 000	119 %	467 960	112 %	472 140	112 %
Fournitures consommables	5 800		31 763	12%	39 500	10%	39 855	10%	40 183	10%
Services extérieurs	28 546		266 151	103 %	306 563	75%	314 830	75%	318 336	75%
<i>Charges externes</i>	34 346		297 914	116 %	346 063	84%	354 685	85%	358 519	85%
Impôts et taxes	630		997	0%	1 032	0%	1 072	0%	1 075	0%
Salaires bruts (Salariés)	10 600		40 400	16%	43 200	11%	46 500	11%	46 800	11%
Charges sociales (Salariés)	3 710		14 140	6%	15 120	4%	16 275	4%	16 380	4%
<i>Charges de personnel</i>	14 310		54 540	21%	58 320	14%	62 775	15%	63 180	15%
Dotations aux amortissements	1 072		4 286	2%	4 286	1%	4 286	1%	4 286	1%
Total des charges d'exploitation	50 358		357 737	139 %	409 701	100 %	422 818	101 %	427 060	101 %
Résultat d'exploitation	19 642		-537	0%	81 299	20%	45 142	11%	45 080	11%
Charges financières	19 189		22 529	9%	19 331	5%	15 963	4%	12 460	3%
Résultat financier	-19 189		-22 529	-9%	-19 331	-5%	-15 963	-4%	-12 460	-3%
Résultat courant	453		-23 066	-9%	61 968	15%	29 179	7%	32 620	8%
Résultat de l'exercice	453		-23 066	-9%	61 968	15%	29 179	7%	32 620	8%

## Analyse de l'activité sur la période

## Analyse de l'activité



## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

## L'évolution des soldes intermédiaires de gestion :

Soldes intermédiaires de gestion	2021-2022	%	2023	%	2024	%	2025	%	2026	%
Chiffre d'affaires			257 200	100 %	411 000	100 %	417 960	100 %	422 140	100 %
Ventes + Production réelle			257 200	100 %	411 000	100 %	417 960	100 %	422 140	100 %
Marge globale			257 200	100 %	411 000	100 %	417 960	100 %	422 140	100 %
Charges externes	34 346		297 914	116 %	346 063	84%	354 685	85%	358 519	85%
Valeur ajoutée	-34 346		-40 714	-16 %	64 937	16%	63 275	15%	63 621	15%
Subventions d'exploitation	70 000		100 000	39%	80 000	19%	50 000	12%	50 000	12%
Impôts et taxes	630		997	0%	1 032	0%	1 072	0%	1 075	0%
Charges de personnel	14 310		54 540	21%	58 320	14%	62 775	15%	63 180	15%
Excédent brut d'exploitation	20 714		3 749	1%	85 585	21%	49 428	12%	49 366	12%
Dotations aux amortissements	1 072		4 286	2%	4 286	1%	4 286	1%	4 286	1%
Résultat d'exploitation	19 642		-537	0%	81 299	20%	45 142	11%	45 080	11%
Charges financières	19 189		22 529	9%	19 331	5%	15 963	4%	12 460	3%
Résultat financier	-19 189		-22 529	-9%	-19 331	-5%	-15 963	-4%	-12 460	-3%
Résultat courant	453		-23 066	-9%	61 968	15%	29 179	7%	32 620	8%
Résultat de l'exercice	453		-23 066	-9%	61 968	15%	29 179	7%	32 620	8%
Capacité d'autofinancement	1 525		-18 780	-7%	66 254	16%	33 465	8%	36 906	9%

## CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement sur la période :

Capacité d'autofinancement	2021-2022	2023	2024	2025	2026
Résultat de l'exercice	453	-23 066	61 968	29 179	32 620
+ Dotations aux amortissements	1 072	4 286	4 286	4 286	4 286
Capacité d'autofinancement	1 525	-18 780	66 254	33 465	36 906
- Remboursement des emprunts	7 178	72 311	75 419	78 670	82 068
Autofinancement net	-5 653	-91 091	-9 165	-45 205	-45 162

## BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Évolution du besoin en fonds de roulement :

Besoin en fonds de roulement	Initial	31/12/202 2	31/12/202 3	31/12/202 4	31/12/202 5	31/12/202 6
Créances clients			25 723	34 250	34 830	35 171
Autres créances			50 000	100 000	120 000	120 000
Besoins d'exploitation (Total)			75 723	134 250	154 830	155 171
Total des besoins			75 723	134 250	154 830	155 171
Intérêts courus		17 539	15 353	13 077	10 684	8 186
Dettes fournisseurs		3 939	29 584	28 855	29 558	29 894
Dettes fiscales et sociales		2 381	2 552	2 552	2 723	2 723
Autres dettes		17 539	15 353	13 077	10 684	8 186
Ressources d'exploitation (Total)		23 859	47 489	44 484	42 965	40 803
Total des ressources		23 859	47 489	44 484	42 965	40 803
Variation du B.F.R.		-23 859	52 093	61 532	22 099	2 503
Besoin en fonds de roulement		-23 859	28 234	89 766	111 865	114 368

## PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2021-2022	2023	2024	2025	2026
Immobilisations	148 100	828 100				
Variation du B.F.R.		-23 859	52 093	61 532	22 099	2 503
Remboursements d'emprunts		7 178	72 311	75 419	78 670	82 068
<b>Total des besoins</b>	<b>148 100</b>	<b>811 419</b>	<b>124 404</b>	<b>136 951</b>	<b>100 769</b>	<b>84 571</b>
Apports en capital	80 400	500 400				
Souscription d'emprunts	55 000	575 000				
Capacité d'autofinancement		1 525	-18 780	66 254	33 465	36 906
<b>Total des ressources</b>	<b>135 400</b>	<b>1 076 925</b>	<b>-18 780</b>	<b>66 254</b>	<b>33 465</b>	<b>36 906</b>
Variation de trésorerie	-12 700	265 506	-143 184	-70 697	-67 304	-47 665
<b>Solde de trésorerie</b>	<b>-12 700</b>	<b>265 506</b>	<b>122 322</b>	<b>51 625</b>	<b>-15 679</b>	<b>-63 344</b>

## ETAT DE TRÉSORERIE

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2021-2022	2023	2024	2025	2026
Fonds de roulement	-12 700	241 647	150 556	141 391	96 186	51 024
Besoin en fonds de roulement		-23 859	28 234	89 766	111 865	114 368
<b>Solde de trésorerie</b>	<b>-12 700</b>	<b>265 506</b>	<b>122 322</b>	<b>51 625</b>	<b>-15 679</b>	<b>-63 344</b>

## BILAN PRÉVISIONNEL

Le bilan prévisionnel de la période :

Bilan	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
Immobilisations	828 100	828 100	828 100	828 100	828 100
- Amortissements, Provisions	1 072	5 358	9 644	13 930	18 216
Immobilisations nettes	827 028	822 742	818 456	814 170	809 884
Créances clients		25 723	34 250	34 830	35 171
Autres créances		50 000	100 000	120 000	120 000
Disponibilités	265 506	122 322	51 625		
Actif circulant	265 506	198 045	185 875	154 830	155 171
Total de l'actif	1 092 534	1 020 787	1 004 331	969 000	965 055
Capital social	500 400	500 400	500 400	500 400	500 400
Réserves, Report à nouveau		453	-22 613	39 355	68 534
Résultat de l'exercice	453	-23 066	61 968	29 179	32 620
Capitaux propres	500 853	477 787	539 755	568 934	601 554
Emprunts et dettes assimilés	585 361	510 864	433 169	367 785	330 884
Dettes fournisseurs	3 939	29 584	28 855	29 558	29 894
Dettes fiscales et sociales	2 381	2 552	2 552	2 723	2 723
Total des dettes	591 681	543 000	464 576	400 066	363 501
Total du passif	1 092 534	1 020 787	1 004 331	969 000	965 055

## RATIOS DE STRUCTURE

Ratios de structure	2021-2022	2023	2024	2025	2026
Délai des créances clients		36 jours	30 jours	30 jours	30 jours
Délai des dettes fournisseurs	48 jours	36 jours	30 jours	30 jours	30 jours
Délai BFR en nombre de jours de CA		40 jours	79 jours	96 jours	98 jours
Autonomie financière à long terme	45,84%	46,81%	53,74%	58,71%	62,33%
Solvabilité à moyen terme	4201,04%	616,27%	591,83%	322,83%	161,70%
Solvabilité à court terme	4201,04%	460,68%	273,43%	72,62%	36,65%
Taux d'endettement	116,87%	106,92%	80,25%	61,89%	44,47%
Capacité de remboursement des emprunts	384 ans	-27 ans	7 ans	11 ans	7 ans



# ANNEXES

## Analyse de l'évolution du solde de trésorerie sur la période :

Trésorerie (N)	Nov 2021	Déc 2021	Jan 2022	Fév 2022	Mar 2022	Avr 2022	Mai 2022	Jun 2022	Jul 2022	Aoû 2022	Sep 2022	Oct 2022	Nov 2022	Déc 2022	Total
Encaissements	205 400					920 000							20 000		1 145 400
Décaissements	148 100	2 339	2 339	2 339	2 339	652 339	2 339	2 339	2 339	2 339	4 211	44 407	5 787	6 338	879 894
Solde précédent		57 300	54 961	52 622	50 283	47 944	315 605	313 266	310 927	308 588	306 249	302 038	257 631	271 844	
Variation de la trésorerie	57 300	-2 339	-2 339	-2 339	-2 339	267 661	-2 339	-2 339	-2 339	-2 339	-4 211	-44 407	14 213	-6 338	
<b>Solde de trésorerie</b>	<b>57 300</b>	<b>54 961</b>	<b>52 622</b>	<b>50 283</b>	<b>47 944</b>	<b>315 605</b>	<b>313 266</b>	<b>310 927</b>	<b>308 588</b>	<b>306 249</b>	<b>302 038</b>	<b>257 631</b>	<b>271 844</b>	<b>265 506</b>	
Encours fournisseurs	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	2 339	3 939	

Trésorerie (N+1)	Jan 2023	Fév 2023	Mar 2023	Avr 2023	Mai 2023	Jun 2023	Jul 2023	Aoû 2023	Sep 2023	Oct 2023	Nov 2023	Déc 2023	Total
Encaissements		67 147	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	281 477
Décaissements	8 316	23 960	114 368	29 189	29 689	29 189	29 189	29 501	29 729	41 576	30 226	29 729	424 661
Solde précédent	265 506	257 190	300 377	207 442	199 686	191 430	183 674	175 918	167 850	159 554	139 411	130 618	
Variation de la trésorerie	-8 316	43 187	-92 935	-7 756	-8 256	-7 756	-7 756	-8 068	-8 296	-20 143	-8 793	-8 296	
<b>Solde de trésorerie</b>	<b>257 190</b>	<b>300 377</b>	<b>207 442</b>	<b>199 686</b>	<b>191 430</b>	<b>183 674</b>	<b>175 918</b>	<b>167 850</b>	<b>159 554</b>	<b>139 411</b>	<b>130 618</b>	<b>122 322</b>	
Encours clients	17 147	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	21 433	25 723	
Encours fournisseurs	19 640	24 869	24 869	24 869	24 869	24 869	24 869	24 869	24 869	24 869	24 869	29 584	

Trésorerie (N+2)	Jan 2024	Fév 2024	Mar 2024	Avr 2024	Mai 2024	Jun 2024	Jul 2024	Aoû 2024	Sep 2024	Oct 2024	Nov 2024	Déc 2024	Total
Encaissements	45 723	44 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	432 473
Décaissements	34 444	33 558	118 890	33 711	34 211	33 711	33 711	33 711	33 711	45 558	34 243	33 711	503 170
Solde précédent	122 322	133 601	144 293	59 653	60 192	60 231	60 770	61 309	61 848	62 387	51 079	51 086	
Variation de la trésorerie	11 279	10 692	-84 640	539	39	539	539	539	539	-11 308	7	539	
<b>Solde de trésorerie</b>	<b>133 601</b>	<b>144 293</b>	<b>59 653</b>	<b>60 192</b>	<b>60 231</b>	<b>60 770</b>	<b>61 309</b>	<b>61 848</b>	<b>62 387</b>	<b>51 079</b>	<b>51 086</b>	<b>51 625</b>	
Encours clients	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	34 250	
Encours fournisseurs	28 698	28 851	28 851	28 851	28 851	28 851	28 851	28 851	28 851	28 851	28 851	28 855	

### Solde de trésorerie

