



DEVELOPPONS
NOTRE CAPITAL
PATRIMONIAL

INVESTISSONS DANS LA RESSOURCERIE

RESSOURCERIE
pep
FONCIERE

INVESTISSONS DANS LA RESSOURCERIE



LE PATRIMOINE DES PEP ? PARLONS-EN !

Le patrimoine des PEP a été constitué au fil du temps par des dons, legs et acquisitions, grâce à des collectes, des fonds propres ou fonds affectés. Ce patrimoine constitue un capital à préserver, à rénover, parfois à sauvegarder. Certaines associations PEP se sont séparées de biens pour faire face à des difficultés financières récurrentes ou structurelles, d'autres n'ont pas les ressources suffisantes pour rénover leur patrimoine.

STRUCTURER LA POLITIQUE PATRIMONIALE DES PEP

La Fédération Générale des PEP a inscrit dans ses statuts en 2017, la mission de sécuriser le patrimoine PEP. L'assemblée générale 2020 a voté le principe d'une concrétisation de cette politique de soutien, de préservation et d'évolution.

CONSERVER, OPTIMISER, VALORISER NOTRE PATRIMOINE

L'enjeu est de conduire collectivement une politique volontariste et aussi de partager des outils financiers capables d'incarner cette politique. Elle passe par la co-construction d'outils structurants et innovants, à gouvernance partagée, pour optimiser et valoriser notre patrimoine tout en le conservant et permettre à d'autres associations PEP volontaires ou à des investisseurs (entités externes) de se mobiliser avec nous.

LA RESSOURCERIE, UN OUTIL FINANCIER À PARTAGER

Après de fructueux échanges au sein du Groupe de travail constitué à cet effet, et après consultation d'experts, un outil innovant voit le jour. Ce système se compose d'une structure nationale, créée par la Fédération Générale des PEP, baptisée la Ressourcerie Foncière PEP et de structures locales créées par les associations PEP qui en auront la volonté, surnommées « Pépites locales », pour le montage financier des projets locaux.

COMMENT ÇA MARCHE ?

La Ressourcerie Foncière PEP existe sous la forme juridique d'une SAS (société par actions simplifiée), détenue par la Fédération Générale des PEP qui capitalise à hauteur d'un million d'euros, par les Associations PEP volontaires qui y investissent et par des partenaires extérieurs. Les Pépites locales opteront quant à elles pour des formes juridiques différentes, adaptées à leur projet, au plus près des montages partenariaux avec les acteurs locaux. Seul impératif : la Ressourcerie foncière PEP sera un des investisseurs.

QUE FAIT LA RESSOURCERIE FONCIÈRE PEP ?

- **Elle accompagne la création et la structuration** des Pépites locales pour répondre aux attentes et aux besoins des territoires, en mobilisant les acteurs locaux adossés à la Ressourcerie Foncière PEP.
- **Elle intervient en investisseur pour la constitution d'une structure Pépite locale**, une fois le projet validé en comité de direction par la SAS.
- **Elle étudie les projets de mise en vente du patrimoine du réseau** dans le cadre du droit de préférence de la Fédération Générale des PEP. Pour rappel, ce droit de préférence s'exerce sur la base d'un prix de marché.
- **Elle réalise les études de faisabilité** et accompagne les projets locaux à l'aide des pools d'expertise constitués par la Fédération Générale des PEP pour chacun des projets.
- **Elle recherche des financeurs externes** pour ouvrir et augmenter son capital aux investisseurs.

MEMBRES COMPOSANTS L'OUTIL
RESSOURCERIE FONCIÈRE PEP
NATIONALE

MEMBRES COMPOSANTS
LES OUTILS LOCAUX

FÉDÉRATION GÉNÉRALE DES PEP

Fondatrice et principal financeur

ASSOCIATIONS PEP

Ouverture de la foncière aux associations volontaires et aux associations engagées dans un projet de foncière locale par apport de fonds et achat de part

PARTENAIRES EXTERNES

Ouverture de la foncière aux partenaires financiers

RESSOURCERIE
pep
FONCIÈRE

ASSOCIATIONS PEP

Associations PEP du territoire volontaire

PARTENAIRES EXTERNES

Financeurs ou investisseurs

PEPITE LOCALE



12

QUESTIONS/RÉPONSES POUR MIEUX COMPRENDRE

1

COMMENT LA RESSOURCERIE SE FINANCE-T-ELLE ?

La Ressourcerie est une SAS à capital variable (jusqu'à 20 millions d'euros) dans laquelle la Fédération Générale des PEP apporte un million d'euros par réaffectation de la réserve des prêts d'investissement à la réserve foncière. Les fonds affectés chaque année à cette réserve seront apportés au capital de la SAS, ce qui permettra un apport permanent.

20 M €



5000 €



Pour que la Ressourcerie soit bien un outil du réseau au service du réseau, l'objectif est que les associations PEP investissent elles aussi dans le capital.

2

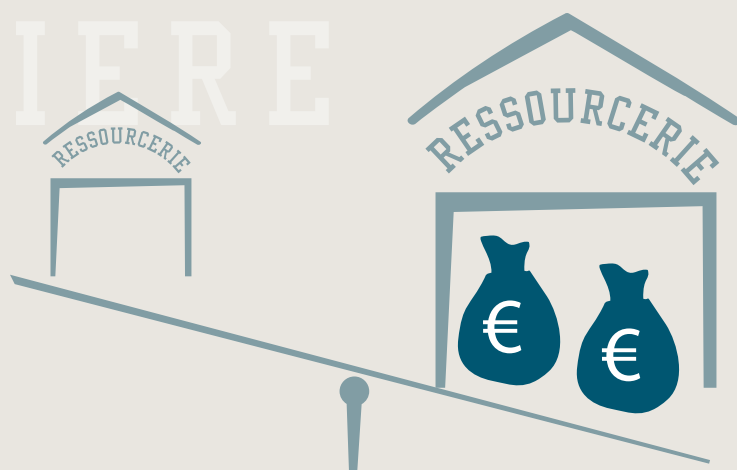
COMBIEN COÛTE L'ACTION ?

Le droit d'entrée minimum est fixé à 5 000 euros sans limitation du nombre. Chaque association PEP peut rentrer dans le capital au moment où elle le souhaite. Le paiement de l'action se fait intégralement à la souscription.

3

QUEL EST L'AVANTAGE DE CE SYSTÈME ?

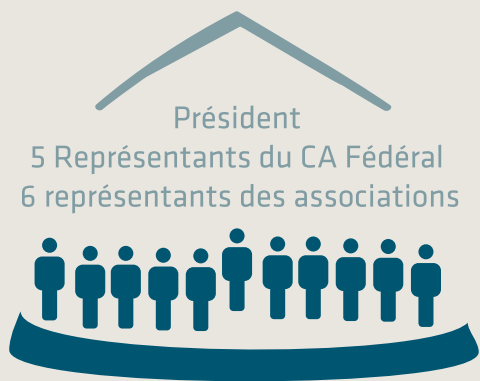
C'est un système financier performant et innovant, capable de générer de plus en plus d'investissements au fil du temps, activant un effet de « levier » pour attirer d'autres financements de partenaires extérieurs. Ainsi, chaque association qui investit devient actionnaire dans la Ressourcerie.



D'AUTRES FORMES D'APPORTS POSSIBLES

Un apport en nature est possible au cours de la vie de la société.

Un apport « en industrie » est possible également, après agrément du comité de direction et ratification en assemblée générale des conventions d'apport en industrie. Un apport en industrie consiste en la valorisation d'apports en compétence mis au service de la Ressourcerie par des actions.



4

QUI GOUVERNE LA RESSOURCERIE ?

La Ressourcerie foncière PEP est un outil au service du pilotage de la Fédération Générale des PEP sur la politique du programme patrimoine. La Présidence est assurée par la Fédération Générale des PEP représentée par sa Présidente ou son Président. Le Comité de direction fonctionne de manière similaire à un conseil d'administration d'association et est composé de :

- **Président(e)** avec voix prépondérante et droit de veto
- **5 représentants du CA Fédéral**
- **6 représentants des associations** élus par l'assemblée générale des actionnaires

5

COMMENT SE CONSTITUENT LES STRUCTURES PÉPITES LOCALES ?

Il existe deux possibilités :

1- La Fédération Générale des PEP, en accord avec l'association PEP accompagnée, sollicite l'intervention la Ressourcerie Foncière pour la constitution d'un projet local.

2- Une association PEP peut solliciter directement l'intervention de la Ressourcerie Foncière PEP pour l'étude de son projet, qui s'adresse à son tour à la Fédération Générale des PEP pour mettre en place un pool d'expertise.

Dans les deux cas, les conditions de création, la forme juri-

dique et les statuts de la structure immobilière locale (Pépité locale) sont négociés avec l'association PEP demandeuse et soumis à la validation de la Ressourcerie Foncière. Les règles de fonctionnement entre les parties sont également négociées et validées dans un document appelé pacte d'associés. Avantage : Dès le départ, et tout au long de son déroulement, le projet patrimonial est accompagné par « un pool d'experts ».



6

QUEL EST LEUR SYSTÈME DE FINANCEMENT ?

Après étude de faisabilité, les Pépites locales se constituent entre les associés parties prenantes qui y investissent :

La Ressourcerie Foncière PEP (montant négocié selon projet), les associations PEP locales et les partenaires locaux, le cas échéant. La Pépité peut ensuite contracter des emprunts bancaires et ainsi optimiser de manière importante, le budget constitué pour restructurer, racheter, rénover, réhabiliter...

L'intervention de la Ressourcerie Foncière PEP au capital d'une structure locale Pépité rassure les financeurs et permet un effet de levier qu'une association seule ne pourrait pas obtenir.

Le projet réalisé, la Pépité locale loue le bien au gestionnaire de l'activité, le capital de la Pépité locale est ainsi augmenté des réserves constituées par les excédents. Les investissements peuvent être rémunérés par distribution de dividendes.

7

QUE SE PASSE-T-IL SI L'ASSOCIATION PROPRIÉTAIRE SOUHAITE JUSTE VENDRE POUR RÉCUPÉRER DE LA TRÉSORERIE ?

La Ressourcerie foncière après étude du dossier, peut proposer dans ce cas :

- **De racheter le bien au prix du marché** via la constitution d'une Pépète locale avec les associations de la région qui le souhaitent. Chaque association serait co-proprétaire au prorata du nombre de parts qu'elle détiendrait.
- **De racheter le bien en direct** si aucune association PEP n'est intéressée.
- **De ne pas donner suite.**

8

ET SI L'ASSOCIATION PROPRIÉTAIRE SOUHAITE PRÉSERVER SON PATRIMOINE AU SEIN DU RÉSEAU PEP ET RESTER CO-PROPRIÉTAIRE ?

L'association concernée fait apport de son patrimoine à une Pépète locale qui sera constituée avec la Ressourcerie foncière apporteuse des fonds. En fonction des choix et des négociations entre l'association concernée et la Ressourcerie foncière, une ouverture aux associations de la région ou aux partenaires financiers est possible.



9

ET SI LE PROJET PRÉSENTÉ N'ABOUTIT PAS ?

Si le projet présenté n'aboutit pas, c'est qu'il n'est pas viable ou que les différentes parties n'ont pas trouvé de solutions satisfaisantes pour tous, l'association reste propriétaire de son patrimoine et de ses choix.

10

Y A-T-IL OBLIGATION D'ACHETER DES ACTIONS DE LA RESSOURCERIE FONCIÈRE POUR BÉNÉFICIER DE CET OUTIL ?

Non, il n'y a pas d'obligation à être actionnaire de la Ressourcerie, il suffit d'être une association PEP ou affiliée à la Fédération Générale des PEP. Les conditions sont détaillées dans le règlement intérieur de la Ressourcerie.

11

QUELS SONT LES AVANTAGES À DEVENIR INVESTISSEUR ?

Investir dans la Ressourcerie foncière, c'est :

- **Participer à un projet de solidarité** autour du patrimoine du réseau PEP ;
- **Participer à la préservation et au développement** de projets patrimoniaux innovants de dynamisation et de développement des territoires ;
- **Participer au processus de décision** au sein de la Ressourcerie ;
- **Détenir indirectement une partie du patrimoine du réseau.** De ce fait l'investissement prend de la valeur au fur et à mesure du temps et des projets réalisés. De plus, l'investisseur peut avoir besoin un jour de cet outil pour son association ;
- Enfin, en cas de liquidation, **les risques sont limités à son seul apport.**

12

EST-IL POSSIBLE D'ACQUÉRIR DES ACTIONS À TITRE PERSONNEL ?

La Ressourcerie Foncière PEP est un outil **Fédéral** qui ne permet pas à des individus, y compris adhérents des associations PEP, d'entrer au capital. En revanche, il est tout à fait possible pour les associations PEP d'étudier cette possibilité dans un projet de création de Pépite locale. Il serait d'ailleurs plus intéressant pour une personne d'investir dans un projet concret sur un territoire que sur un outil de financement national. Dans ce cas, il conviendra de s'assurer du choix du type de structure

LA RESSOURCERIE FONCIERE PEP EST UNE SAS QUI A POUR OBJET PRINCIPAL :

Assurer la sauvegarde et la restauration du patrimoine PEP ou permettant la réalisation/poursuite des activités de ses œuvres, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient permettant, directement ou indirectement, la réalisation et le développement de la société.

La participation de la société dans toutes entreprises, sociétés ou groupements créés ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles de favoriser le développement de la société et ce, par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation, groupements d'intérêt économique ou autrement ;

Le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation, de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement.

Et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières et financières se rattachant directement ou indirectement à son objet ou à tous autres objets similaires ou connexes et susceptibles d'en favoriser la réalisation et le développement.

INVESTISSONS DANS LA RESSOURCERIE



MON PROJET PATRIMOINE EN 6 ÉTAPES-CLÉS

JE SUIS UNE ASSOCIATION,
UN ÉTABLISSEMENT DU RÉSEAU.
J'AI UN PROJET PATRIMOINE ET/OU
MON CA DÉCIDE D'INVESTIR
DANS UN PROJET COLLECTIF

- 1.** Je contacte la Fédération Générale des PEP pour lui faire part de mon projet patrimoine
- 2.** Je collabore avec le pool d'expertise constitué pour le suivi, l'élaboration des projets fonciers locaux et pour l'accompagnement de la structure de gestion de l'activité (reconstruire, restaurer, créer).
- 3.** Je négocie les conditions de création d'une foncière locale avec la Ressourcerie sur la base de mes besoins locaux (vente, apport d'un patrimoine, partenariat etc...).
- 4.** Mon Conseil d'Administration valide le projet.
- 5.** La Ressourcerie Foncière valide le projet à son tour.
- 6.** Les documents juridiques sont travaillés et signés : statuts, règlement intérieur, pacte d'associés. La Pépîte locale créée est prête à fonctionner selon les modalités déterminées dans le projet.

Contact / Ressourcerie PEP Foncière : ressourcerie@lespep.org

www.lespep.org

Siège : SAS Ressourcerie Foncière PEP, 5-7 rue Georges Enesco 94000 CRETEIL