

**NOVA
CITIS**

SCRL – Entreprise sociale
Rue de l'Académie 53
4000 Liège

www.novacitis.be



OUI, J'INVESTIS !

DEVENIR COOPÉRATEUR

INVESTIR DANS
DES OBLIGATIONS

www.novacitis.be

**ESPACE
POUR
LA
TRANSITION**

L A M E N U I S E R I E

LEVÉE DE FONDS 2020

Acquisition du site immobilier
Développement d'immeuble de bureaux et espaces professionnels

Dès 2020, LA MENUISERIE se construit au cœur de Liège : Prenez votre part à la transition !



LA MENUISERIE,
le 1^{ER} centre d'entreprises
dédié à la transition
créé et financé par
une coopérative
d'entrepreneurs
et de citoyens.

Impulsé et développé par une coopérative de citoyen.nes et d'entrepreneur.es, **LA MENUISERIE** sera le premier centre d'entreprises en Wallonie dédié aux entrepreneur.es de la transition vers une économie souhaitable.

Le projet de **LA MENUISERIE** comprend l'acquisition du site immobilier situé Rue de l'Académie, 53 à Liège, et son redéveloppement en centre d'entreprises dédié à la transition dès 2022.

En 2020, Novacitis lance la levée de fonds dédiée au financement de l'acquisition du site et la mise en œuvre des travaux de **LA MENUISERIE**.

En rassemblant du capital citoyen et en émettant des obligations, Novacitis met en action sa dynamique coopérative et participative pour créer un lieu inédit qui sera dédié à des avenir.s souhaitables.

Le descriptif complet du projet LA MENUISERIE est disponible sur www.novacitis.be

Novacitis est une entreprise coopérative qui crée des projets et des entreprises contribuant à accélérer la transition vers une économie souhaitable et un mieux-être collectif.

NOVACITIS est un moteur collaboratif et coopératif majeur qui concrétise la transition vers une économie souhaitable en mobilisant des ressources humaines et financières.

Pour accélérer la coopération et stimuler l'entrepreneuriat, NOVACITIS développe des espaces de vie et de travail, crée et participe à de nouvelles entreprises.

Par l'action collective, NOVACITIS façonne un patrimoine commun de biens et de ressources.

En 2020, déjà 221 coopérateurs sont de l'aventure !

NOVACITIS

NOVACITIS,
Entreprendre
pour une
économie
souhaitable

LA MENUISERIE, Espace pour la transition

De nombreuses entreprises sont depuis longtemps à pied d'œuvre pour construire une société plus équitable, économiquement, socialement et environnementalement. Nombreux sont les jeunes et les travailleur.se.s qui demandent à s'inscrire dans des modèles économiques durables, pour développer leurs talents, développer leur activité, se renforcer mutuellement, apprendre ensemble à penser et à agir autrement, systémiquement.

Construire
la transition
vers une
économie
souhaitable



LA MENUISERIE sera leur centre d'entreprises en leur offrant un espace de travail de qualité, un espace de rencontres et d'émulations. **LA MENUISERIE** répond aux besoins des entrepreneur.es de changement de travailler dans les meilleures conditions, en réseau et en cohérence avec leurs ambitions et leurs valeurs.

3



La transition, c'est la transformation de l'économie en faveur du climat et de la résilience. C'est la transformation de nos activités essentielles - se nourrir, se loger, se déplacer, travailler, produire, comprendre, échanger - afin de les rendre saines et robustes devant les enjeux économiques, sociaux et écologiques actuels.

Une économie souhaitable tend à la transformation de nos modes de production et de consommation, de nos rapports de gouvernance et de la répartition de la valeur créée, afin de rendre nos activités essentielles profondément durables et résilientes.

LA MENUISERIE

1^{er} centre d'entreprises
de Wallonie destiné
aux entreprises et aux
acteurs de la transition

Plus qu'un lieu : un écosystème d'entrepreneur.es et de citoyen.nes,

LA MENUISERIE veut proposer un cadre de travail unique pour permettre aux entrepreneur.es et aux travailleur.se.s d'ancrer et de déployer une énergie de transition vers une économie souhaitable.

LA MENUISERIE propose des espaces de travail privatifs, flexibles et communs favorables au développement de ses occupants et de leurs métiers. La dynamique du site favorise les opportunités de rencontre et d'émulation.

LA MENUISERIE encourage et soutien l'organisation d'événements et d'activités pour le développement professionnel, la création de synergies, le partage d'expériences, l'émergence de collaborations et le développement entrepreneurial.

LE NOM

Le site a une histoire. C'était un lieu de travail pour des services de menuiserie communaux. Le nom de LA MENUISERIE s'est imposé de lui-même : il rappelle la création inscrite dans le temps, l'activité intense, la vision commune, et la volonté d'agir pour améliorer le quotidien.

LA MENUISERIE constitue un écosystème pour les entrepreneur.es de changement tant par leur diversité, par la disposition des espaces, que par les contenus et les évènements qui seront progressivement développés et proposés à la communauté entrepreneuriale interne et externe au centre.

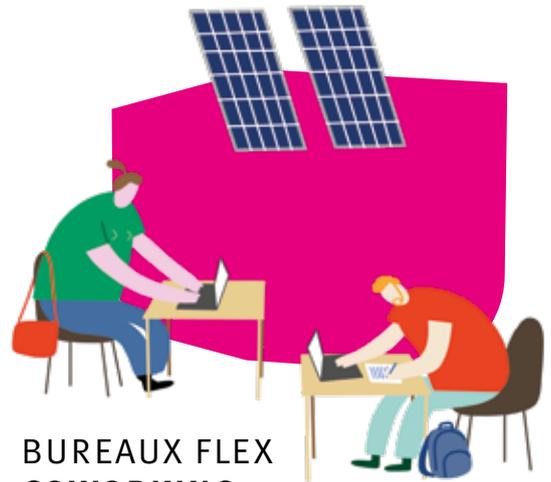
Progressivement, **LA MENUISERIE** proposera à la communauté entrepreneuriale liégeoise et wallonne des modules de rencontres, de formations et des animations afin de construire de nouvelles dynamiques systémiques dans nos modèles économiques, découvrir, se former, s'inscrire dans des réseaux pour une économie régénérative.

Au travers d'un réseau de partenaires et d'experts, actuels et à venir, **LA MENUISERIE** proposera une programmation variée, profonde et de qualité, aux entrepreneur.es et aux travailleur.es ou aux citoyens.



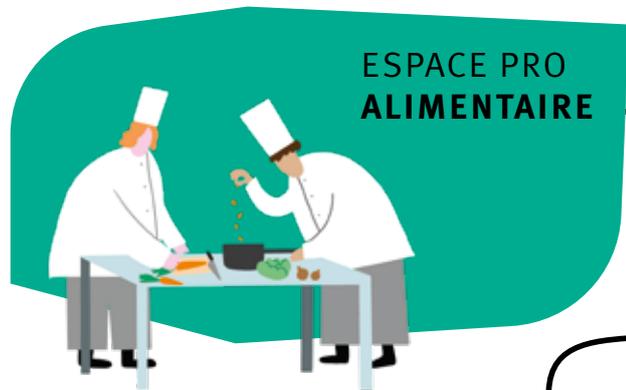
UNE PROGRAMMATION INÉDITE

ESPACE
SOCIÉTÉS



BUREAUX FLEX
COWORKING

MOBILITÉ
DOUCE



ESPACE PRO
ALIMENTAIRE

JARDIN
URBAIN



COMMUNITY
FOOD & CAFÉ



JONCTION
PIÉTONNE



LA MENUISERIE

Situé Rue de l'Académie 53 à 4000 Liège, le site est implanté dans un îlot traversé par une liaison piétonne aménagée par la Ville de Liège.

Il est composé de 2 immeubles pour une surface de 2000m² et propose une mixité d'espaces qui répondent aux besoins variés :

- + **Espaces de bureaux** : 127 places de bureaux privatifs et flex
- + Espace de **coworking** de 30 places
- + **9 salles de réunion** équipées
- + **Espaces collectifs** : communs et flexibles, salle break out
- + **Community food & café**, transformable pour des événements
- + **Espace professionnel** dédié à la transformation alimentaire circuit court et éco-responsable
- + **Services mutualisés** accueil, IT, téléphonie...
- + **Esplanade extérieure** agrémentée d'un jardin potager urbain
- + **Mobilité douce** – Parkings pour vélos avec casiers, douches
- + **1 liaison piétonne** ouverte au public
- + À la croisée des quartiers Sainte-Marguerite et du Cadran, à 5 minutes de la Gare Saint-Lambert. Gare de bus Hocheporte. Proche d'axes routiers majeurs. Parkings voitures à proximité.

Offrir un lieu de travail qualitatif et émulateur autour d'une identité forte

- + **Espace écosystème** où : **travailler, réseauter, découvrir, développer son activité & se nourrir, se poser.**
- + **Initier une dynamique d'émulation par le réseautage**, d'impulsion à des partenariats et à des échanges.
- + **Flexibilité et variété des espaces professionnels.**
- + **Prix accessibles et formules locatives variées** : locations longue durée, abonnements mensuels all in et formules d'accès ponctuels.

Les étapes clés de LA MENUISERIE

2018 :

Candidature à l'appel à projet socio-économique de la Ville de Liège pour la réhabilitation des bâtiments et du site. Réception de l'attribution à Novacitis

2019 :

Dépôt du Permis d'urbanisme

03.2020 :

Octroi du Permis d'urbanisme

10.2020 :

Signature des Actes d'acquisition du site

12.2020 :

Lancement des travaux de réhabilitation et d'équipement

2021 :

Rénovation, aménagements et équipements

03.2022 :

Mise en exploitation
Ouverture de
LA MENUISERIE



ESPACES pour la transition



**Centre d'entreprises
Bureaux flex**



**Coworking
—
Community
food & café**

**Espaces Food
professionnels**



**Salles de réunion
& events**

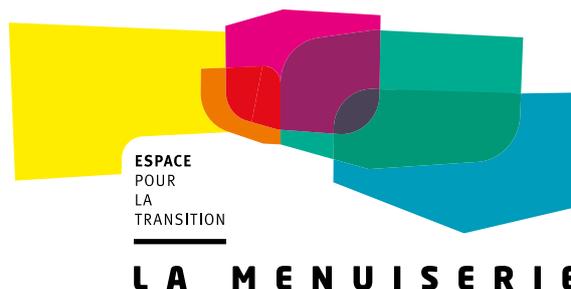


Qui utilise **LA MENUISERIE ?**

Des petites et moyennes entreprises
Des associations
Des indépendant.e.s
Des starters, des équipes de projets
et toute personne curieuse de la transition



LA MENUISERIE



+ Investissement LA MENUISERIE :

Frais directs au projet estimés à 3.274.700 €

Les investissements comprennent les frais directs d'acquisition et de redéploiement de **LA MENUISERIE**, ainsi que les frais de développement au projet

Ce montant peut être amené à évoluer au regard du projet définitif et de l'adjudication de travaux prévus à fin 2020. Il sera cependant plafonné par les critères exigés par la coopérative en termes de limitation du coût général du projet, et de la maîtrise des risques de dépassement budgétaire.

CHIFFRES CLÉS



Le descriptif complet du projet LA MENUISERIE est disponible sur www.novacitis.be

La levée de fonds par appel public à l'épargne concerne l'acquisition du bien foncier et immobilier du site, et le réaménagement et l'équipement du centre d'entreprises. Elle est réalisée en complément à un crédit bancaire hypothécaire en cours de conventionnement avec un opérateur bancaire et la Sowecsom/ W.Alter.

La levée de fonds 2020 Novacitis comporte deux formes d'investissement :

- + Participation au capital (période 2020-2021) : 500.000 €, y inclus une intervention en capital de la Sowecsom/ W.Alter permettant de doubler les parts citoyennes et privées. Investissement minimum : 100 € (Part de type C).
- + Emission d'obligations subordonnées (période 2020) :
500.000 €.
Durée : 10 ans. Taux brut : 1.8%.
Investissement minimum : 1.000 €.

LEVÉE DE FONDS

NOS INVESTISSEURS

Nos investisseurs sont

- + Des citoyen.nes
- + Des entreprises et entrepreneur.es
- + Des associations et organisations
- + Des investisseurs institutionnels et banques

NOVACITIS, coopérative - entreprise sociale

En 2020, NOVACITIS concrétise son action par son premier projet LA MENUISERIE, avec l'acquisition et le développement du site Rue de l'Académie, 53 à Liège, qui sera dédié à la dynamisation des initiatives entrepreneuriales de transition et des synergies citoyennes durables et locales.

Des valeurs fondatrices

Les acteurs et fondateurs de NOVACITIS sont des entrepreneurs et des citoyens qui partagent un engagement convaincu où le développement entrepreneurial s'associe à un engagement citoyen pour concrétiser une transition économique, sociale et environnementale vers une économie souhaitable.

Nos valeurs : Dynamisme – Enthousiasme pour des futurs souhaitables – Performance durable – Ecosystème coopératif – Engagement pour le bien commun

La puissance de l'argent : car chaque choix compte !

Le rendement ne concerne plus seulement la rentabilité financière. Il ne s'agit plus seulement de se demander « Combien ça coûte ? Qu'est ce j'y gagne ? », mais « Que fait-on ? Que voulons-nous ? ».

Le financement par appel public à l'épargne fait dont partie intégrante du modèle coopératif porté par Novacitis. Cette alliance entre citoyens et l'entreprise sociale coopérative est une force collective pour un engagement vers plus d'initiatives concrètes et performantes contribuant à une économie coopérative avec un impact positif pour la communauté.

NOVACITIS investit sur du long terme et crée un patrimoine de ressources innovantes, pérennes et durables.

NOVACITIS crée un patrimoine commun de biens et de ressources qui bénéficient à tous.



Chiffres clés

+ Société coopérative
fondée en 2017

+ 221 Coopérateurs :
Personnes morales (41) : 19%
Personnes physiques (180) : 81%

+ Capital social : 431.900 €

+ Equipe interne : 2.8 ETP

Un moteur :
concrétiser !

9



La façon dont
nous utilisons
notre argent
définit le monde
dans lequel nous
voulons vivre

NOVACITIS

NOVACITIS est une société coopérative – entreprise sociale fondée en novembre 2017 à l’initiative de 10 entreprises et de 8 citoyen.nes dans l’objectif d’accélérer la coopération entrepreneuriale et la transition économique, sociale et environnementale.

Les 10 entreprises fondatrices sont les Atelier du Monceau, Bati Groupe, le Cluster Eco-Construction, Courant d’air, DYNAMOCoop, Groupe Terre, La Calestienne, Les Tournières, Réseau Financité et Vin de Liège.

En 2020, NOVACITIS compte 221 coopérateurs.trices, dont 41 entreprises et organisations.



La Communauté

Entreprises Coopératrices Fondatrices

Partenaire

Agréments

LA MENUISERIE 07 / 20 10

W.Alter (SOWECSOM)

W.Alter est un investisseur à la coopérative Novacitis et un partenaire financier au projet LA MENUISERIE.



Label Financité & FairFin - Novacitis a obtenu le label Financité & FairFin, garant d’un investissement éthique et solidaire.



CNC - Novacitis est une coopérative agréée au Conseil National de la coopération.



NOVACITIS

Catherine Hansoul, Cofondatrice Novacitis – Directrice.

Silvia Torresi, Chargée de Développement - Communication - Relations levée de fonds.

Nathalie Pirlet, Partenaire à LA MENUISERIE - Développeuse du GIE Vers une transformation alimentaire locale et durable.

La composition de l'équipe interne de Novacitis pourrait évoluer au regard des besoins directs du développement de LA MENUISERIE. Le volume interne structurel est prévu à 2.8 ETP sur 2020-2022 : voir le Dossier complet de présentation LA MENUISERIE disponible sur www.novacitis.be

Pierre van Steenberghe, Dynamiseur d'entreprises sociétales et régénératives. Stratégies de résilience.

L'équipe

Conseiller Transition

5 RAISONS D'INVESTIR

1.

Parce que nous sommes nombreux à vouloir agir concrètement à la transition vers une économie souhaitable.

2.

Parce que nous construisons un lieu inspirant où se développe un écosystème d'acteurs entrepreneurs et citoyens pour des futurs souhaitables.

3.

Car chaque choix compte : c'est la façon dont nous utilisons notre argent qui définit le monde dans lequel nous vivons.

4.

Parce que l'action collective coopérative est un moteur d'innovation puissant devant les enjeux économiques et environnementaux actuels.

5.

Parce qu'ensemble, nous fondons un patrimoine commun coopératif et citoyen.



11



Novacitis

SCRL – Entreprise sociale - Rue de l'Académie 53 – 4000 Liège

M : 0492/53.82.47 - T : 04/339.86.53

Info@novacitis.be - www.novacitis.be

RPM Liege - TVA: BE 0684.774.270 - Triodos N° Iban BE73 5230 4876 0460 (Prises de part & Obligations)



LA MENUISERIE

ESPACE POUR LA TRANSITION

**Participez au financement
de LA MENUISERIE
et contribuez à la création du 1^{er} Espace
dédié à la transition en Wallonie**

COMMENT ?

• **DEVENEZ COOPÉRATEUR**

Vous pouvez devenir coopérateur.trice en souscrivant une part sociale, soit 100 € la part.

En souscrivant une part sociale de la coopérative,
vous devenez propriétaire d'une partie du capital de Novacitis.
Vous serez invité à participer à la vie de la coopérative.

Novacitis applique les principes de la démocratie participative :
1 personne = 1 voix.
Le type de part concerné par cet appel public à l'épargne
est PART C « part ordinaire ».



• **INVESTISSEZ DANS DES OBLIGATIONS SUBORDONNÉES**

Devenez investisseur de LA MENUISERIE !

Vous pouvez investir dans des obligations subordonnées par tranche de 1.000 €.

En achetant des obligations subordonnées, vous financez l'acquisition du site immobilier
et le développement de LA MENUISERIE en prêtant de l'argent à Novacitis via l'acquisition
d'obligations sur 10 ans au taux brut annuel de 1.8%.
Date d'émission : 19.08.20.

EN PRATIQUE

toutes les informations sur www.novacitis.be

S'INFORMER

Voyez sur www.novacitis.be les deux Notes d'information aux investisseurs établies dans le cadre de cet
appel public à l'épargne, qui conformément à l'AR du 23/09/2018, ont été communiquées à la FSMA. Dans ce
cadre, il n'est pas appliqué de limitation de montant d'investissement par investisseur. La levée des capitaux
par levée de fonds privés et appel public à l'épargne prévue sur la période 2020-2021 par Novacitis SCRL
porte sur un montant maximal de 1M€.

www.novacitis.be



OUI, J'INVESTIS !

DEVENIR COOPÉRATEUR

**INVESTIR DANS
DES OBLIGATIONS**

