

Dossier d'Information Synthétique (DIS)

Création d'un complexe sportif

Les Taillades - Capdenac (12)

Version 2 du 14/03/2025



« Up to you ! »

Société Coopérative d'Intérêt Collectif anonyme au capital variable (SCIC SA)

N°RCS 941630030 / Code APE :7490B

Siège Social : 5 avenue de la rotonde, ZI des Taillades, 12 700 Capdenac Gare.

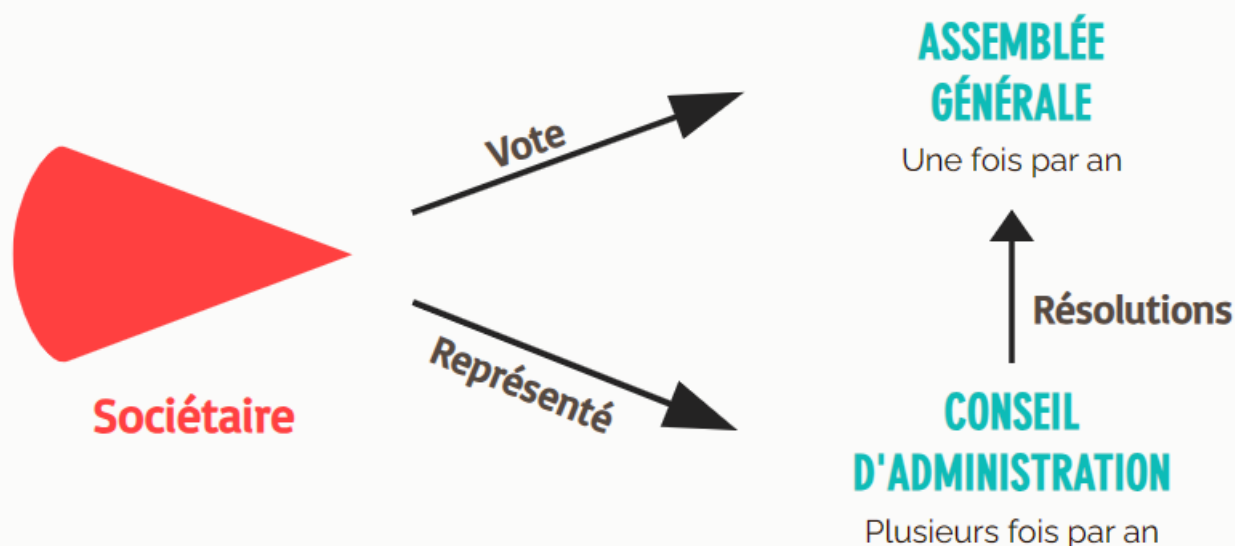
« Up to you ! »: qui sommes-nous ?

« Up to you ! » est une **société coopérative d'intérêt collectif** (SCIC) organisée en société anonyme (SA). Ce statut social permet d'intégrer des acteurs variés (personnes physiques, entreprises, collectivités...) au capital variable de l'entreprise.

« Up to you ! » est en cours d'agrément ESUS pour « **Entreprise solidaire d'utilité sociale** » pour attester que l'utilité sociale est bien son objectif principal.

De par son modèle coopératif, et sa **non-lucrativité** avec **100% de ses réserves impartageables**, « Up to you » met en avant la notion **d'intérêt général** pour des équipements sportifs financés par le territoire, pour le territoire, sans banque et sans dividendes.

Le point fondamental de la gouvernance d'une coopérative c'est la démocratie, **une personne = une voix** dans son collège en assemblée générale, peu importe le nombre de parts sociales que l'on détient. Cette **gouvernance horizontale** favorise l'intelligence collective et permet d'aboutir à un modèle créé et choisi par ses sociétaires.



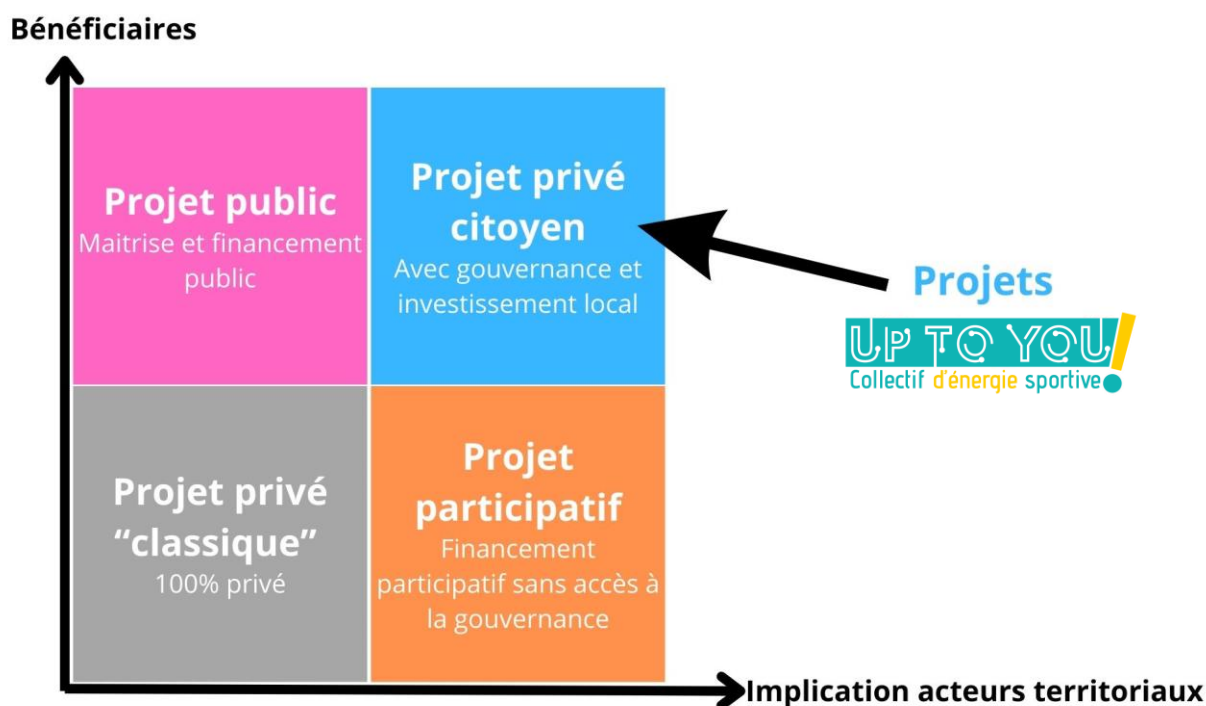
« Up to you ! »: vision, mission, valeurs

Notre vision

Créer un nouveau modèle d'équipements sportifs, pérennes économiquement tout en étant tournés vers l'intérêt général.

Notre mission

Rendre accessible la pratique sportive par le développement d'équipements sportifs, dans une approche collective, liée à l'économie sociale et solidaire.



Nos valeurs

Utilité sociale : pour garantir l'accès au sport gratuit ou bon marché au plus grand nombre.

Intérêt collectif : afin de faire en sorte que les retombées des projets ne profitent pas qu'à un cercle restreint de personnes.

Territoire : une gouvernance et un investissement par et pour les acteurs locaux.

Ecologie : contribuer à la transition énergétique par la production d'énergies renouvelables.

Notre modèle coopératif

Etre sociétaire, c'est avant tout soutenir une coopérative et, pour ceux qui le souhaitent, participer activement à la gouvernance et orienter la stratégie de la coopérative.. Ainsi, 4 catégories de sociétaires sont prévues pour accueillir chaque personne physique ou morale selon son rôle :

SALARIES et FONDATEURS

28% des droits de vote

4 places au CA

Personnes physiques à l'origine de la coopérative ou salariées par cette dernière

PARTENAIRES

24% des droits de vote

3 places au CA

Personnes physiques ou morales (privées ou publiques) qui accompagnent le développement de la SCIC



BENEFICIAIRES

24% des droits de vote

3 places au CA

Personnes morales (privées ou publiques) qui vont bénéficier d'une dynamique grâce à un équipement sportif

CITOYENS

24% des droits de vote

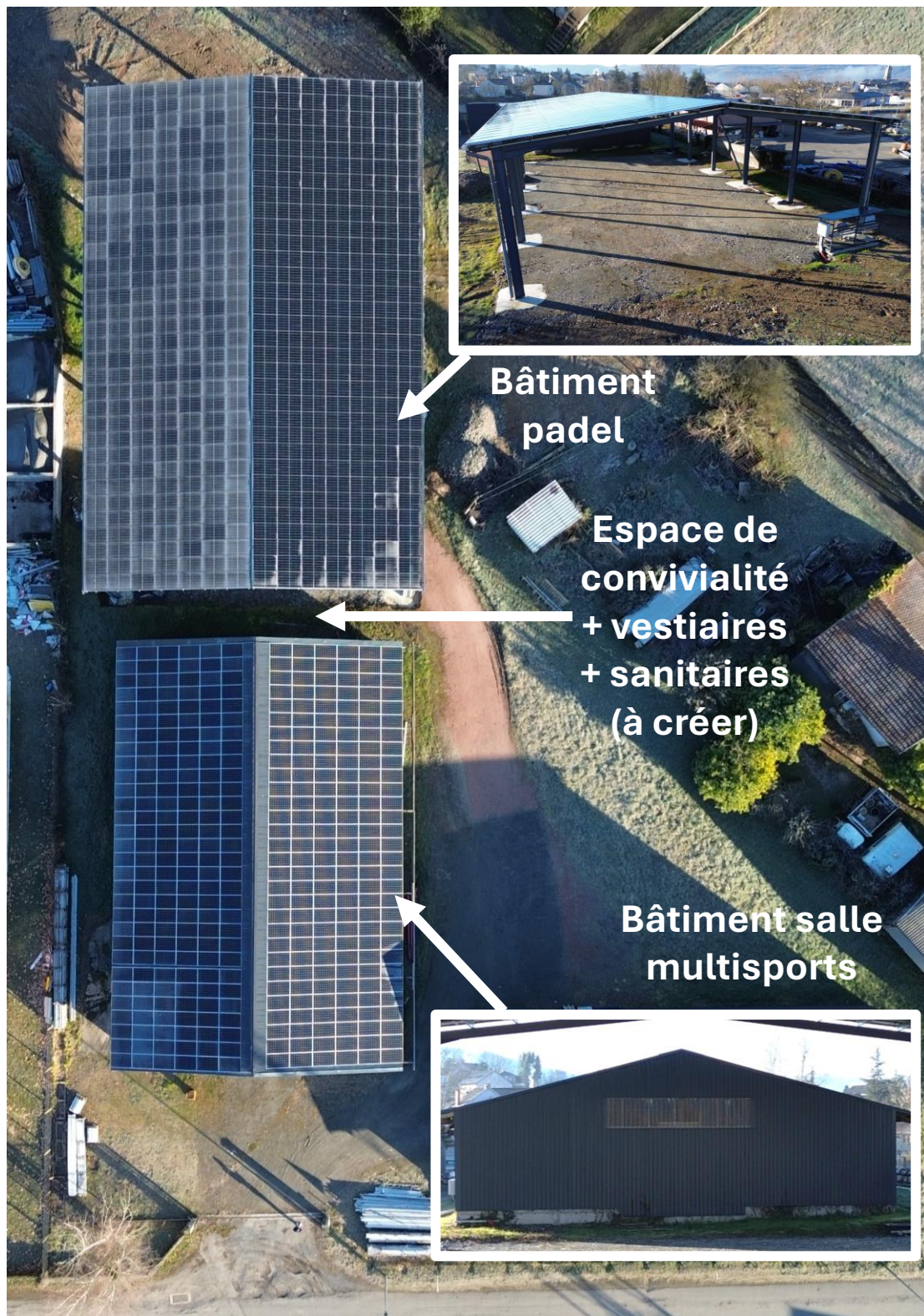
3 places au CA

Personnes physiques qui souhaitent soutenir le projet de la coopérative

Description du site

Adresse : 5 Avenue de la Rotonde, Les Taillades, 12700 Capdenac-Gare

Bail emphytéotique de **25 ans** avec la SCI F4LD pour **500€/an**.



Bâtiment
padel

Espace de
convivialité
+ vestiaires
+ sanitaires
(à créer)

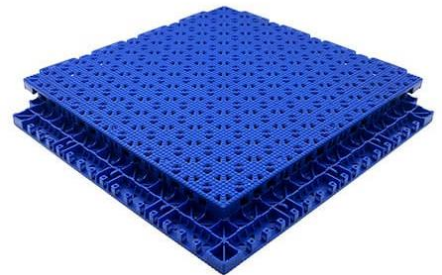
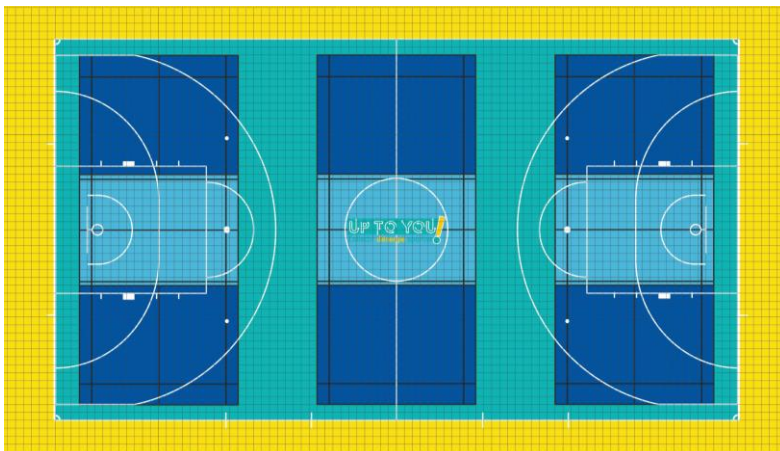
Bâtiment salle
multisports

Aménagements sportifs

PADEL (3 terrains + bardage à 3 m)



SALLE MULTISPORTS (dalles thermoplastiques avec tracés pour 1 terrain de futsal, 3 terrains de pickleball et 2 terrains basketball 3X3)



ESPACE DE CONVIVIALITE / VESTIAIRES / SANITAIRES



Pourquoi construire des terrains de padel ?

Très **accessible** à tous les publics et fort de **500 000 pratiquants**, le padel est une **activité émergente** dans le paysage sportif français depuis quelques années. On dénombre dans notre pays **2400 terrains de padel**, pour une population de quasiment 68 millions d'habitants. A titre de comparaison, avec nos voisins étrangers, l'Italie compte 8500 terrains pour une population 10 millions d'hab. inférieure à la nôtre.

Grâce à son bassin de population et d'emploi important, l'absence de concurrence à ce jour et le potentiel de développement de l'activité observé sur d'autres lieux, le padel possède sur le territoire capdenaco-figeacois de **de très bons espoirs de pérennisation économique**, chose importante pour le complexe.

Pourquoi construire une salle multisports ?

Depuis des années et sur une majorité de territoires, les **créneaux de gymnases sont saturés**. L'effet positif des JO 2024 et la masse de jeunes pratiquants venus taper à la porte des clubs ont amplifié le phénomène. Ces derniers étant même obligés de refuser des licenciés à chaque début de saison, Outre la pratique associative classique, fédérée et compétitive, de **nouvelles pratiques sportives** apparaissent avec un potentiel de développement important mais peu d'opportunités pour croître à cause du manque d'infrastructures : **pratique non licenciée sans compétition, sport entreprise, futsal, basket 3X3, pickleball,...** Construire des lieux de pratique indoor, accessibles à tout moment, par tous types de pratiquants (clubs, entreprises, particuliers, collectivités), pérennes économiquement, est un axe majeur de la **démocratisation du sport**.

Liste et chiffrage des travaux

PADEL:

Création d'un bardage (départ à 3 mètres du sol)
Création d'une dalle béton
Installation de 3 terrains de padel + éclairage
Installation d'un contrôle d'accès
Aménagement des abords et chemins d'accès
Gestion des eaux pluviales

SALLE MULTISPORTS :

Démolition bureau intérieur
Reprise dalle existante
Installation d'un sol en dalles thermoplastiques et mobilier sportif (paniers / cages)
Création d'une porte d'entrée avec contrôle d'accès
Mise à niveau éclairage / électricité
Aménagement des abords et chemins d'accès

ESPACE DE CONVIVIALITE :

Création d'un espace bar/accueil
Création de WC PMR / vestiaires / douches
Installation de vidéo surveillance sur tout le site
Aménagement des abords, chemins d'accès et places de parking

Montant travaux : 350 000 € HT

Plan de financement

Hypothèse retenue :

Outil	Montant	%
Parts sociales	30 000 €	7,9%
Titres participatifs	250 000 €	65,7%
Comptes courants d'associés	100 000 €	26,3 %
Total	380 000 €	100%

Solution de repli:

Outil	Montant	%
Parts sociales	28 000 €	7,3%
Titres participatifs	165 000 €	43,5%
Comptes courants d'associés	85 000 €	22,4 %
Prêt bancaire et/ou ESS	102 000 €	26,8%
Total	380 000 €	100%

Prévisionnel de chiffre d'affaires

Ce dernier a été réalisé après une **étude de marché** menée entre janvier 2024 et février 2025 (étude territoriale, concurrence directe et indirecte, météo...). Les hypothèses de fréquentation sont **prudentielles**, en gardant une **accessibilité tarifaire** (30% en dessous du prix du marché privé). Enfin, est prise en compte **utilité sociale** du projet via des conventions de mise à disposition gratuite envers les clubs locaux (TCC, ALBA, FCQFC).

Produits	Montant/an	%
Location horaire padel	68 695 €	68,3 %
Location horaire salle multisports	7 414€	7,3 %
Bar	23 060 €	22,9 %
Sponsoring / naming	1 500 €	1,5 %
Total N1 (N2 idem)	100 669 €	100%
N3	110 301 €	+ 9,6%

Charges	Montant/an	%
Loyer	500 €	1 %
Assurances	3 800€	7,5 %
Comptabilité	2 500 €	5 %
Eau / Electricité	5 000 €	10 %
Entretien / Maintenance	2 000 €	4 %
Abonnements (appli résa et accès, fibre...)	6 552 €	13,1 %
RH comm / marketing / admin.	7 000 €	14, %
RH bar / accueil	14 560 €	29 %
Achat marchandises bar	6 497 €	13 %
Taxe foncière	1 500 €	3 %
Total N1 (N2 idem)	49 909 €	100%
N3	53 052 €	+ 6,2 %

Conditions d'accès PADEL / PICKLEBALL :

Pour conserver la notion d'**intérêt général** et une **accessibilité** optimale, les conditions tarifaires d'accès aux 3 terrains de padel qui ont été définies, sont en dessous des prix du marché (dans le privé actuellement : environ 12€/1h30/personne) :

Prix public **PADEL** :
9€ TTC / personne / 1h30

Prix public **PICKLEBALL** :
7€ TTC / personne / 1h30

De par son investissement dès les premières heures du projet, le TC CAPDENAC et ses licenciés auront des conditions d'accès facilitées au site :

- **réduction pour adhérents TC CAPDENAC** : 2€/personne sur le prix public soit le PADEL à **7€**/pers/1h30 et le PICKLEBALL à **5€**/pers/1h30)
- **convention de mise à disposition à titre gratuit** des terrains de padel et de pickleball sur un volume d'heures à définir pour que l'association puisse **organiser des cours et tournois** sur le complexe, permettant ainsi de développer la pratique du padel sur le territoire auprès de différents publics.



Conditions d'accès FUTSAL/ BASKET :

Afin d'accompagner la pratique sportive associative locale, les **clubs locaux** comme l'Aveyron Lot Basket Association ou le Figeac Capdenac Quercy Foot seront prioritaires pour la réservation de créneaux, qu'ils soient annuels ou saisonniers (hiver pour le futsal par exemple).

Là aussi, des **conventions de mise à disposition gratuite** seront signées avec chaque club pour organiser des entraînements, cours ou tournois sur le complexe, permettant ainsi de développer la pratique auprès de différents publics (jeunes, sport entreprise, sport santé...).



Les créneaux non réservés par les associations locales seront **mis en vente, via une réservation en ligne, pour tous les publics (particuliers, entreprises...)** pour la pratique des différents sports proposés.

Pour conserver la notion d'**intérêt général** et une **accessibilité** optimale, les conditions tarifaires d'accès à la salle multisports sont, elles aussi, environ 30% en dessous des prix du marché :

Prix public **FUTSAL** :

70 € TTC /terrain (10 joueurs) / 1h30

Prix public **BASKET 3X3**:

42 € TTC /terrain (6 à 8 joueurs) / 1h30

Prévisionnel

	N1	N2	N3	N4	N5
Produits exploit.	100 669€	100 669€	110 301 €	110 301 €	110 301 €
Produits financiers	1 120 €	1 671 €	2 360 €	3 083 €	3 830 €
Charges exploit.	49 909 €	49 909 €	53 652 €	53 052 €	53 052 €
Intérêts sociétaires	12 250 €	11 813 €	11 375 €	10 938 €	10 500 €
IS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rembour. CCA + TP	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €
Trésorerie	26 010 €	27 567 €	34 446 €	36 172 €	37 333 €
Cumul trésorerie	56 010 €	83 577 €	118 023 €	154 195 €	191 528 €
	N6	N7	N8	N9	N10
Produits exploit.	115 431 €	115 431 €	115 431 €	115 431 €	115 431 €
Produits financiers	4 394 €	5 231 €	1 092€	2 293 €	3 530€
Charges exploit.	68 490 €	55 890 €	55 890 €	56 490 €	55 890€
Intérêts sociétaires	10 063 €	9 625 €	9 188 €	0 €	0 €
IS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rembour. CCA + TP	12 500 €	12 500 €	262 500€	0 €	0€
Trésorerie	28 209 €	41 812 €	206 916 €	60 035 €	61 834 €
Cumul trésorerie	219 737 €	261 549 €	54 633 €	114 668 €	176 502€

Le point clé se situe à N8 au remboursement des titres participatifs,

Deux voies pour l'investissement participatif

A vous de choisir le mode d'investissement qui vous correspond le mieux ! Rendez-vous sur notre site internet pour plus d'informations.

Les titres participatifs

Nombre de parts sociales mini. : 1

Valeur nominale d'un titre : **1000 €**

Eligibilité réduction impôts: **Oui**

(**25%** si ESUS sinon 18%)

Durée : **8 ans**

Remboursement du capital: **in fine**
capital remboursé à la fin des 8 ans

Taux d'intérêt des titres : **3,5%/an**

Versement des intérêts: **annuel** (pas de capitalisation des intérêts)

Fiscalité des intérêts : 30% pour les personnes physiques, 10% pour les associations, 15 ou 25% pour les entreprises.

Les comptes courants d'associé

Nombre de parts sociales mini. : 1

Valeur : **libre** (> 1000 €)

Eligibilité réduction impôts: **Non**

Durée : **8 ans**

Remboursement du capital :
annuités constantes

Taux d'intérêt du CCA: **3,5%/an**

Versement des intérêts: **annuel** (pas de capitalisation des intérêts)

Fiscalité des intérêts : 30% pour les personnes physiques, 24% pour les associations, 15 ou 25% pour les entreprises.

Date de début du calcul des intérêts : 14 avril 2025

Comparatif avec une souscription de 10 000 €

Date	Capital restant	Intérêts	Capital remboursé	Total perçu	Date	Capital restant	Intérêts	Capital remboursé	Total perçu
30/08/26	10 000 €	481,25 €	0,00 €	481,25 €	30/08/26	10 000 €	481,25 €	1 250,00 €	1 731,25 €
30/08/27	10 000 €	350,00 €	0,00 €	350,00 €	30/08/27	8 750 €	306,25 €	1 250,00 €	1 556,25 €
30/08/28	10 000 €	350,00 €	0,00 €	350,00 €	30/08/28	7 500 €	262,50 €	1 250,00 €	1 512,50 €
30/08/29	10 000 €	350,00 €	0,00 €	350,00 €	30/08/29	6 250 €	218,75 €	1 250,00 €	1 468,75 €
30/08/30	10 000 €	350,00 €	0,00 €	350,00 €	30/08/30	5 000 €	175,00 €	1 250,00 €	1 425,00 €
30/08/31	10 000 €	350,00 €	0,00 €	350,00 €	30/08/31	3 750 €	131,25 €	1 250,00 €	1 381,25 €
30/08/32	10 000 €	350,00 €	0,00 €	350,00 €	30/08/32	2 500 €	87,50 €	1 250,00 €	1 337,50 €
30/08/33	10 000 €	350,00 €	10 000,00 €	10 350,00 €	30/08/33	1 250 €	43,75 €	1 250,00 €	1 293,75 €
Total	-	2 931,25 €	10 000,00 €	12 931,25 €	Total	-	2056,25 €	10 000,00 €	12056,25 €

+ réduction d'impôts de 2500€

Foire aux questions :



Est-ce que je peux tout perdre et quels sont les facteurs de risque ?

C'est un scénario peu probable mais qui existe. Comme toute société, il est possible que nous déposions le bilan. Les principaux facteurs de risques sont les suivants :

- Risques financiers et de liquidité liés au besoin en fonds de roulement de Up to you ! pour faire face à ses dépenses courantes,
- Risques opérationnels de l'exploitation sportive.

En cas de difficultés financières, le remboursement des TP et des CCA peut être retardé mais les intérêts continueraient à être payés aux sociétaires.

Que se passe-t-il si la levée de fonds atteint l'objectif de 350 000 € avant sa date de fin le 13 avril 2025 ?

Premier arrivé, premier servi ! Il ne sera pas possible d'investir dans ce projet, si l'objectif est atteint.

Que se passe-t-il si la somme de 350 000 € visée n'est pas atteinte au 13 avril 2025, date de fin de la levée ?

Si la levée de fonds citoyens ne couvre pas 100% de l'objectif et des besoins, soit la coopérative devra faire appel à d'autres sources de financement (prêt bancaire classique, prêt participatif ESS...), soit elle devra prioriser ses investissements.

Pourquoi investir ?

5 bonnes raisons de devenir sociétaire et d'investir sur le projet !

1/ C'est simple et rapide

Dès le 13 mars 2025, vous remplissez notre formulaire « Je suis intéressé pour investir » disponible sur notre site internet et recevez par e-mail tous les documents nécessaires

2/ J'agis concrètement pour mon territoire

C'est le fait que de multiples acteurs locaux aux profils variés (citoyens, associations, entreprises...) investissent ensemble qui permet à un tel projet de voir le jour et d'avoir un impact positif direct sur le dynamisme de votre territoire, dans une approche liée à l'économie sociale et solidaire. Sans vous, pas de pratique du padel, pickleball et du futsal sur le territoire !

3/ J'aide le tissu associatif local

Les associations sportives locales auront des conditions d'accès simplifiées au complexe, notamment via des conventions de mise à disposition gratuite, ce qui va faciliter leur développement (sauvegarde de créneaux hivernaux, mise en place nouvelles pratiques donc hausse du nombre licenciés...).

4/ Je transforme mon épargne en investissement gagnant

Grâce aux intérêts et aux déductions d'impôts (25% sous réserve d'agrément ESUS sinon 18%), les titres participatifs procurent un rendement plus avantageux que certaines solutions d'épargne classique (livret A : 2,5% en 2025).

5/ J'intègre un projet innovant et inédit, dans une gouvernance transparente et démocratique

Devenir sociétaire c'est aussi participer à une aventure collective unique. « Up to you ! » sera le premier complexe multisports en France financé et géré par un collectif citoyen.

Calendrier prévisionnel

Voici le calendrier prévisionnel pour le projet :

13 mars 2025 : début de la levée de fonds

13 avril 2025 : fin de la levée de fonds

Avril - Mai - Juin 2025 : travaux partie padel +
abords

Juillet 2025 : ouverture partie padel

Septembre 2025 : ouverture espace bar/accueil

Septembre – Octobre 2025 : travaux partie salle
multisports + espace de convivialité

Novembre 2025 : ouverture salle multisports

Contacts

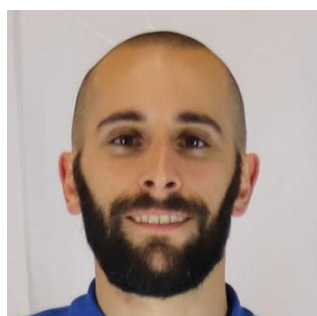


Président

Sébastien MOUNIER

sebastien.mounier@scic-uptoyou.fr

06 48 11 21 96



Chargé de mission

Nicolas FLOTTES

nicolas.flottes@scic-uptoyou.fr

06 77 88 65 13



« Up to you ! »

Société Coopérative d'Intérêt Collectif anonyme au capital variable (SCIC SA)

En cours d'immatriculation au RCS

Siège Social : 5 avenue de la rotonde, ZI des Taillades, 12 700 Capdenac Gare.