

Fiche Technique du Château de la Mothe-Chandeniers

Beaucoup de questions se posent pour le montage de ce projet, cette petite fiche est là pour tenter d'y répondre.

LA SOCIETE propriétaire du château de la Mothe-Chandeniers :

Il s'agissait de trouver une structure capable d'accueillir des milliers d'associés, et la copropriété ou la SCI classique posaient un certain nombre de problèmes techniques et de responsabilité. La SAS (Société par Actions Simplifiée) par contre nous permet d'avoir une simplicité de création et de gestion et de créer une dynamique avec plusieurs milliers d'associés tout en limitant le risque pour chacun.

La création de la SAS interviendra à la fin de la campagne, les donateurs auront le droit d'y prendre des parts : pour chaque tranche de don de 50 €, un investissement de 1€ vous sera demandé lors de la création des statuts.

LA PLATEFORME COLLABORATIVE pour les actionnaires :

Nous allons lancer dès le début de l'année 2018 une plateforme internet collaborative dans laquelle chaque actionnaire pourra donner ses idées et proposer ses services. Le but étant de recenser tous les talents et les bonnes idées.

Cette plateforme permettra également de voter lors des questions posées par le comité exécutif pour les grandes orientations à donner au projet pour l'année en cours : budget, sécurisation, ouverture au public, création d'événements, etc.

Enfin cette plateforme collaborative sera le support juridique pour toutes les assemblées générales ordinaires et extraordinaires concernant les actionnaires. Chaque document juridique sera consultable en ligne et chaque actionnaire sera ainsi invité à voter pour ou contre une résolution.

LA PRISE de décision :

10 000 parts, 10 000 voix ! Il va être nécessaire pour une organisation optimale de nommer des représentants des actionnaires qui seront les membres du comité exécutif de la société. Ceux-ci auront la charge de la gestion de l'ensemble de la problématique « SAUVETAGE, de la sécurisation / restauration, la réutilisation du monument et de la gestion du budget.

DARTAGNANS, agence de conseil en financement participatif spécialisée dans le patrimoine, se chargera des questions juridiques, économiques et fiscales.

ADOPTE UN CHATEAU, association spécialiste des châteaux en péril et de leur utilisation aura la charge d'animer et de guider le projet de sauvetage.

ACTIONNARIAT, COMITÉ EXÉCUTIF ET COMITÉ DE PILOTAGE :

Actionnariat

Le château de la Mothe-Chandeniers sera donc détenu à 100% par la Société par Action Simplifiée que nous allons créer avec l'ensemble des co-actionnaires. Dartagnans et Adopte un château qui portent le projet et qui organiseront la gestion quotidienne de la société détiendront chacun 10%. Les 80% restant seront détenus par les co-actionnaires.

Pour rappel : 50€ donné = 1 part = 1 voix, 100€ donnés = 2 parts = 2 voix, etc.

Comité exécutif

Le comité exécutif sera composé de Dartagnans, d'Adopte un château, de l'Association des Amis de la Mothe-Chandeniers ainsi que des représentants des actionnaires élus pour 2 ans.



Comité de pilotage

Le comité de pilotage aura un avis consultatif. Il sera composé d'actionnaires et de citoyens souhaitant s'investir dans le projet en apportant leurs compétences.

LES TRAVAUX de réhabilitation :

Une fois l'achat effectué, il faudra faire un état des lieux et une étude complète sur la sécurisation du monument et commencer une étude archéologique sur le château. La société aura aussi une décision à prendre sur comment restaurer le monument : une restauration complète (qui se chiffrait à plus de 5 millions d'euros hors subventions) ou une cristallisation du monument et donc un projet conçu autour de la réutilisation de la ruine, qui a notre faveur.

L'association ADOPTE UN CHATEAU est spécialisée dans les projets de réutilisation et les démarches autour du financement des travaux de réhabilitation et travaille donc déjà avec des ARCHITECTES ou les services du MINISTERE DE LA CULTURE, en charge des monuments historiques.

LE PHASAGE DES TRAVAUX 640 000 € / 5 ans

2018 : Première étude de sécurisation commandée à un architecte du patrimoine / + mise en place de chantiers de bénévoles pour commencer à remettre en valeur les abords du monument / + premiers travaux de sécurisation.

2019-2022 : Travaux de sécurisation, probablement étaient des murs et voutes. Enlèvement des gravois et mise en sécurité des hauts de murs. La tour porche étant encore dans un état d'élévation, nous pouvons imaginer commencer la mise hors d'eau du château par cette dernière et commencer sa restauration.

2023 et plus : Mise hors d'eau du château, c'est à dire réflexion autour du clos et du couvert. Les associés et le comité de pilotage devront définir les directions à suivre pour les prochains travaux.

Adopte un château, Dartagnans et la société propriétaire mettront tout en oeuvre pour organiser dès 2018/2019 des animations et des événements pour ainsi faire vivre et redonner son blason au château avant la fin des travaux estimée en 2025.

LA RESPONSABILITE des actionnaires :

Comme pour une SAS classique la responsabilité est limitée à l'apport donc peu de risque, et si problème il y a (urgence de travaux notamment), il sera éventuellement demandé aux actionnaires une nouvelle participation par le biais d'une ouverture du capital.

La responsabilité de chaque actionnaire est donc limitée et proportionnelle au montant investi, à savoir 1€ par tranche de 50€ donné.

Il pourra être demandé une participation par an aux actionnaires pour couvrir les frais de gestion de la société (frais administratif et éventuellement les taxes). Cette participation ne sera pas obligatoire. L'objectif étant avant tout d'avoir un budget à l'équilibre ou dégageant des bénéfices par les revenus futurs de la SAS.

LA CESSION des parts :

Les parts pourront être cédées de la même façon que dans une SAS. Nous souhaitons cependant encadrer la vente des parts afin d'éviter l'arrivée d'un actionnaire majoritaire et d'ainsi conserver l'esprit collectif du projet.

UN PROJET ÉCONOMIQUE viable et durable :

Comme dans toute société, les frais et dépenses annuelles seront assumés par celle-ci. Aussi, aucune obligation pour les actionnaires de contribuer aux frais de fonctionnement et aux travaux.

C'est dans cette logique que nous souhaitons construire un projet économique viable et durable avec l'objectif de dégager des recettes.

Nous voyons le château comme un produit et non pas comme une charge. Nos objectifs seront donc de créer une véritable activité économique ancrée dans son territoire et en travaillant avec l'association locale.

Plusieurs axes à développer :

- 1) **Le château** : dans un premier temps il se suffit à lui même et il est l'élément phare de notre projet. Nous souhaitons sécuriser la ruine très rapidement afin de pouvoir l'ouvrir à la visite.
- 2) **Des événements** : le décor de rêve du château de la Mothe-Chandeniers se prête parfaitement à l'organisation d'événements comme des sons et lumières, des reconstitution historique ou des expositions.
- 3) **Location pour des tournages** : de nombreuses sociétés de production (cinéma et télé) nous ont déjà contacté pour louer le château.
- 4) **Écologie et développement** : le château se trouve sur un territoire riche. Nous voulons que son activité s'insère dans une démarche locale en lien avec les projets, les acteurs déjà présents ou en devenir. Le château, c'est aussi un lien entre pierre et nature nous voulons garder ce lien dans notre démarche.

LE BUSINESS PLAN sur 5 ans :

Notre premier objectif est de sécuriser le château afin de permettre aux co-actionnaires et au grand public de venir le visiter en toute sécurité. L'ouverture à la visite grand public sera prévue dès 2019.

Nous visons l'équilibre financier (recettes = dépenses) pour les exercices 2018-2019, puis des bénéfices à partir de 2020.

Nous souhaitons accueillir 50 000 visiteurs dès 2020 et 70 000 visiteurs en 2022.

Budget :

Les frais de 2018 sont estimés à 650 000€ et ils seront financés par la campagne de financement participatif.

Le coût d'achat du château est de 500 000€ à cela s'ajoute environ 150 000€ de frais liés à cette acquisition concernant notamment : (frais de notaires, frais de collecte de fonds, frais d'avocats etc.) Si nous dépassons les 650 000€ nous pourrions envisager des travaux dès le début de l'année 2018.

Nous prévoyons d'embaucher notre premier salarié en 2019 pour pouvoir accueillir du public (environ 20 000 personnes) et avoir un équivalent de trois personnes à temps plein à partir de 2020.

À date nous estimons les frais suivants pour chaque année qui seront financés par les différentes recettes de la SAS. Nous n'avons pas pris en compte l'inflation des prix pour l'estimation.

Recettes :

- Nous estimons vendre le ticket moyen à 5€ par personnes à partir de 2019 ce qui nous permettra de générer un chiffre d'affaire de 350 000€ à horizon 2020.
- Nous allons mettre en place une stratégie de mécénat pour pouvoir récolter 50 000€ chaque année.
- Nous estimons à 10 K€ les subventions accordées par les pouvoirs publics.

Charges :

- Travaux : 150 000€ par an.
- Frais Fonctionnement du château : 20K€.
- Frais Développement du château : 30K€ par an par salarié à temps plein.

Les frais annuels fixes sont estimés à 20K€ et correspondent aux frais de fonctionnement.

Business plan prévisionnel 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Recettes	720 000 €	190 000 €	350 000 €	410 000 €	470 000 €
Billetterie		100 000 €	250 000 €	300 000 €	350 000 €
Subvention		10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres recettes	20 000 €	30 000 €	40 000 €	50 000 €	60 000 €
Campagne de crowdfunding	650 000 €				
Mécénat	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Charges	720 000 €	190 000 €	275 000 €	330 000 €	335 000 €
Achat du château	500 000 €				
Frais d'étude / juridique / bancaire	150 000 €				
Frais de fonctionnement		20 000 €	25 000 €	30 000 €	35 000 €
Frais de développement		50 000 €	100 000 €	150 000 €	150 000 €
Frais de sécurisation / restauration	70 000 €	120 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Total	-	-	75 000	80 000	135 000 €

NOS ENGAGEMENTS viables et durables :

- 1) Un projet collaboratif durable
- 2) Une gestion en « bon père de famille » avec des comptes équilibrés
- 3) Pas d'emprunt bancaire
- 4) Dégager des bénéfices
- 5) Inscrire le projet dans son territoire et développer l'économie locale

QUI SOMMES NOUS ?

Dartagnans est une startup qui crée des concepts innovants permettant d'attirer des financements et des utilisateurs vers la préservation et le développement du patrimoine et du tourisme culturel => plus d'infos : www.dartagnans.fr

Adopte un château est une association loi 1901 (gérée à 100 % par des bénévoles) qui a pour but de sauver les châteaux en péril et de trouver des façons originales de faire revivre des monuments => plus d'infos : www.adopteunchateau.fr

CE DOCUMENT N'EST PAS EXHAUSTIF, N'HESITEZ PAS A DEMANDER PLUS D'INFORMATIONS.