

APPEL A CAPITAL CITOYEN



Château de Balâtre

Au profit
de la coopérative

**Acquérir - Animer - Restaurer
ce patrimoine médiéval exceptionnel**

Notre projet collaboratif et citoyen vise à acquérir et restaurer la ferme-château de Balâtre en vue de l'animer avec une multitude d'activités sociales, culturelles, économiques et touristiques pour développer une coopération en milieu rural vers une plus grande autonomie territoriale.



Au cœur du village de Balâtre se trouve une ferme-château de l'époque médiévale, actuellement détenue par une SRL dénommée "Les Compagnons". Cette bâtisse est un patrimoine que chérissent de nombreux villageois et qui ne fût malheureusement pas entretenu pendant plusieurs décennies. En parfaite entente avec le propriétaire actuel, nous avons créé un collectif villageois désireux de sauvegarder ce lieu emblématique et d'en faire un bien commun, vivant et ouvert au plus grand nombre. Dans cet espace de vie, les citoyens trouveront un point d'ancrage qui favorise l'émergence d'initiatives individuelles ou collectives. Ils bénéficieront de la formidable dynamique de nos villages pour y développer de multiples activités socio-culturelles.

Soutenus en ce sens par le propriétaire actuel de la SRL et ses compétences en rénovation de bâtiments anciens, rassemblant en interne les diverses compétences de leurs membres et entourés de quelques spécialistes en urbanisme et vie associative, nous nous sommes engagés dans cet ambitieux projet en fondant une société coopérative visant l'agrément CNC. Cette structure nous permet d'exercer la gestion quotidienne des activités dans le respect de nos valeurs d'entraide, d'autonomie, de transparence et de gouvernance partagée chères à nos yeux. Parce que dans une coopérative, tout le monde gagne! Tout le monde participe au choix et au développement des activités et tout le monde prend part aux décisions via les assemblées générales.

Qui sommes-nous ?

Une vingtaine d'habitants dynamiques des villages de Saint-Martin et Balâtre, déjà bien engagés dans la vie associative (comité de village et Point de R'aliment de Paysans-Artisans), convaincus par la nécessité de construire un monde plus juste basé sur l'entraide, et motivés par le potentiel que représente la ferme-château.



Pourquoi acheter des parts ?

Nos objectifs – Un projet ancré dans le présent et qui donne du sens au futur !

Encourager l'intelligence collective et le lien social

Un principe phare de notre collectif citoyen est de mettre en commun nos compétences et nos connaissances pour accroître la résilience et la robustesse de nos villages. C'est en tirant parti du collectif que l'on crée la confiance nécessaire à la coopération et à l'organisation opérationnelle de nos activités. Pour nous, le processus, la dynamique collective du groupe et le partage via la formation sont aussi importants que le résultat. Nous voulons redonner aux villages le sens de l'entraide et de l'ouverture tellement agréables pour la vie en communauté.

Favoriser le local et la transition socio-écologique

Dans une ère de mondialisation, choisir de consommer localement est un acte délibéré qui transcende le simple achat. C'est une déclaration d'engagement envers la communauté, l'économie locale, et la préservation de l'environnement. Notre projet veut fournir des services et produits en circuit court afin de transformer la qualité de vie individuelle et favoriser des liens sociaux plus étroits. De même, la rénovation se fera partiellement en utilisant des techniques ancestrales et en intégrant des enjeux de transition énergétique et d'adaptation climatique du territoire. Notre projet s'inscrit pleinement dans cette transition socio-écologique.

Ainsi, toutes les activités de notre coopérative s'intégreront dans l'un des **6 axes porteurs** :

- **Renforcer les liens et la vie associative**
- **Offrir des services et produits en circuit court**
- **Faciliter l'incubation de projets**
- **Restaurer le château en favorisant la transmission de savoir-faire ancestraux**
- **Développer une offre de tourisme éco-responsable**
- **Favoriser un habitat rural durable**



Que faisons-nous de l'argent perçu ?

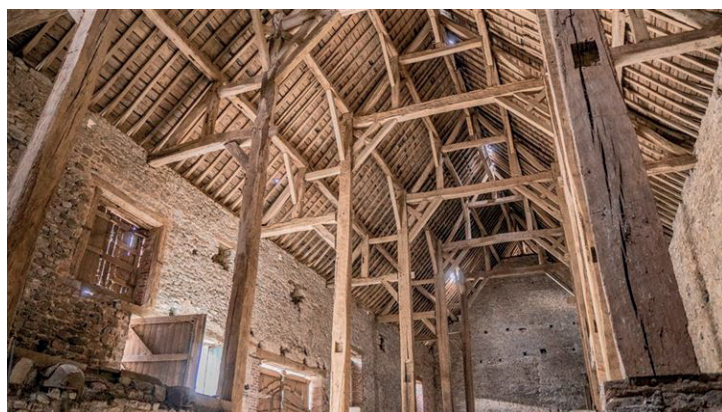
Les différentes phases du projet

Pour concrétiser ce projet tout en restant réaliste, il sera développé en 3 phases.

1°) Acquisition : c'est l'objet principal de cet appel à capital citoyen, qui doit permettre de devenir propriétaires de l'ensemble de la ferme-château en achetant la SRL en décembre 2024.

2°) Animation et développement : de janvier 2025 à décembre 2027, la SC et sa filiale mettent en place progressivement les premières activités sociales principalement (bar citoyen, local scout et comité de villages, afterworks villageois,...) et de petites activités rémunératrices ne nécessitant que peu d'interventions sur le bâtiment (verger, gîtes insolites dans la prairie, installation d'un maraîcher, escape game médiéval, marchés artisanaux, animations culturelles comme théâtre au château, sons et lumières, WE médiéval, ...). Pendant cette période, notre équipe prend le temps d'élaborer un masterplan afin d'obtenir un permis d'urbanisme, en concertation étroite avec l'AWAP (Agence Wallonne du Patrimoine - les toitures et façades du bâtiment étant classées).

3°) Restauration progressive de la ferme-château en différents gîtes et/ou habitats ruraux, avec des partenaires de la coopérative et dans le respect du patrimoine et des enjeux écologiques.



Paliers de l'appel à capital :

Palier	Poste financé	Année	Montant
1	Acquisition de la la SRL détentrice de la ferme - château	2024	650.000 €
2	Animation & développement du masterplan	2025	+ 191.500 € = 841.500€
3		2026	+ 292.500 € = 1.134.000 €
4		2027	+162.500 € = 1.296.500 €
/	Rénovation complète	> 2028	+ 2.000.000 €

Les détails du plan financier peuvent être obtenus sur simple demande adressée à info@chateaubalatre.be



Comment soutenir cette dynamique et passer à l'action ?

Différentes parts – afin que chacun s’y retrouve

Les statuts de la SC prévoient 4 types de parts

Parts A Garants	500 €	Réservées aux fondateurs et porteurs initiaux du projet.
Parts B Sympathisants	50 €	Pour toute personne qui adhère à la charte du projet et souhaite le soutenir moralement et/ou bénéficier de ses activités et services
Parts C Partenaires	500 €	Réservées aux futurs partenaires qui développeront une activité régulière sur le domaine du Château de Balâtre.
Parts D Investisseurs	1000 €	Pour rassembler les moyens financiers nécessaires au développement du projet. (Seront utilisés ultérieurement)

Lors de cette première phase de développement, seules les **parts B** sont accessibles, étant donné que notre volonté est de faire de ce lieu emblématique un **bien commun**. Les parts partenaires ne seront créées qu'en début de phase 2. Les parts investisseurs pourront faire l'objet d'une émission ultérieure. Toute personne qui souhaite rejoindre le groupe porteur est invitée à prendre contact via l'adresse e-mail : info@chateaudebalatre.be

Organiser une table d'investisseurs

Si vous voulez sensibiliser votre entourage, nous organisons des tables d'investisseurs, nous venons l'espace de quelques heures présenter et discuter le projet avec votre groupe d'amis dans un moment convivial, chez vous ou chez nous.

Nous organisons également différents événements publics, au château, pour vous informer. Consultez notre site internet www.chateaudebalatre.be et abonnez-vous à notre newsletter pour suivre l'évolution de nos actions.

Avantages et risques des coopérateurs

En entrant au capital coopératif du château de Balâtre, vous ne recevrez pas de dividendes immédiats ni mirobolants. Si la SC est en bénéfice dans quelques années, il reviendra à l'assemblée générale des coopérateurs de décider de distribuer des dividendes (de maximum 6 %) ou de les conserver pour augmenter la capacité d'investissement de la coopérative.

En devenant coopératrice ou coopérateur, vous soutiendrez les projets d'intérêt général développés par la coopérative du château de Balâtre : auberge citoyenne, ateliers collectifs, activités socio-culturelles, gîtes ruraux insolites et d'exception, salles de sports et de réceptions, chantiers solidaires, produits et services locaux, ... Nos coopérateurs sont d'abord des citoyens désireux de vivre dans un monde plus respectueux.

Chaque coopérateur est évidemment membre de l'assemblée générale (1 part = 1 voix, plafonné à 10 % des parts représentées) et peut présenter sa candidature comme membre du conseil d'administration ou simplement en rejoignant nos groupes de travail pour participer plus activement à la gestion de la coopérative.

Investir du capital dans la société coopérative peut comporter des risques :

- les parts sociales prises dans ce premier appel à capital doivent servir principalement à l'acquisition de la SRL propriétaire de la ferme-château. Si le montant cumulé des souscriptions à fin décembre 2024 ne le permet pas, les parts B seront remboursées à tous les actionnaires en faisant la demande;
- si l'achat de la SRL se fait et que les activités développées ne sont pas suffisantes à la stabilité financière de la SC, l'investisseur court le risque de ne pas recouvrer l'entièreté de son investissement. Cependant, ce risque correspond à celui de toute activité socio-économique et est lié à la gestion de la coopérative sur laquelle chaque membre a une influence. Les moyens dégagés par les animations seront utilisés pour supporter le financement de la restauration. Cette valorisation immobilière, ouvre la perspective d'y voir une belle opportunité plutôt que des risques;
- le risque est strictement limité au montant de la souscription;
- l'ensemble des risques sont repris dans la note d'information relative à l'offre d'émission de parts B par la société coopérative « Château de Balâtre » disponible à l'adresse suivante:

<https://www.fsma.be/fr/prospectus-info>
(RPM 1012325652 - Château de Balâtre)

Avertissement : ceci est une communication à caractère promotionnel. **Lisez la note d'information** et consultez les **statuts** de la coopérative avant d'investir (documents disponibles sur le site de la SC : www.chateaudebalatre.be). L'investisseur court le risque de perdre tout ou partie de son investissement et/ou de ne pas obtenir le rendement attendu. Les instruments de placement ne sont pas cotés : l'investisseur risque d'éprouver de grandes difficultés à vendre sa position à un tiers au cas où il le souhaiterait.



SC Château de Balâtre



www.chateaudebalatre.be
info@chateaudebalatre.be

