

## Fiche Technique du Château fort de l'Ebaupinay

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

---

### VOUS DEVEZ ÊTRE ACTEURS DU PROJET

Le projet du château fort de l'Ebaupinay est bien plus qu'un simple projet de préservation de patrimoine. Il s'agit avant tout d'une aventure collective hors du commun dont vous serez les acteurs sur le terrain.

Nous souhaitons créer une grande communauté de bénévoles qui participeront à la fois aux travaux de restauration du château, à la mise en place des différents bâtiments ou structures qui nous permettront de développer le projet et bien entendu à la vie médiévale.

Encadrés par une équipe de plusieurs professionnels vous serez également amenés à prendre part à l'animation du lieu et aux chantiers participatifs.

Pour les personnes qui viendront sur place, une participation annuelle aux frais d'assurance sera demandée, ainsi qu'une contribution quotidienne (symbolique) aux frais d'hébergement et de nourriture.

Pour ceux qui sont loin, pas d'inquiétude, la plateforme collaborative vous permettra de suivre les avancées du projet grâce à la vidéo.

---

### LA PLATEFORME COLLABORATIVE pour les actionnaires

Une plateforme dédiée aux coseigneurs sera créée à la fin de la campagne de financement.

Cette plateforme sera votre outil principal d'information et d'échanges.

Elle permettra notamment aux coseigneurs de prendre part au projet en se prononçant et en votant sur les grandes orientations à donner pour l'année en cours : budget, sécurisation, travaux de restauration, ouverture au public, création d'événements, etc.

Enfin, cette plateforme collaborative sera le support organisationnel de toutes les assemblées générales d'actionnaires, ordinaires et extraordinaires. Chaque ordre sera consultable en ligne et chaque actionnaire sera ainsi invité à voter pour ou contre une résolution.

# DARTAGNANS x ADOPTE UN CHÂTEAU

---

## UNE EXPÉRIENCE IMMERSIVE

Rejoindre l'aventure c'est aussi se créer un personnage. Au fur et à mesure de l'évolution du projet, vous pourrez choisir votre métier, votre fonction ou encore le surnom que vous voulez porter dans cet environnement médiéval. VOTRE surnom médiéval.

Nous publierons dès la fin de la campagne la liste des métiers que vous pourrez exercer sur place. Cette liste sera tirée d'un texte célèbre du Moyen-âge, le Livre des Métiers d'Etienne Boileau.

Un véritable village médiéval sera créé au fil des ans avec son mode de vie et sa propre monnaie, l'aubépine.

L'aubépine sera utilisée pour faire commerce et pour pouvoir progresser dans l'aventure.

Le château fort de l'Ebaupinay tire son nom de l'aubépine.

L'aubépine (en latin : alba-spina) "épine blanche", est à l'origine de ce vocable. Par une transposition, le langage populaire dit aussi l'Ebaupin, l'Ebaupine. L'Ebaupinay est donc le lieu garni d'épines blanches, d'aubépines.

Aubépine de cuivre, aubépine d'étain et aubépine d'argent  
1 aubépine d'argent = 4 aubépines d'étain = 16 aubépines de cuivre

Dans un premier temps les aubépines seront distribuées aux coseigneurs en fonction de leur participation à l'aventure sur le terrain et aux chantiers participatifs. Il ne sera donc pas possible d'en acheter.

---

## LA SOCIÉTÉ propriétaire du château de l'Ébaupinay

Il s'agit de trouver une structure capable d'accueillir des milliers d'associés. Si la copropriété ou la SCI classique posent un certain nombre de problèmes techniques, la création d'une SAS (Société par Action Simplifiée) permet de bénéficier d'une dynamique et d'une simplicité de gestion tout en limitant le risque pour nos milliers d'associés à leur apport. Ainsi pour un investissement de 1€, le risque est limité à 1€.

La création de la SAS interviendra à la fin de la campagne si le projet atteint le financement nécessaire à son achat, à savoir minimum 650 000€. Les donateurs auront alors la possibilité de souscrire des parts de la SAS créée : pour chaque tranche de don de 50 €, un investissement de 1€ vous sera demandé pour l'entrée au capital de la SAS en tant qu'actionnaire.

# DARTAGNANS x ADOPTE UN CHÂTEAU

---

## PRISE DE DÉCISION ET GOUVERNANCE

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, de la restauration, de la réutilisation du monument et de la gestion du budget imparti.

Pour assurer le bon fonctionnement de la SAS, les porteurs de projets, à savoir DARTAGNANS et ADOPTE UN CHÂTEAU, seront en charge d'assurer la gestion quotidienne de la société : questions légales, fiscales, lancement des appels d'offres, contacts avec la presse, etc.

Ainsi les porteurs de projets auront des rôles de mandataires sociaux de la SAS afin de conduire la société dans la meilleure direction.

DARTAGNANS assurera la fonction de président de la SAS, selon un mandat de 4 ans renouvelable.

ADOPTE UN CHÂTEAU assurera la fonction de directeur général, selon un mandat de 4 ans renouvelable.

Un comité exécutif de 15 personnes élues pour 2 ans sera également nommé.

Le rôle de mandataire social ne veut pas dire diriger seul. Chaque prise de décision importante sera soumise au vote des coactionnaires.

# DARTAGNANS x ADOPTE UN CHÂTEAU

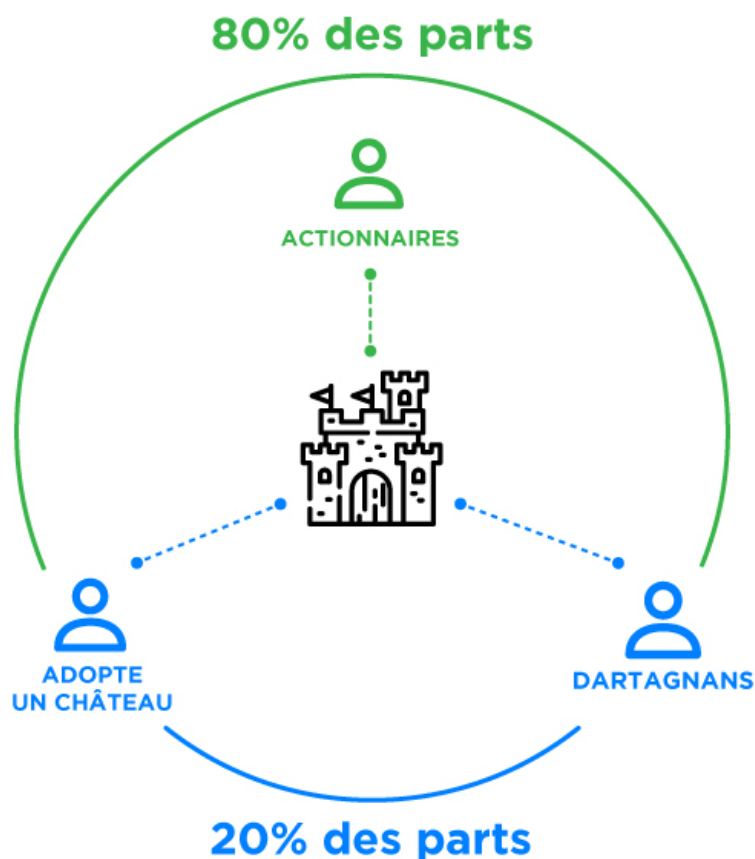
---

## RÉPARTITION DU CAPITAL

Le château fort de l'Ebaupinay sera donc détenu à 100% par la Société par Action Simplifiée que nous allons créer avec l'ensemble des coactionnaires.

Dartagnans et Adopte un château qui portent le projet et qui organiseront la gestion quotidienne de la société détiendront 20% du capital. Les 80% restant seront détenus par les coactionnaires.

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



---

## LA RESPONSABILITÉ des actionnaires

Comme pour une SAS classique la responsabilité est limitée à l'apport donc peu de risque.

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

# DARTAGNANS x ADOPTE UN CHÂTEAU

la société (frais administratifs et éventuellement les taxes). Cette participation ne sera pas obligatoire. L'objectif étant avant tout d'avoir un budget à l'équilibre.

En cas de besoin (urgence de travaux notamment), il sera éventuellement demandé aux actionnaires une nouvelle participation par le biais d'une ouverture du capital qui permettra d'acquérir de nouvelles parts de la SAS.

---

## LA CESSION des parts

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

---

## UN PROJET ÉCONOMIQUE viable et durable

Nous voyons le château et le projet 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 des acteurs locaux.

Nous avons également la volonté de créer des emplois et de permettre l'insertion professionnelle de personnes en difficultés.

Le projet du château fort de l'Ebaupinay à vocation à devenir rentable, ce qui permettra d'autofinancer les travaux et le projet de développement.

---

## LE BUSINESS PLAN:

Notre objectif est de permettre, dans un premier temps, l'ouverture du château de l'Ebaupinay.

Notre objectif est de pouvoir accueillir 50 000 visiteurs d'ici 2021 et 70 000 visiteurs en 2022

### Budget 2019

Les frais de 2019 seront financés par la campagne de financement participatif.

Nous prévoyons d'embaucher 3 salariés en 2019, dont 1 maître d'œuvre, 1 charpentier et 1 tailleur de pierre, afin de commencer les travaux de restauration et de permettre d'ouvrir le château à du bénévolat et à des chantiers participatifs immersifs.

Estimation Moyenne Générale : (ne prend pas en compte l'inflation)

# DARTAGNANS x ADOPTE UN CHÂTEAU

Le tableau de financement ci-dessous présente les recettes et les charges prévisionnelles jusqu'en 2022.

Les frais de matières premières concernent tout ce qui sera acheté ou apporté en mécénat afin et qui seront utilisés pour la restauration du château et la création des différents ateliers.

Les frais de personnels comprennent les salariés en charge de la restauration et de l'accueil du public. Ces données pourront bien évidemment évoluer avec le temps afin de gérer au mieux le développement économique du projet.

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Revenus</b>	<b>1 000 000</b>	<b>270 000</b>	<b>475 000</b>	<b>550 000</b>	<b>650 000</b>
Billetterie		100 000	250 000	300 000	350 000
Évènementiel		50 000	150 000	200 000	250 000
Subvention		25 000	25 000		
Mécénat		50 000	50 000	50 000	50 000
Campagne de crowdfunding (1)	1 000 000				
Augmentation de capital (entrée des actionnaires)		45 000			
<b>Charges</b>	<b>925 000</b>	<b>263 000</b>	<b>456 000</b>	<b>513 000</b>	<b>558 000</b>
Achat du château fort de l'Ebaupinay	600 000				
Frais de campagne et d'achat	200 000				
Frais Notaire&Juridique	50 000				
Frais d'étude et d'expertise	40 000				
Frais de fonctionnement (2)	35 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Frais de personnel		138 000	231 000	288 000	333 000
Achat de matières premières		50 000	150 000	150 000	150 000
<b>Total</b>	<b>75 000</b>	<b>7 000</b>	<b>19 000</b>	<b>37 000</b>	<b>92 000</b>

(1) Estimation du montant récolté.

(2) Coordination du projet

En 2022, les frais annuels sont estimés à 558K €, décomposés de la façon suivante :

- Matières premières : 150K€ / an.
- Frais Fonctionnement du château : 75K€ comprenant notamment les frais de coordination
- Frais de personnel : 333 K€ en 2022 (6 Personnes à temps plein)

## L'ESPRIT DE LA RESTAURATION ET DES TRAVAUX

Le château fort de l'Ebaupinay est construit sur une structure en granit, solide et massive. Un projet de reconstruction à l'identique du château du XVème siècle a donc du sens.

Mais la reconstruction doit s'effectuer dans l'esprit du lieu et nous pensons donc que l'utilisation à 100 % de matériaux identiques à ceux du Moyen Âge est indispensable dans ce projet.

Pour aller plus loin, nous souhaitons même utiliser les techniques identiques de construction et les matériaux de l'époque.

La restauration du château nous replongera donc au Moyen Âge et nous devons imaginer beaucoup d'astuces et de techniques pour coller à une réalité historique fiable. Ce sera notre règle pour toutes les années à

# D♠ RTAGNANS x ADOPTE UN CHÂTEAU

venir.

---

## L'ORGANISATION DES TRAVAUX

L'ensemble des travaux sera encadré par des professionnels qui accompagneront les bénévoles.

Certains travaux plus techniques seront réservés à des bénévoles plus aguerris, mais de manière générale chaque coseigneur pourra trouver sa place dans l'organisation du château, car il n'y aura pas que les travaux, il y aura toute la vie quotidienne et la sécurité du lieu.

Autant vous dire que les chantiers donneront lieu à de nombreuses animations. Le but est de vous faire vivre le temps d'un week-end ou d'une semaine, une immersion totale dans l'époque médiévale.

---

## NOS ENGAGEMENTS viables et durables

- 1) Un projet collaboratif durable
- 2) Une gestion en « bon père de famille » avec des comptes équilibrés
- 3) Dégager des bénéfices qui serviront à financer le développement du projet
- 4) Inscrire le projet dans son territoire et développer l'économie locale
- 5) Créer des emplois

---

## QUI SOMMES NOUS ?

**Dartagnans** est la start-up qui contribue à la préservation du patrimoine de manière innovante et se positionne comme un acteur transversal du secteur à travers ses trois activités : le crowdfunding, l'achat collectif de monuments et le tourisme culturel : [www.dartagnans.fr](http://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 : [www.adopteunchateau.fr](http://www.adopteunchateau.fr)

**CE DOCUMENT N'EST PAS EXHAUSTIF, N'HÉSITEZ PAS À DEMANDER PLUS D'INFORMATIONS.**

