ARTS et CULTURES

Foncière solidaire



INVESTIR POUR L'HUMAIN
BÂTIR EN BEAUTE
RELIER PAR L'ART

L'ART, UNE RESPONSABILITÉ UN APPEL À L'ACTION

"À quoi sert l'art dans un monde blessé ? N'y a-t-il pas des choses plus urgentes, plus concrètes, plus nécessaires ?

L'art n'est pas un luxe, mais une nécessité de l'esprit. Il n'est pas une fuite, mais une responsabilité, un appel à l'action, un avertissement, un cri. Éduquer à la beauté, c'est éduquer à l'espérance."

Pape François, pour le jubilé des artistes, février 2025

LA CULTURE, FONDATION DES CIVILISATIONS

Une culture, c'est l'ensemble des comportements humains, les manières de vivre ensemble, les rites, les mythes, les formes de transmission et les valeurs qu'une société humaine choisit de promouvoir.

Dans Les temps actuels marqués par une succession de crises qui touchent autant les domaines sociaux, économiques qu'écologiques, **la culture n'est pas secondaire. Elle est au contraire un chemin incontournable** pour modifier en profondeur les modes de vie qui fragilisent les liens et susciter des communautés humaines résilientes, apaisées, accueillantes.

La vie humaine est culture, car la personne est relation. Il faut des ilots de culture pour ensemencer les sociétés.



Création Michel Hallet-Eghayan

LA FONCIÈRE SOLIDAIRE ARTS ET CULTURES

A la croisée de l'épargne solidaire, de l'immobilier et de l'engagement culturel, sa mission est de soutenir financièrement l'immobilier de centres artistiques et culturels qui sont des espaces vivants de rencontre, de création et de lien social. Ouverts à tous les publics, et plus particulièrement à ceux qui sont éloignés des arts et de la culture, ces centres s'appuient sur des bâtiments de belle qualité architecturale.

Les associations qui les animent, ne peuvent porter seules le poids de la charge immobilière. La création de Sociétés Civiles Immobilières solidaires est une réponse adaptée, mais elle est insuffisante pour des réhabilitations importantes, des agrandissements, des gros entretiens.

La foncière Arts et Cultures est le complément indispensable pour apporter le capital nécessaire. Elle renforce ces S.C.I grâce à un outil adapté à la collecte de l'épargne accompagné d'un avantage fiscal.

A peine constituée, elle s'applique déjà à trois projets. Elle a lancé un second appel public à l'épargne. Cette foncière s'engage là où personne n'est encore allé, où pourtant il faut investir pour construire l'avenir.



Atelier terre sur le thème de la rencontre réalisé par des personnes en situation de handicap



Chanteclerc - Création Troupe Domino

SOMMAIRE

P 5 **Présentation**

- La foncière en bref
- Pourquoi investir ?
- Les acteurs
- Les initiateurs et gérants

P 15 **Premiers projets à financer**

- Hospitalité de la Beauté, à Roquesérière
- Tiers Lieu des Forges de Perreuil
- Maison-Théâtre de Machy, à Chasselay

P 29 **Stratégie de développement et modèle économique**

- Investisseurs
- Investissements
- Activité et Compte d'exploitation

P 35 **Objet, Gouvernance, Fonctionnement**

- Objet social
- Gouvernance
- Fonctionnement

P 43 **Devenez actionnaire**

LA FONCIÈRE SOLIDAIRE EN BREF

Modèle solidaire et sécurisé :

- Portée par une **Société en Commandite par Actions** (SCA) à capital variable
- Agréée **Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale** (ESUS)
- Pilotée par la SARL Arts et Cultures Gestion, **associé commandité**
- Contrôlée par un **Conseil de Surveillance**, élu par les actionnaires commanditaires

Fonctionnement financier :

- Valeur de l'action : **5 000 €**
- Capital préservé via l'immobilier, avec une **valorisation par expertise régulière**
- **Sortie garantie après 7 ans**, sans frais
- **Avantage fiscal de 18% à 25 %** pour les personnes physiques
- **Droit d'entrée : 2 %** du capital souscrit
- **Rachat des actions garanti** par un fonds de réserve (25 % du capital)

Appel public à l'épargne :

Créée en 2023, ayant l'**agrément ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), elle ouvre un **nouvel appel public à l'épargne** de 350 000 € pour trois premiers projets :

- ***L'Hospitalité de la Beauté*** **à Roquesérière, en Haute-Garonne,**

Le besoin concerne la création d'une hostellerie d'accueil permettant des séjours adaptés de 3 à 15 jours pour accompagner les personnes vulnérables et les aider à construire leur parcours de vie. Elle accueillera les aidants pour des séjours de répit et offrira des temps de vacances à ceux qui connaissent une précarité sociale et économique.

- **Le tiers lieu des Forges de Perreuil, en Saône-et-Loire,**

Constituant un écosystème artistique, technique et écologique, situé en Saône et Loire, près du Creusot, cet ancien site industriel vient d'être réunifié, offrant un potentiel remarquable de développement territorial et artistique.

- **La Maison Théâtre de Machy, aux portes de Lyon**

Constituant un écosystème artistique, technique et écologique, situé en Saône et Loire, près du Creusot, cet ancien site industriel vient d'être réunifié, offrant un potentiel remarquable de développement territorial et artistique.

« Je constate depuis quarante ans que les êtres humains ne sont pas uniquement égoïstes. Ils sont également altruistes. Ils travaillent pour gagner de l'argent, mais aussi pour améliorer la société, l'environnement, aider les autres.

Si gagner de l'argent participe au bonheur, régler des problèmes sociaux ou environnementaux grâce à votre argent, vous rendra encore plus heureux. C'est une expérience extraordinaire.
Si vous ne me croyez pas, essayez !»

Muhammad Yunus, Prix Nobel de la Paix



Chantier d'insertion - Hospitalité de la Beauté

POURQUOI INVESTIR ?

• Avantages financiers

La foncière soutient essentiellement des lieux dédiés à l'art, à l'éducation artistique, à la création, à l'animation du patrimoine, au lien social. L'argent investi ne contribue pas seulement à une détention patrimoniale; il rend possible des lieux utiles, beaux, habités, qui portent une fécondité sociale, culturelle et construisent un monde plus humain, plus fraternel, respectueux de l'autre, des autres.

• Une valeur patrimoniale prudente

La foncière propose un capital patient, adossé à des actifs réels, dans une logique de préservation et de valorisation raisonnée. Elle repose sur la qualité patrimoniale des biens et sur la capacité à maintenir des lieux vivants, soutenables, habités et donc durablement pertinents.
Elle s'appuie sur une prudence patrimoniale avec un fonds de garantie, et une gestion vigilante de la trésorerie.

• Une valeur fiscale

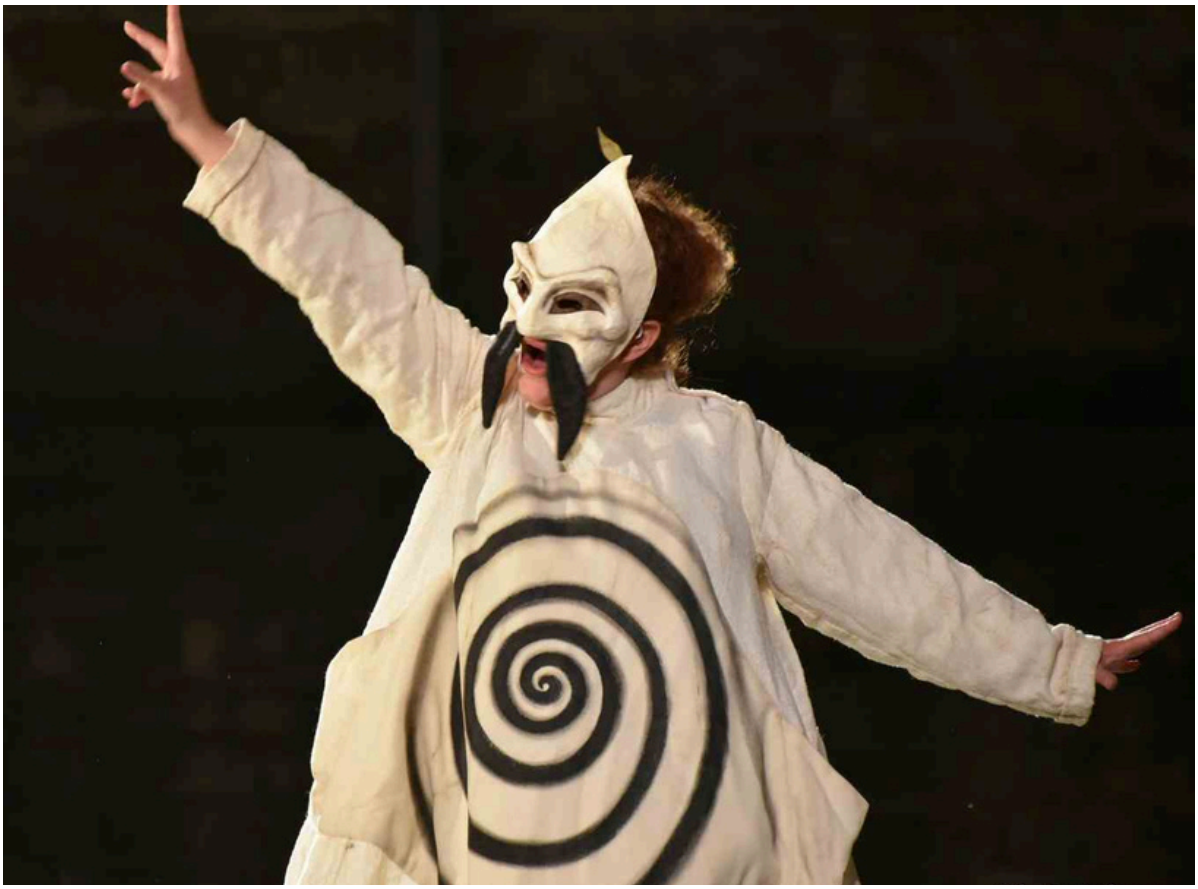
L'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) permet un abattement fiscal pour les personnes physiques de 18 à 25% du capital investi si l'engagement est au moins de 7 ans, correspondant ainsi à un revenu annuel non taxé de 3,5%.

• Une valeur relationnelle

La foncière favorise des liens privilégiés avec les projets soutenus pour que chaque investisseur puisse suivre leurs développements et leurs rayonnements.
L'assemblée générale se déroule chaque année sur un des sites culturels accompagnés pour être au plus prêt des projets et de tous ceux qui les font vivre au quotidien ou en bénéficient.

• Des avantages financiers

Préservation du capital sur au moins 7 années.
Une plus value immobilière lors du retrait.
Aucun droit de sortie.
Un abattement fiscal de 25% pour les personnes physiques sur une durée de garde de 7 ans.



Spectacle “le Grand Théâtre de Paris”

LES ACTEURS

Une expérience éprouvée

La foncière est le fruit d'une réflexion partagée par une équipe d'hommes et de femmes engagés qui œuvrent depuis 40 ans dans les domaines de l'action culturelle, de l'éducation, des arts, avec le souci d'une vraie écologie, de la rencontre entre les cultures et de la mixité sociale.
Convaincus que l'économie procède de la culture, ils ont tenté d'imaginer des structures, des modes de financements, des partenariats qui soient adaptés à leurs projets, au fur et à mesure des nécessités.

Des valeurs

Leur engagement repose sur des valeurs fortes :

- La recherche de la beauté, chemin d'humanisation,
- Le respect des personnes et des cultures dans leur diversité,
- La priorité aux plus fragiles,
- Et la conviction que la relation est au cœur de la vie sociale.

Les initiateurs

Une équipe de 5 personnes, aux expériences et aux compétences complémentaires :

- **Jean-Noël André,** ingénieur**,** développeur de projets internationaux, franco-canadien
- **Loïc Devaux**, ingénieur urbaniste et co-gérant,
- **Claire Fabre**, administratrice de projets culturels
- **Véronique Feugère,** relations publiques et communication
- **Pierre-Dominique Wibault**, directeur administratif et financier et co-gérant

Un comité économique consultatif

Quelques personnes viennent compléter cette première équipe, apportant leur expertise et leurs conseils tant sur le plan éthique que sur le plan opérationnel :

- **Olivier Colin**, ancien directeur opérationnel de Spie Batignolles, président du Conseil de Surveillance
- **F. Mathias Gravier**, moine bénédictin, ancien cellérier de l'abbaye de la Pierre qui Vire
- **P. Didier Le Gal**, moine bénédictin de l'abbaye de Saint Wandrille, ancien cellérier de l'abbaye; coordinateur du projet "Monachisme et Cité"
- **Philippe Leconte**, ancien coordinateur du projet de recyclage des déchets nucléaires, ex président du conseil de surveillance de la banque éthique La Nef

Des partenaires

Cèdre Finance Éthique

Pandat Finances

La NEF

Cabinet Perspectives Avocats

Finance Solidaire BFC

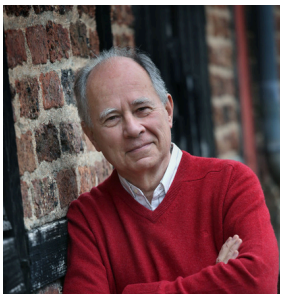
LES GÉRANTS ET INITIATEURS

Loïc Devaux, co-gérant



Ingénieur urbaniste, attentif aux collaborations territoriales. Il s'engage très vite dans l'administration et le développement culturel de plusieurs projets : un festival pour enfants, une école pratique aux métiers du bâtiment, une Maison du Patrimoine, une compagnie de théâtre, des résidences d'artistes en France et au Québec... Un héritage familial le conduit à créer une fondation sur les arts et la Cité, abritée à la Fondation de France. Il est co-gérant de la foncière.

Pierre-Dominique Wibault co-gérant



Ingénieur centralien, il est aussi ancien officier de la marine nationale.

Il met en place la comptabilité et anime des formations dans ce domaine pour des structures associatives du monde culturel, puis également pour des structures lucratives, durant près de 40 ans. Son niveau de compétence est assimilé à celui d'expert comptable.

Il crée et met en œuvre des outils adaptés au développement de projets : création de SCI et formation de leurs gérants depuis les années 90, création d'un fonds de dotation en 2010.

Il a assuré le rôle de directeur administratif et financier d'une fédération culturelle durant 20 ans. Il a été administrateur de l'association de la Nef, pendant une dizaine d'années.

Il a travaillé 10 ans dans un cabinet d'architecture sur la partie juridique et financière des projets et leurs financements.

LES AUTRES INITIATEURS

Claire Fabre



Docteur-ingénieure, elle a exercé quelques années comme chercheur avant de s'orienter vers le domaine culturel. Elle a été administrateur de projets d'animation globale, avec la mise en place de spectacles d'histoire et d'expression populaire et de stages d'insertion. Elle a coordonné l'administration d'une fédération culturelle et mis en place sa décentralisation avec la création d'associations locales et de SCI. Elle a mis en place et coordonné des rencontres culturelles internationales en France, Hongrie, en Belgique, à Barcelone, à Montréal.

Jean-Noël André



Ingénieur, de formation poly-technique, il a appris les bases scientifiques qui permettent de s'adapter à des situations et questionnements variés. Il a participé comme responsable d'équipe à plusieurs créations de centres culturels, dans le cadre de l'économie sociale et solidaire. Devenu canadien, il y a plus de 30 ans, il développe des projets de rencontre interculturelle, particulièrement avec les Premières Nations d'Amérique du Nord. Revenu en France de façon partielle, son expérience au Canada lui permet d'apporter une autre vision du monde de l'économie. Guide et chargé de projet depuis 7 ans à la Maison du Visiteur à Vézelay en France, il travaille à conjuguer la symbolique séculaire qui relie mystérieusement les tailleurs de pierre du moyen-âge aux Premières Nations d'Amérique du Nord et révèle les liens symboliques entre son pays de naissance et sa terre d'adoption.

Véronique Feugère



Née à Versailles dans un milieu familial très ouvert, elle étudie à Madrid et Paris. Elle a une formation initiale aux techniques de commercialisation. Guide conférencière, elle a mis en place la Maison du Visiteur à Vézelay.
Elle administre aujourd'hui la compagnie « La Première Seconde » et coordonne « La Maison Théâtre » de Machy.



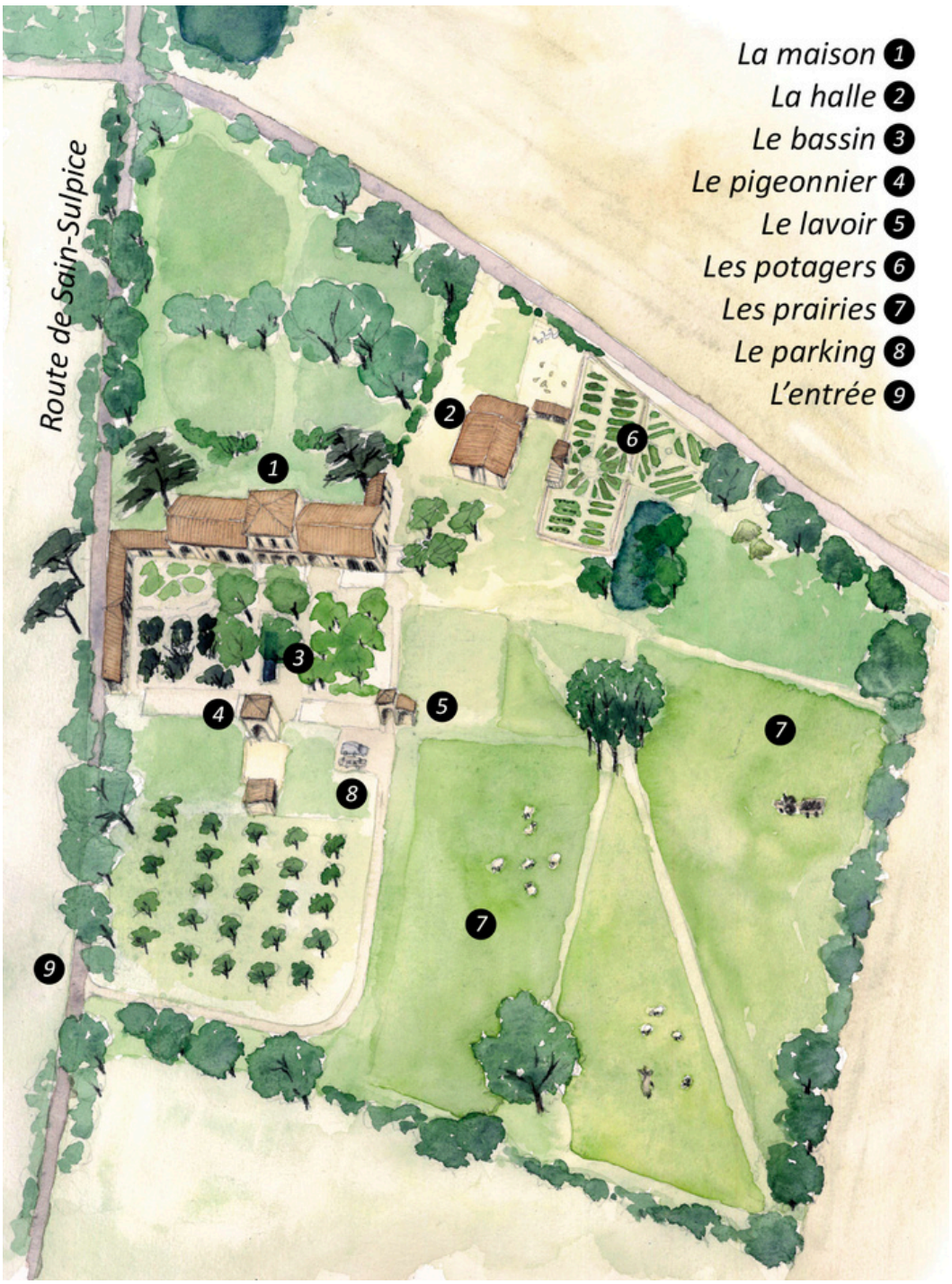
Hospitalité de la Beauté - Le pigeonnier et le bassin

LES PREMIERS PROJETS A FINANCER

L'Hospitalité de la Beauté
près de Toulouse

Le Tiers-Lieu des Forges de Perreuil
en Saône et Loire

La Maison-Théâtre de Machy
près de Lyon


La maison 1
La halle 2
Le bassin 3
Le pigeonnier 4
Le lavoir 5
Les potagers 6
Les prairies 7
Le parking 8
L'entrée 9
Route de Sain-Sulpice

L'HOSPITALITÉ DE LA BEAUTÉ EN HAUTE-GARONNE, À ROQUESÉRIÈRE

Pour concours de la foncière à hauteur de 60 000 €.



https://associationdomino.org



Spectacle La Belle et la Bête

Un patrimoine aux confins du Pays de Cocagne

Au cœur de l'Occitanie, le Domaine de Mestre Gouny qui s'étend sur 5ha est caractéristique des propriétés agricoles du XIXème. Il était en friche lorsque l'association Domino l'a repris en 2014, pour créer *l'Hospitalité de la Beauté*. L'association accueille tous les publics et particulièrement les personnes en situation de fragilité psychique ou de handicap mental, depuis 2001. Cette proposition unique en Haute-Garonne répond à une forte attente des structures du médico-social confrontées à une crise de la psychiatrie en France et une augmentation préoccupante des fragilités chez les jeunes, suite à la pandémie.

Un nouvel hébergement d'accueil

L'association a engagé des travaux de rénovation d'une des grandes ailes de la demeure pour adjoindre à l'accueil de jour, un hébergement de nuit temporaire et de long séjour. Cette rénovation s'inscrit dans le respect de l'architecture traditionnelle lauragaise. Elle comprend sur 700m² la création de 8 chambres pour 14 personnes, une grande salle à manger pour 35 personnes avec de larges ouvertures et une pergola végétalisée, une vaste cuisine conçue comme un atelier partagé, une buanderie, des sanitaires, des réserves. Il a été fait choix de matériaux sains, durables, bois, terre, chaux, isolants bois et d'une énergie renouvelable par la géothermie et l'eau chaude solaire. Cette restauration a reçu le Prix Impact Environnement de la Fondation du Patrimoine.



Troupe Domino - Spectacle Chantecler

Faire de sa vie une œuvre d'art

Telle est la proposition faite à chacun, personnes fragiles, jeunes et bénévoles, grâce à des ateliers artistiques, peinture, terre, écriture, théâtre, danse… et un travail agro-écologique. Dans son écrin de nature et d'architecture, le domaine offre un havre de paix et de beauté pour se poser, retrouver un lien sain avec la nature, prendre confiance, renouer avec la vie sociale. Tout est occasion d'apprendre, de contempler, d'exercer sa capacité de création, d'œuvrer ensemble et de s'enrichir des différences. L'originalité et la pertinence d'associer la fragilité et la beauté ouvrent un autre rapport au temps paisible, une écoute, une attention, une bienveillance qui profitent aux personnes vulnérables comme à tous.
En 2023, l'association a accueilli 400 personnes pour 1750 journées activités avec l'appui de 110 bénévoles.
Elle participe à l'élaboration du Plan Territorial de la Santé Mentale. Elle est investie dans diverses instances départementales du handicap et de la santé mentale comme du tourisme adapté, social et solidaire.

Une architecture qui guérit

L'alternance harmonieuse d'espaces personnels et communs, ouverts et intimes, la beauté des aménagements et de l'équipement, permettront à chacun de se sentir habitant d'une maison belle et de qualité bien au-delà d'un foyer médical.
Le montant des travaux de 2 millions d'euros est à ce jour financé à 85%.

La SCI Mestre Gouny

Constituée pour l'acquisition du Domaine de Mestre Gouny que l'association ne pouvait assumer seule, la SCI d'investissement solidaire réunit aujourd'hui 41 associés pour un capital de 579 000 €. La part est de 1 000€. Le bien immobilier avant les nouveaux travaux, est comptabilisé au bilan pour un montant de 717 000€.

Un bail emphytéotique de 30 ans a été établi entre l'association et la SCI. Ce bail donne rang de propriétaire à l'association. Il lui permet de gérer les travaux et de solliciter des subventions privées et publiques.
Pour contribuer à la fin du financement de la nouvelle hostellerie d'accueil, la SCI Mestre Gouny veut apporter à l'association la somme de 60 000€ dont elle retrouvera la valeur au terme du bail.

Elle sollicite le concours de la Foncière Arts et Cultures à hauteur de ces 60 000 € sous la forme de prise de parts.



La nouvelle hostellerie d'accueil

LES FORGES DE PERREUIL EN SAÔNE ET LOIRE

Pour concours de la foncière à hauteur de 150 000 € sur deux projets.



Vue d'ensemble du site des Forges de Perreuil

https://lesateliersdesforges.com/

Un tiers lieu culturel en émergence



Le kiosque à musique

Il constitue un écosystème artistique, technique et écologique situé en Saône et Loire, près du Creusot. Cet ancien site industriel est reconverti en tiers lieu culturel accueillant plusieurs entités dédiées à l'art et la culture depuis presque 40 ans.

Les activités développées aux forges

Plusieurs projets de nature culturelle et artistique développent leurs activités sur le site des Forges de Perreuil, dans des domaines distincts qui coopèrent régulièrement en fonction des besoins.

Les Ateliers des Forges

Ils accueillent artistes et compagnies en résidence (théâtre, cirque, musique…) et organisent des stages artistiques. Dotés d'une palette technique complète (son, lumière, décors…), ils proposent aussi des formations professionnelles et des actions de médiation culturelle avec la population locale.

https://lesateliersdesforges.com

L'association Constellation

Cette association anime des ateliers de peinture pour enfants en difficulté à travers le monde. Trois objectifs guident ses actions : qualité artistique, valorisation du travail des enfants et création de liens entre les groupes.

https://constellationart.org

L'Académie Internationale de Théâtre pour Enfants

Elle organise des sessions théâtrales pour enfants (8-12 ans), notamment de familles en situation de précarité économique, dont une académie annuelle aux Forges se concluant par une représentation publique. Son action rayonne à l'international (Portugal, Angola…).

https://theatre-enfant.org

La SARL Profil Scène

Labellisée « Prestataire Technique du Spectacle Vivant », cette société spécialisée en scénographie intervient partout en France, en mettant en valeur des projets par la lumière, la matière, le son et l'image.

https://profil-scene.com

Demande de financement pour aménagement intérieur

- ## Un habitat partagé

Depuis 1988, les Forges sont aussi un lieu d'habitat partagé. Deux bâtiments ont été dédiés à la vie sur place : l'un pour les résidents permanents (acteurs du lieu), l'autre pour l'accueil des artistes en résidence.
Actuellement, six personnes y vivent en permanence, assurant une qualité d'accueil précieuse pour les artistes. La convivialité (repas partagés, veillées, répétitions ouvertes) renforce le climat propice à la création.



- ## Aménagements intérieurs pour la maison d'habitation

Créée en 1985, la SCI Archange regroupe 25 associés avec un capital de 606 500 €. Le bien est estimé à 750 000 € (2024). Dans cet environnement en pleine ré-industrialisation, bien situé à proximité des grands axes et du TGV, la valeur marchande de l'immobilier s'apprécie régulièrement.
La SCI a financé l'essentiel des restaurations.

Travaux futurs (2025-2026) de rénovation de la maison des permanents (420 m²) :

- Aménagements intérieurs
- Escalier central
- Isolation extérieure et fenêtres

Pour réaliser ces chantiers, la SCI fait appel à la foncière Arts et Cultures, et sollicite un financement de 100 000 € sous forme de parts sociales.

Demande de financement pour extension du site

- ### Un espace qui s'agrandit en 2024

Évènement majeur en 2024, **la réunification de tout le site industriel** grâce à l'acquisition des autres bâtiments d'activités. Ils ont été réintégrés dans le site global, formant ainsi un ensemble patrimonial exceptionnel avec une grande capacité de développement, offrant l'opportunité d'un tiers-lieu élargi. Les lieux nouvellement acquis sont portés par une seconde SCI (SC des Forges de Perreuil). Un projet d'aménagement est en cours de finalisation. Sa formulation a été soutenue par la CUCM (Communauté Urbaine le Creusot-Montceau) et France Active dans le cadre d'un dispositif de pré-incubation de projets de l'ESS (Économie Sociale et Solidaire). Le projet s'articulera autour de plusieurs volets : patrimonial, économique, touristique et environnemental.



- ### Premiers travaux et études pour l'extension

La SC des Forges, constituée en juin 1985, a été totalement renouvelée en 2024.
Elle comporte aujourd'hui 5 associés, et un capital social de 70 000 €.
La surface totale est de 4 ha, bâtiments et bois.
Surface des bâtiments : 5 000 m²

En 2025 et 2026, la SC des Forges engage un travail d'étude en vue de redonner vie à ces grands espaces, dans l'esprit d'un tiers-lieu.

Des premiers travaux seront engagés :

- Une étude de définition du projet et de recherche de partenaires
- Le nettoyage des espaces intérieurs et extérieurs
- La restauration des murs d'enceinte de la propriété
- Une étude architecturale et patrimoniale

Pour réaliser ces chantiers, la SC des Forges fait appel à la foncière Arts et Cultures, et sollicite un financement de 50 000 € sous forme de parts sociales.

LA MAISON-THÉÂTRE DE MACHY À CHASSELAY

Pour concours de la foncière à hauteur de 160 000 €.



https://www.lapremiereseconde.fr/la-maison-theatre-de-machy/



Un lieu de patrimoine et de création

Situé au cœur des Monts d'Or, à 20 km de Lyon, le Château de Machy est une demeure historique des XVIe et XIXe siècles, devenue un lieu dédié au théâtre, à la création artistique et à la transmission.
Sur un domaine de 5 hectares dominant la vallée de la Saône, la Maison-Théâtre accueille artistes, compagnies et publics dans un cadre propice à la création et aux rencontres.

Les activités développées au Château de Machy

Depuis plusieurs décennies, le château développe trois activités complémentaires : création artistique, diffusion de spectacles et formation théâtrale. Il accueille des artistes en résidence et propose une programmation tout au long de l'année.

La création artistique

Depuis plus de 25 ans, les Soirées d'été accueillent les créations de la Compagnie La Première Seconde et d'autres compagnies invitées. En hiver, les Soirées À la Bonne Heure proposent des spectacles dans l'intimité du théâtre.



La formation théâtrale

La Maison-Théâtre propose des cours et stages pour enfants, adolescents et adultes. Elle accueille une troupe amateur de 12 personnes et un cours hebdomadaire de 10 adultes.

Un domaine naturel préservé

Les 5 hectares du domaine constituent un espace de biodiversité. Refuge LPO, le site accueille une forêt comestible de 5 000 m² et un cèdre du Liban de 250 ans labellisé « Arbre remarquable de France ».

Demande de financement pour rénovation intérieure

- ### Un foyer à rénover pour accompagner le développement du théâtre

Avec le développement de ses activités et la multiplication des résidences artistiques, la Maison-Théâtre doit adapter ses espaces d'accueil. Le foyer et la salle de répétition, aujourd'hui vétustes et mal isolés, nécessitent une rénovation.



- ### Aménagements intérieurs du foyer et de la salle de répétition

Les travaux prévus en 2027 comprennent :

- Foyer bas : accueil, tisanerie et atelier.
- Foyer haut : salon de travail et deux loges.
- Salle de répétition : création artistique, cours et séminaires.

Le projet privilégie les matériaux locaux, le réemploi, la sobriété énergétique et la participation collective.

Le budget de cette première phase est estimé à 400 000 €. La SCI Château de Machy sollicite un financement de 160 000 € auprès de la Foncière Solidaire – Arts et Cultures pour financer le gros œuvre.

Un projet global pour l'avenir du domaine

- ### Un patrimoine qui se transforme

Au-delà de la rénovation du foyer, le Château de Machy engage un projet à long terme pour préserver son patrimoine, développer de nouveaux usages et transmettre un lieu vivant aux générations futures.



- ### Trois phases de développement

Phase 1 – 2027 : rénovation du foyer et de la salle de répétition.
Phase 2 : réhabilitation du bâtiment des bureaux pour réorganiser les espaces de travail et de vie.
Phase 3 : transformation du Castelet, bâtiment du XVIe siècle, en habitat partagé intergénérationnel.

- ### Une démarche environnementale

Le domaine poursuit sa rénovation énergétique : remplacement des fenêtres, isolation des combles, étude de géothermie et développement de l'énergie solaire. Une réflexion est également engagée autour du potager et de la production alimentaire.

Un projet porté collectivement

Créée en 1996, la SCI Château de Machy regroupe 28 associés et possède un capital de 1 062 000 €. Elle assure la propriété et la restauration du patrimoine.
L'association Maison-Théâtre porte le projet culturel et les aménagements, tandis que la Compagnie La Première Seconde anime le lieu depuis 1993.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET MODÈLE ÉCONOMIQUE



Création à quatre mains inspiré de Gauguin - Vacances artistiques
réunissant des personnes en situation de handicap mental

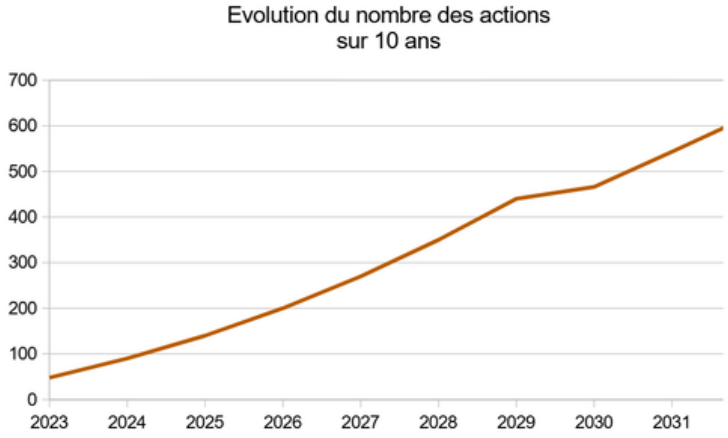
LES INVESTISSEURS

Les investisseurs ont deux types de souscription à leur disposition : par actions et par titres obligataires.
Les personnes physiques bénéficient d'avantages fiscaux conséquents (cf. ci-après). Cela est particulièrement attractif pour celles qui souhaitent combiner avantages fiscaux, risque limité et engagement social.

• Souscrire des Actions

Les actions constituent le capital social de la Foncière. Elles peuvent être prises tant par les personnes physiques que par les personnes morales, directement auprès de la Foncière ou sur les conseils d'un intermédiaire.
Dans un premier temps, la Foncière se développera grâce à l'augmentation du capital social. Les titres obligataires seront proposés dans un second temps.

Sur les dix prochaines années, l'évolution souhaitée du capital social est la suivante :



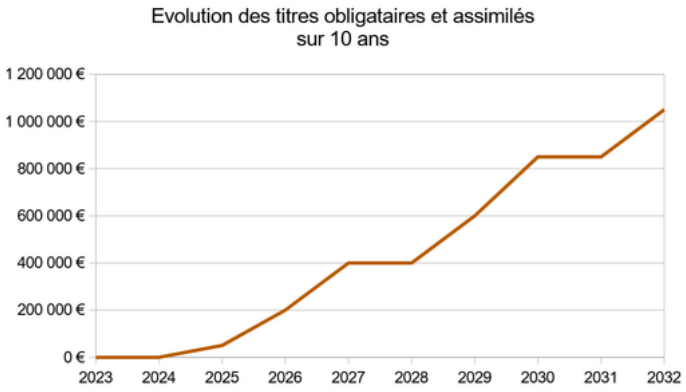
	Capital social	
	nombre d'actions	montant total
	total	
2023	*48*	240 000 €
2024	*90*	450 000 €
2025	*140*	700 000 €
2026	*200*	1 000 000 €
2027	*270*	1 350 000 €
2028	*350*	1 750 000 €
2029	*440*	2 200 000 €
2030	*466*	2 330 000 €
2031	*543*	2 715 000 €
2032	*622*	3 110 000 €

N.B. : le ralentissement constaté en 2030 correspond à l'année où le droit de retrait statutaire peut s'exercer pour la première fois.

• Souscrire des Titres Obligataires

Certains investisseurs préfèrent souscrire des titres obligataires plutôt que de rentrer au capital d'une société. Entre autre, cela permet une meilleure visibilité sur la sortie.
Les titres seront remboursés au bout d'une durée de 7 ans, avec un taux d'intérêt variable, à savoir le taux du Livret A – 1 %, à la fin de chaque année.
La Foncière prévoit que des titres seront émis soit directement, soit sur les conseils d'un intermédiaire.

Sur les 10 prochaines années, l'évolution souhaitée est la suivante :



	Obligations et assimilés	
	nouvelles sur l'année	totales
2023	*0 €*	0 €
2024	*0 €*	0 €
2025	*50 000 €*	50 000 €
2026	*150 000 €*	200 000 €
2027	*200 000 €*	400 000 €
2028	*0 €*	400 000 €
2029	*200 000 €*	600 000 €
2030	*250 000 €*	850 000 €
2031	*0 €*	850 000 €
2032	*200 000 €*	1 050 000 €

N.B. : 2031 est la première année où les titres arrivent à échéance.

Synthèse du bilan

	Actif			
	Capital social	*Obligations et assimilés*	*Résultat cumulé*	total de l'Actif
2023	*240 000*	*0*	*-1 999*	238 001 €
2024	*450 000*	*230 000*	*-559*	679 441 €
2025	*700 000*	*280 000*	*-6 730*	973 270 €
2026	*1 000 000*	*430 000*	*-20 839*	1 409 161 €
2027	*1 350 000*	*630 000*	*-32 048*	1 947 952 €
2028	*1 750 000*	*630 000*	*-30 108*	2 349 892 €
2029	*2 200 000*	*830 000*	*-26 749*	3 003 251 €
2030	*2 330 000*	*1 080 000*	*-31 102*	3 378 898 €
2031	*2 715 000*	*1 080 000*	*-15 482*	3 779 518 €
2032	*3 107 500*	*1 280 000*	*-4 361*	4 383 139 €

	Passif				
	Investissements	*Comptes courants*	*Fonds de Garantie*	*Trésorerie et divers*	total du Passif
2023	*75 000*	*77 000*	*60 000*	*26 001*	238 001 €
2024	*180 000*	*143 920*	*170 000*	*185 521*	679 441 €
2025	*373 620*	*272 280*	*245 000*	*82 370*	973 270 €
2026	*565 620*	*389 040*	*357 500*	*97 001*	1 409 161 €
2027	*805 620*	*532 680*	*495 000*	*114 652*	1 947 952 €
2028	*985 620*	*629 920*	*595 000*	*139 352*	2 349 892 €
2029	*1 285 620*	*802 360*	*757 500*	*157 771*	3 003 251 €
2030	*1 465 620*	*886 800*	*852 500*	*173 978*	3 378 898 €
2031	*1 630 620*	*956 440*	*948 750*	*243 708*	3 779 518 €
2032	*1 900 620*	*1 091 680*	*1 096 875*	*293 964*	4 383 139 €

LES INVESTISSEMENTS

La Foncière a vocation à soutenir l'immobilier au service de projets culturels et artistiques. Elle le fait via les SCI propriétaires des biens immobiliers soit en prenant des parts sociales, soit en faisant des apports en comptes courants.
Statutairement, un fonds de garantie est constitué. Il permet de garantir le droit de retrait de chaque actionnaire commanditaire.

• Prise de parts sociales dans les SCI

La Foncière vient soutenir les investissements nouveaux réalisés par des SCI qui gardent toute autorité dans le développement des actions entreprises localement. Elle intervient pour la création de nouveaux immeubles, en complément des financements acquis par ailleurs.
La Foncière n'a pas vocation à devenir majoritaire dans les SCI.
L'augmentation de capital dans la SCI ne peut dépasser la valeur vénale du bien construit.
Une expertise des biens est régulièrement faite par un expert auprès des tribunaux, afin de garantir la valeur des parts sociales des SCI et par conséquent des actions de la Foncière.

• Apports en compte courant dans les SCI

La Foncière peut aussi apporter des fonds en compte courant dans les SCI. Ces apports concerneront les gros travaux réalisés par les SCI. Ils seront remboursés sur une durée correspondant à celle de l'amortissement des dits travaux.
Ce complément n'a pas vocation à représenter l'activité principale de la Foncière.
Un intérêt variable sera appliqué, calculé sur le taux du Livret A.

• Fonds de garantie et trésorerie

Un fonds de garantie représentant 25 % du capital social est constitué pour permettre à la Foncière de répondre à toute demande de retrait de la part des souscripteurs. Cette réserve financière assure le rachat des actions, lorsque des associés commanditaires n'ont pas trouvé d'échanges entre vifs, après le délai minimum de détention inscrit dans les statuts.
La gestion de cette trésorerie importante est assurée par la gérance, selon une charte répondant à des principes que l'on peut qualifier de prudents :

- tolérance limitée pour des placements hors devises en euros,
- tolérance très limitée pour le risque en perte de capital,
- tolérance limitée pour le risque de taux,
- tolérance limitée pour le risque de crédit et de contrepartie,
- tolérance limitée pour le risque de liquidité,
- diversification des catégories de placement, afin de limiter les risques.

Concrètement, les placements sont faits sur des comptes à terme ou sur des souscriptions obligataires non risqués. Tous les placements sont assortis de possibilité de déblocage anticipé en cas de besoin.

ACTIVITÉ ET COMPTE D'EXPLOITATION

- **Les Produits**

La Foncière n'a pas d'autres activités que le soutien de l'immobilier de projets culturels et artistiques par des prises de parts ou des apports en comptes courants dans les SCI, excepté des études et conseils auprès de ces projets.

Les produits d'exploitation sont par conséquent :

- Un droit d'entrée pour les personnes physiques correspondant à 2 % du capital souscrit, dû une fois pour toutes. Aucun droit de sortie n'est demandé
- Les intérêts des apports en compte courants dans les SCI calculés chaque année à partir du taux du Livret A
- Le placement du fonds de garantie à moyen terme (25 % du capital social de la Foncière)
- De même pour la trésorerie complémentaire
- Les frais de dossier correspondant à 1,5 % des sommes investies dans les SCI.

	Produits				
	frais dossiers et droits d'entrée	*rémunérations*			total
		comptes courant	*fonds de garantie*	*trésorerie*	
2023	*1 325*	*2 310*	*1 500*	*435*	5 570 €
2024	*1 575*	*4 410*	*5 750*	*3 408*	15 143 €
2025	*6 150*	*7 090*	*9 130*	*1 369*	23 739 €
2026	*6 880*	*12 008*	*15 063*	*1 872*	35 823 €
2027	*7 600*	*16 471*	*21 313*	*1 659*	47 042 €
2028	*6 700*	*19 580*	*27 250*	*1 466*	54 997 €
2029	*8 500*	*24 898*	*33 813*	*1 884*	69 094 €
2030	*2 700*	*27 671*	*38 000*	*2 497*	70 867 €
2031	*7 475*	*29 904*	*41 938*	*3 318*	82 634 €
2032	*9 050*	*34 093*	*47 563*	*5 038*	95 743 €

Les Charges

Les charges sont liées :

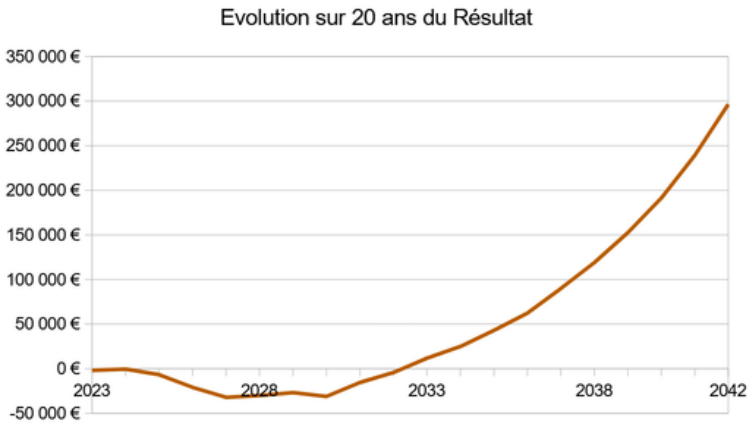
- au fonctionnement de la Foncière : loyer, frais administratifs et de déplacements, honoraires d'intervenants extérieurs tels le commissaire aux comptes et l'expert immobilier, rémunérations
- aux investissements car la recherche de souscripteurs peut solliciter le concours d'intermédiaires rémunérés au pourcentage des fonds souscrits en capital ou en titres
- à la rémunération des titres obligataires (taux Livret A – 1%).

La Foncière est assujettie à l'impôt sur les sociétés dû lors des exercices bénéficiaires. Les premières années ne sont pas concernées, l'équilibre financier n'étant atteint qu'au bout d'une petite dizaine d'année.

	Charges				
	frais fixes	*honoraires*	*rémunérations obligations*	*divers*	total
2023	*6 000*	*0*	*0*	*1 568*	7 568 €
2024	*8 584*	*0*	*2 300*	*2 818*	13 702 €
2025	*20 392*	*1 750*	*4 950*	*2 818*	29 910 €
2026	*33 013*	*7 000*	*7 100*	*2 818*	49 931 €
2027	*34 333*	*10 500*	*10 600*	*2 818*	58 252 €
2028	*35 707*	*3 500*	*12 600*	*1 250*	53 057 €
2029	*37 135*	*14 000*	*14 600*	*0*	65 735 €
2030	*38 620*	*17 500*	*19 100*	*0*	75 220 €
2031	*40 165*	*5 250*	*21 600*	*0*	67 015 €
2032	*41 772*	*19 250*	*23 600*	*0*	84 622 €

Résultats annuels

Sur les 20 premières années, les résultats sont les suivants :



	Résultat	
	de l'année	cumulé
2023	*-1 999 €*	-1 999 €
2024	*1 440 €*	-559 €
2025	*-6 171 €*	-6 730 €
2026	*-14 109 €*	-20 839 €
2027	*-11 209 €*	-32 048 €
2028	*1 940 €*	-30 108 €
2029	*3 359 €*	-26 749 €
2030	*-4 353 €*	-31 102 €
2031	*15 619 €*	-15 482 €
2032	*11 121 €*	-4 361 €
2033	*16 125 €*	11 764 €
2034	*13 080 €*	24 844 €
2035	*18 102 €*	42 946 €
2036	*19 313 €*	62 259 €
2037	*27 637 €*	89 896 €
2038	*28 990 €*	118 886 €
2039	*33 590 €*	152 476 €
2040	*38 861 €*	191 337 €
2041	*47 787 €*	239 124 €
2042	*57 327 €*	296 451 €

OBJET, GOUVERNANCE ET FONCTIONNEMENT



"Le Corps en Mouvement" - Spectacle des Vacances artistiques

OBJET SOCIAL

La foncière ARTS ET CULTURES est une Société en Commandite par Actions dotée d'un Conseil de Surveillance. Constituée en 2023, elle a été créée pour 99 ans avec un capital variable. Elle bénéficie de l'agrément ESUS - Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, offrant une déduction fiscale importante du montant des actions. Son siège social est 292 route départementale 984 - 71510 - Perreuil.

Constituée le 21 février 2023, elle a pour objet tel que défini dans ses statuts :

- Le soutien des nouveaux investissements immobiliers ou des gros travaux entrepris par tout porteur de projet culturel engagé sur la voie de l'art et du beau, qui sollicitera son apport.

- La prise de participation sous forme d'actions ou de titres, dans les SCI d'épargne solidaire qui portent l'immobilier de ces projets, sans y devenir majoritaire pour respecter les principes de subsidiarité.

- La collecte de l'épargne auprès de toutes personnes physiques ou morales et la sensibilisation à l'épargne culturelle et solidaire.

- L'animation de liens entre les actionnaires-épargnants et les porteurs des projets financés.

- L'acquisition, la prise à bail à réhabilitation, à construction ou emphytéotique, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers en vue de favoriser le développement de projets à vocation artistique, sociale et culturelle.

Agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale,

La Foncière Solidaire souhaite en effet selon ses statuts :

1 Favoriser le lien social, notamment en ayant le souci d'amener à l'art et la culture des publics qui n'y ont pas ou peu accès, de par leur situation géographique, leur appartenance sociale ou leur vulnérabilité.

2 Contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités sanitaires, sociales, économiques et culturelles, à l'éducation à la citoyenneté.
Le mode de financement par l'incitation à l'épargne solidaire est également une composante de cette éducation à la citoyenneté.

3 Apporter, à travers son activité, un soutien à des personnes en situation de fragilité soit du fait de leur situation économique ou sociale, soit du fait de leur situation personnelle et particulièrement de leur état de santé ou de leurs besoins en matière d'accompagnement social ou médico-social. Ces personnes sont des usagers, des clients, et des bénéficiaires de la Société.

4 Concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, à la transition énergétique ou à la solidarité internationale.

GOUVERNANCE

La foncière solidaire Arts et Cultures est organisée autour de trois niveaux d'acteurs, chacun ayant des responsabilités et des droits spécifiques.

Un associé commandité,
la Sarl Arts et Cultures Gestion,
dont le fonds de dotation
« Arts et Cultures »*
est associé majoritaire.

Le commandité pilote la gestion opérationnelle de la Foncière, prend les décisions d'investissement et de gestion courante.
Il a une responsabilité illimitée des dettes sociales.

Des associés commanditaires

souscripteurs des actions émises par la Foncière.

Les commanditaires apportent le capital financier et bénéficient d'une responsabilité limitée à leurs apports.
Ils participent aux assemblées générales pour les décisions stratégiques.

Un conseil de surveillance

Élu par les commanditaires, il contrôle la gestion de la foncière, valide les orientations stratégiques majeures et représente les intérêts des commanditaires.

* Créé en 2010, le fonds de dotation Arts et Cultures est un organisme à but non lucratif. Il reçoit des dons, des donations et des legs. Il affecte les sommes reçues au développement de projets culturels et artistiques, sous forme de subventions pour le fonctionnement ou l'investissement.

GÉRANCE

Les deux gérants sont Pierre Dominique Wibault et Loïc Devaux. Ingénieurs de formation, ils ont une longue expérience de gestion de projets culturels et de développement d'outils économiques adaptés.
La durée de leur mandat est indéterminée, sauf décision contraire ordinaire de l'associé commandité.

- **Dans les rapports avec les tiers**, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Foncière. La gérance exerce ces pouvoirs dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux attribués au conseil de surveillance et aux assemblées générales d'actionnaires commanditaires.

- **Dans les rapports entre actionnaires,** la gérance détient de même les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes de gestion, dans la double limite de l'objet social et de l'intérêt social et, dans le respect des pouvoirs attribués aux associés commandités et au Conseil de surveillance.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance est constitué de trois personnes :

- **Président** : Olivier Colin, ancien directeur opérationnel de Spie Batignolles
- **Vice-Président** : Christopher Kelly, chargé de communication
- **Membre** : Iris Aguettant.

Chargé du contrôle permanent de la gestion de la Foncière, il a été élu par l'assemblée des commanditaires qui les ont choisis parmi les actionnaires commanditaires n'ayant ni la qualité d'associé commandité, ni celle de gérant. Ces membres sont nommés pour trois ans, et rééligibles.

Le conseil de surveillance présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle son rapport, expose son appréciation sur la conduite des affaires sociales, l'opportunité de la gestion, l'adéquation des opérations conduites. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices de chaque exercice à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires commanditaires.

La gérance participe aux réunions du conseil de surveillance sans voix délibérative.

Le rapport du conseil de surveillance est mis à la disposition des actionnaires commanditaires à compter de la convocation de l'assemblée annuelle.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Réunies une fois par an à titre ordinaire, et lorsque les décisions relèvent de sa compétence à titre extraordinaire, les assemblées générales des actionnaires commanditaires sont convoquées par la gérance ou par le Conseil de Surveillance .

Ses principales attributions sont :

- L'approbation des comptes annuels et l'affectation des résultats
- La nomination et la révocation des membres du conseil de surveillance
- L'approbation des conventions réglementées
- La nomination des commissaires aux comptes
- La modification des statuts, sous réserve de l'accord des commandités
- Le changement de nationalité de la société
- L'augmentation ou la réduction du capital social
- La fusion, la scission ou la dissolution de la société
- La transformation de la société nécessitant l'unanimité des commandités.

Les comptes annuels sont approuvés et validés après constatation de la concordance de la volonté exprimée par l'associé commandité avec les délibérations adoptées par l'assemblée générale des actionnaires commanditaires.



Vacances artistiques - Association Tournefou

FONCTIONNEMENT

Capital Variable

Capital minimum de 125 000 €.

Valeur de l'action : 5 000 €

Les nouvelles souscriptions sont soumises à l'agrément préalable de la gérance. Les actions sont nominatives.

Durée de détention des actions : minimum 7 ans

Exceptionnellement, ce délai peut être raccourci en cas d'échange de gré à gré après approbation de la gérance.

Ces conditions de sortie respectent la dimension de capital patient du placement pour pérenniser l'aide apportée aux projets culturels. Elles évitent de fragiliser leur fonctionnement et leur mission qui demandent du temps, de la patience et par conséquent un accompagnement persévérant.

Droit d'entrée : 2% du capital souscrit

Droit de retrait : au delà de 7 ans sous conditions

Valeur de rachat : La valeur de l'action est actualisée suite à une expertise immobilière périodique donnant droit tous les 7 ans à une prime d'émission potentielle.

Avantage fiscal lié aux actions

- La durée minimale d'engagement de 7 ans donne droit aux associés personnes physiques, de bénéficier d'un abattement fiscal minimum de 18% du montant de leur souscription, au titre de l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) de la Foncière.

- Le taux d'abattement fiscal peut être porté à 25% par loi de finances votée dans l'année en cours ou pour deux années. Ce taux a été confirmé jusqu'au 31 décembre 2026.

- Cet abattement s'applique sur un investissement maximal de 50 000€ pour une personne, 100 000€ pour un couple. L'éventuel dépassement peut être reporté sur l'imposition des revenus sur les 4 années suivantes. Par ailleurs, un abattement au titre des niches fiscales est fixé annuellement par la loi de finances. Pour 2026, celle-ci a plafonné l'abattement à 10 000 €.

Fonds de Garantie

Pourvu à hauteur de 25% du capital social, il représente une garantie de sortie pour le souscripteur. Pour la foncière, il est conforté par l'obligation de ne pas réduire le capital social à moins de 75% du montant du capital de l'année antérieure.



Académie de Théâtre Internationale pour Enfants - Les Forges de Perreuil

DEVENEZ ACTIONNAIRE

Vous désirez devenir actionnaire ?

Pour l'année 2026, une nouvelle **offre publique à l'épargne** a été diffusée pour 60 actions de la Société.

Les actions nouvelles sont émises à leur valeur nominale, soit 5.000 € ;

Un droit d'entrée de 2 % est dû pour toute souscription d'action par une personne physique, soit 100 € ;

Le versement de la somme sera effectué sur le compte bancaire de la Foncière, mentionné dans le bulletin de souscription. Il pourra être effectué soit par chèque, joint au bulletin de souscription, soit par virement bancaire, le numéro de compte bancaire est mentionné sur le bulletin de souscription.

Vous pouvez remplir le bulletin de souscription joint à ce dossier, qui précise les modalités.

Vous pouvez télécharger le Document d'information synthétique (DIS)
https://fonciere.arts-et-cultures.fr/wp-content/uploads/2026/05/DIS-Arts-et-Culture-version-2026.pdf

Pour toute question, vous pouvez joindre Pierre-Dominique Wibault :

- Par mail : **foncieresartsetcultures@orange.fr**
- Par téléphone : **06 71 68 16 71**

Pour plus d'informations, consultez le site : **https://fonciere.arts-et-cultures.fr/**

« La Beauté n'est pas accessoire, elle est vitale. Elle est aussi indispensable à la vie de l'être que l'oxygène à la survie du corps. Sans elle, l'homme et les sociétés s'atrophient. La recherche universelle du Beau rend le monde habitable. »

Sophie Aguettant
Metteur en scène et artiste

La Foncière solidaire est un véhicule d'investissement à impact social, qui permet aux personnes physiques ou morales de placer leur argent dans des projets immobiliers dédiés à des missions d'intérêt général. Le placement est fait dans des biens à vocation solidaire et plus particulièrement à vocation artistique et culturelle.

ARTS et CULTURES

Foncière solidaire

Pierre-Dominique Wibault
Loïc Devaux
Co-gérants

06 71 68 16 71 PDW
06 70 88 60 42 LD

292 route départementale 984
71510 PERREUIL

contact@arts-et-cultures.fr

https://fonciere.arts-et-cultures.fr/