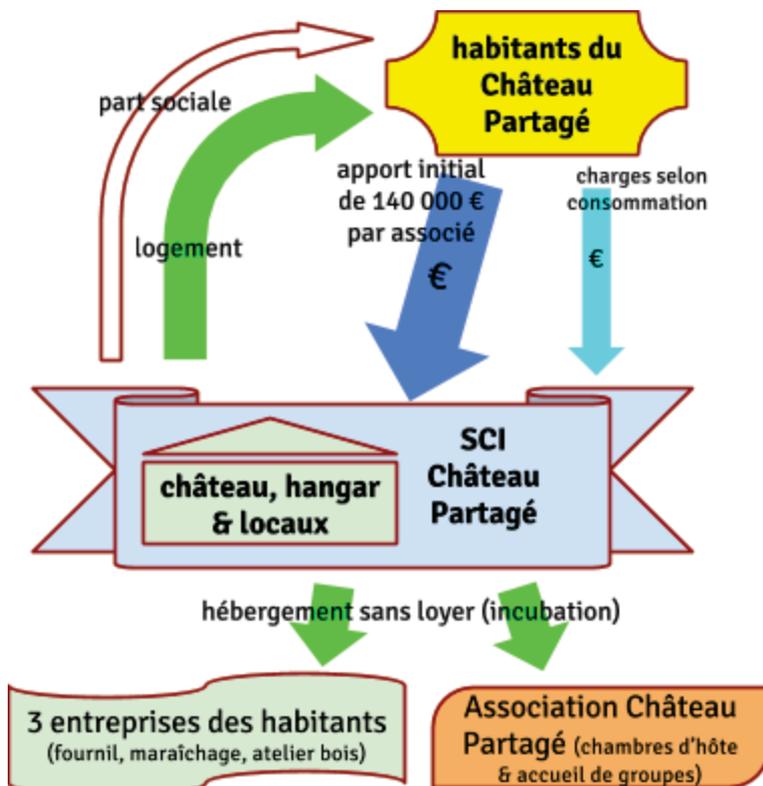


## EXEMPLE ILLUSTRÉ N° 1 : le Château Partagé (Savoie)



Le Château Partagé, une oasis de vie près de Chambéry avec plusieurs activités sur place, a changé de modèle économique en 2016. Cela nous permet d'apprendre deux montages différents :

Quand deux des cinq foyers du projet partaient au printemps 2016, il devenait clair que le modèle du début, malgré sa simplicité apparente (voir schéma à gauche), avait des inconvénients considérables. Donc l'organisation et le prix des parts sociales a été changé et un prêt bancaire a été engagé par la SCI.

Et depuis début 2017, les 4 projets économiques du lieu commencent à payer un loyer mensuel, après une phase initiale d'incubation.

*Schéma 1 : L'ancien modèle économique du Château Partagé*

*[flux bleue = monétaire; flux vert ou vide = non-monétaire]*

**Dans l'ancien modèle**, chaque habitant était un associé et avait fait un apport initial de 140 000 €, avec lesquels le groupe de départ avait acheté et rénové le château.

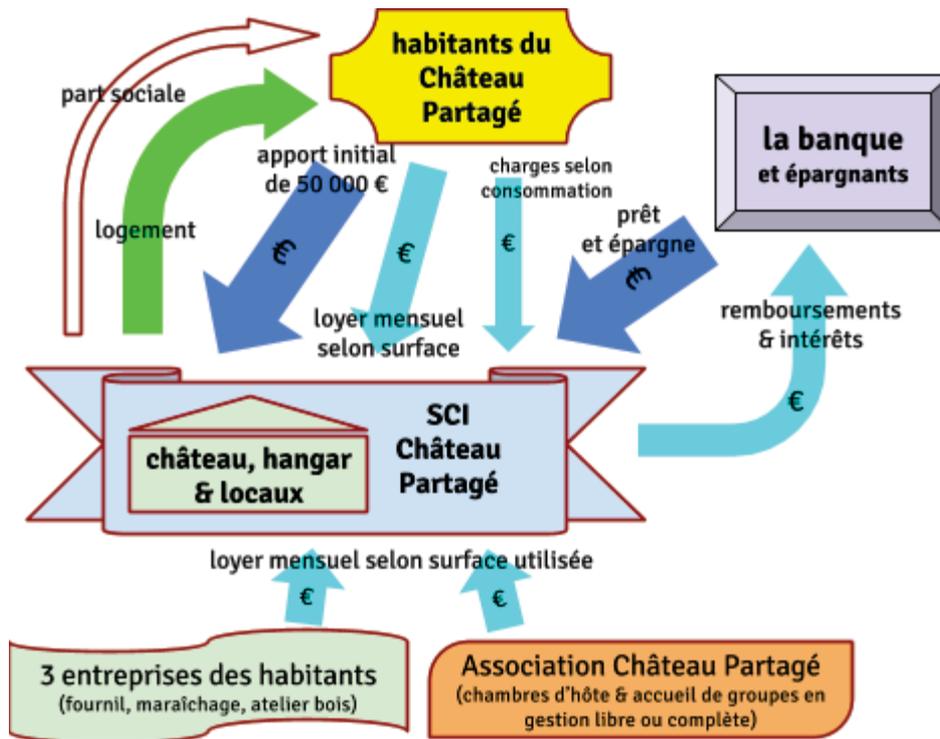
Les particularités de ce modèle étaient:

- un apport initial conséquent, qui rendait le projet difficilement accessible
- il n'y avait pas de loyer, car la SCI n'avait pas de prêt à rembourser - il y avait seulement les charges à payer selon la consommation du foyer (env. 200€/mois/foyer)

Ses inconvénients :

- le capital du début n'a pas été chiffré suffisamment large, donc à chaque fois que des travaux s'annonçaient, les associés faisaient à nouveau des apports (ceux qui pouvaient)
- une fois qu'un associé voulait sortir, la SCI devait lui racheter sa part sociale, ce qui était quasiment impossible, tout l'argent étant bien sûr investi. En plus, de nouveaux entrants devaient d'abord passer par la phase test d'au moins 6 mois avant de devenir associés & faire leur apport

- à cela s'ajoutait la difficulté de trouver de nouveaux habitants avec 140 000 € dans la poche (ou auprès de banques frileuses à prêter pour des parts de SCI...)



*Schéma 2 : Le nouveau modèle économique du Château Partagé*

Après le départ d'une partie des familles initiales en 2016, l'ancien modèle a été remis en question. Le défi principal était: comment rendre ce projet plus accessible ?

Il a été décidé de mettre les parts de la SCI à une valeur fixe de 50 000 € et de prendre un crédit au niveau de la SCI suffisamment large pour pouvoir rembourser les anciens sortants. Les anciens restants ont été crédités en compte courant à la hauteur de leur ancienne part moins 50 000 €, comme une épargne.

**Le nouveau modèle** fonctionne comme suit :

- le loyer mensuel à payer selon la surface de l'habitation, sert à plusieurs choses:
  - rembourser le prêt bancaire
  - financer les travaux en cours et à venir (p.ex. rénovation d'habitations)
  - à terme : rembourser le compte courant des anciens restants
  - payer des impôts de foncier et des coûts administratifs
- afin de pouvoir rembourser plus facilement des habitants sortants dans le futur, la SCI prévoit d'avoir en plus de son capital et du prêt bancaire, de l'épargne à une hauteur totale de 300 000 €.

- le maraîcher, le boulanger et le tourneur de bois, qui utilisent des locaux sur place pour leurs ateliers respectifs, paient un loyer pour des “locaux vides”. Le boulanger par exemple paie un loyer pour un ancien garage à vélos, qu’il a transformé en fournil par son propre investissement. Cela permet aux entreprises d’être plus souple et réactif dans leur développement.
- l’association Château Partagé loue les chambres d’hôte, la salle et la grande cuisine à la SCI