# Participez au développement d'un éco lieu « agri-culturel » en Biovallée (Allex - Val de Drôme)

Installé depuis Juin 2020, l'habitat participatif intergénérationnel du château Pergaud a besoin de vous pour poursuivre son développement.

## Pourquoi et comment devenir investisseur solidaire ?

Nous souhaiterions poursuivre notre développement sans emprunter à la banque, pour cela nous avons confiance en l'emprunt solidaire. Cet investissement sera destiné à entreprendre des travaux de rénovation. Nous aurions besoin de bloquer cet argent pour au minimum 12 mois, un temps qui nous permettra de développer le potentiel du lieu, notamment en termes d'activités économiques.

Nous recherchons donc des investisseurs solidaires qui partagent les mêmes valeurs que nous et qui souhaiteraient donner un sens à leur épargne. En échange, plutôt que des intérêts (sans toutefois être exclus), nous pouvons vous proposer des séjours au château. Ces séjours offerts seront l'occasion de tisser des liens avec chacun d'entre vous. Nous vous recevrons alors comme des amis, notre volonté étant avant tout de donner du sens, de recréer du lien en agrandissant notre cercle de sympathisants, solidaires au projet.

Un contrat de prêt sera signé avec la SCI Château Pergaud (investissement solidaire à partir de 5000€). Il est également possible de nous soutenir via un don à l'association le peRgo ou de venir à l'un de nos chantiers participatifs.

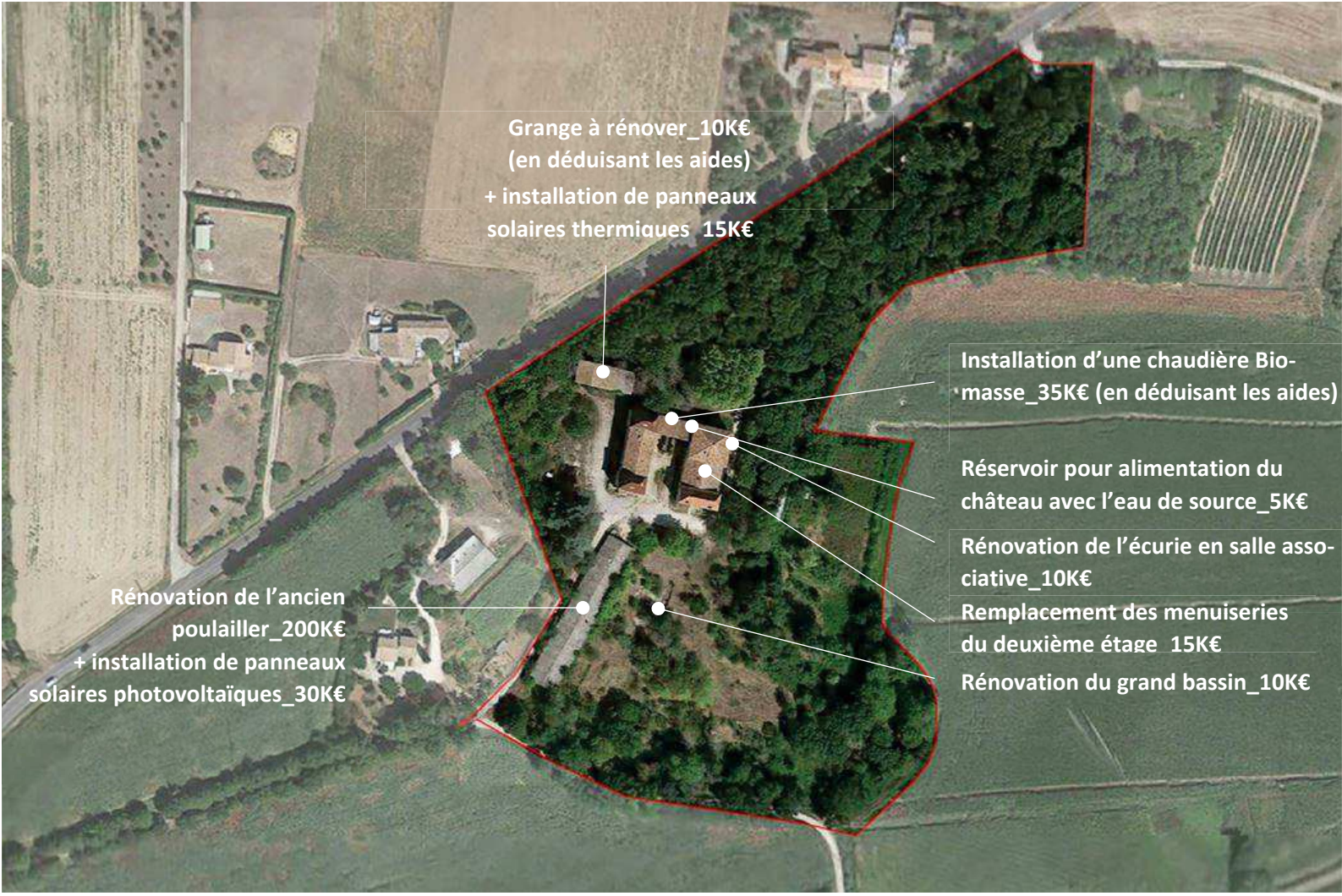
## Un projet solide :

- Un château avec un fort potentiel : plus de 1500m² habitables (dont une trentaine de chambres et 1/3 d'espaces communs) et plus de 500m² à rendre habitables ; 1100m² de dépendances pour des activités agricoles ou artisanales ; un terrain de plus de 4 hectares.
- Un terrain et un bâti en très bon état et acquis sans emprunt.
- Un fonctionnement viable par la location de chambres meublées en baux locatifs. D'autres chambres sont régulièrement louées via l'association à des visiteurs de passage (nous ne sommes pas ERP donc nous sommes limités à la location de 5 chambres, 15 couchages maximum). Nous avons aussi la possibilité de louer des espaces polyvalents et de proposés des événements portés par l'association, générant d'autres entrées.
- Si besoin, un prévisionnel sur 10 ans, un plan de financement et les bilans de la SCI sont consultables sur simple demande.

Si vous souhaitez nous rejoindre dans cette aventure, n'hésitez pas à nous contacter !

Voici notre site : www.chateaupergaud.fr

Contact : solidaire@lepergo.org




## Voici la liste des travaux que nous envisageons pour les prochaines années

Tous ces travaux nous permettront à la fois d'être cohérents avec nos valeurs d'autonomie et d'écologie et de proposer des espaces rénovés pour des artistes, artisans, bénévoles, amis et visiteurs.

## 1_Investissement dans les énergies renouvelables – 80 K€

<u>Installation d'une chaudière à bois – 35 K€</u>

Pour réduire notre impact et diminuer notre dépendance aux énergies fossiles, nous souhaiterions remplacer la chaudière fioul par une chaudière biomasse (granulés ou bois déchiquetés).

Avec une chaudière à granulés, nous réduirions de moitié notre facture ; cela pourrait être encore moins si sous utilisons du bois déchiqueté (mais plus complexe et coûteux à installer).

Consommation actuelle : 14 000 €/an
Investissement : 35 000 €ttc, en déduisant les subventions du fond chaleur
Economie : env. 7 000 € /an
Consommation future : env. 7 000 €/an
Retour sur investissement estimé : env. 4 ans

## Pose de panneaux solaires photovoltaïques – 30 K€

Nous souhaiterions installer une centrale solaire de **36Kwc** sur la toiture de l'ancien poulailler
Le château a la capacité d'absorber une grande quantité d'énergie, pour cela l'autoconsommation directe est très efficace (pas de batterie, le surplus est renvoyé dans le réseau, revendu à EDF)

Consommation actuelle : 7 400 €/an
Investissement : 30 000 €ttc, en déduisant la prime pour l'autoconsommation
Economie : 4 100 € /an
Consommation future : 3 300 €/an
Retour sur investissement estimé : 7 ans

## Panneaux solaires thermiques – 15 K€

Pour l'instant les panneaux solaires thermiques sont une option, mais ils ne sont pas indispensables, étant donné que l'eau chaude pourra être chauffée par la chaudière biomasse (essentiellement l'hiver) et les panneaux solaires photovoltaïques (essentiellement l'été).

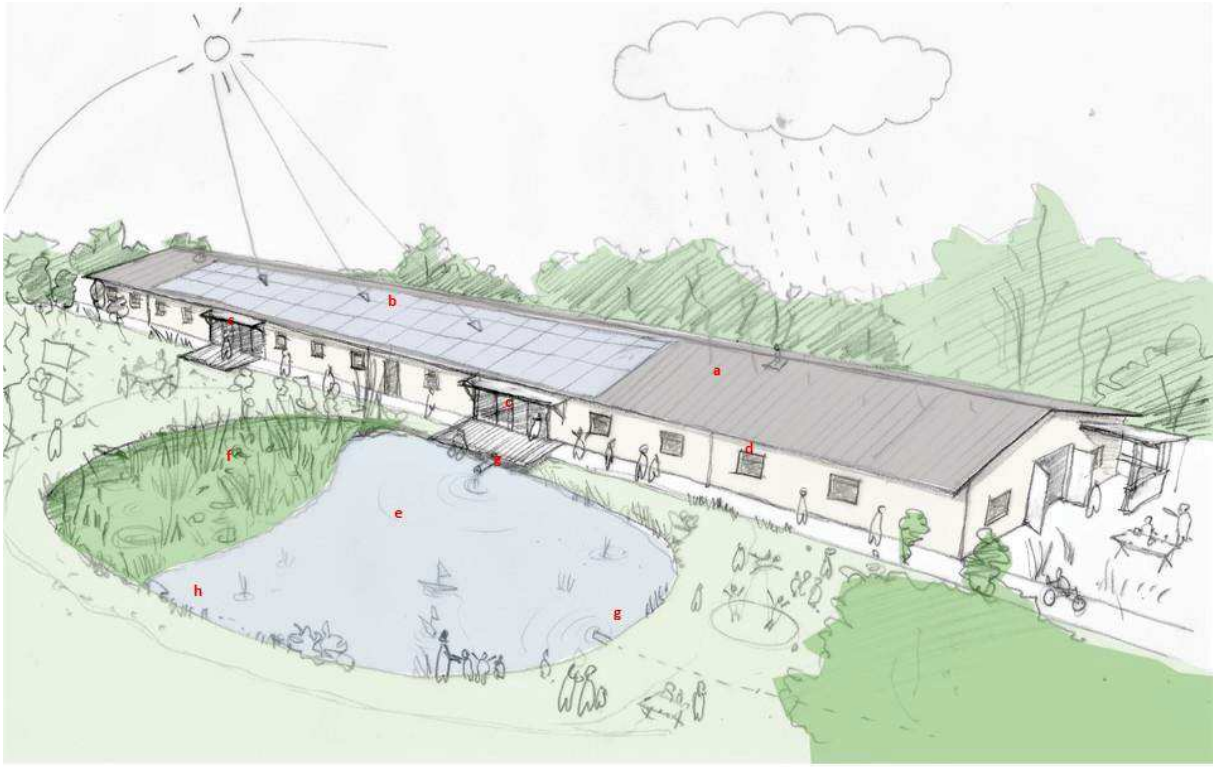
Consommation actuelle : environ 3 000 € (intégré à notre consommation de fioul)
Investissement : 15 000 €, en déduisant les aides pour le solaire thermique
Economie : 2 000 € /an
Consommation future : 1 000 €/an
Retour sur investissement estimé : 7.5 ans

## Conclusion :

**Nous avons besoin d'investir 80K€ dans la production d'énergies renouvelables.**

Ces travaux sont importants puisqu'ils nous permettront d'être cohérents avec nos valeurs d'écologie et d'autonomie énergétique.
Le retour sur investissement global pour ces travaux est estimé à un peu plus de 6 ans et nous permettrait ensuite de faire une économie d'environ 11 000 €/an, ce qui nous permettrait de garder nos locations à un prix toutes charges comprises en-dessous du marché et de poursuivre l'accueil pour des personnes en difficultés.

## 2_Travaux de rénovation des dépendances – 210 K€




a. couverture en bac acier
b. panneaux solaires photovoltaïques
c. deux ouvertures en façade avec baie vitrée de réemploi
d. pose de 26 menuiseries
e. bassin existant à remettre en eau
f. bassin de phyto épuration
g. récupération de l'eau de pluie de la nouvelle couverture et du château
h. trop plein vers un bassin situé au jardin

---

Nos dépendances sont actuellement en très mauvais état et se dégradent vite. Nous avons besoin de les rénover rapidement pour les préserver.

<u>Rénovation de la grange – 10 K€ :</u>
Nous sommes en train de déposer une demande de subvention auprès de la mission Bern. Nous aurons une réponse en mars avec potentiellement environ 100K€ d'aides si nous sommes sélectionnés, pour 10K€ en fonds propres

<u>Rénovation du poulailler – 200 K€ :</u>
Nous souhaiterions rénover complétement l'ancien poulailler en vue de créer des espaces complémentaires pour développer l'activité du château, par exemple pour un atelier bois et métal, atelier d'artiste, laboratoire de fermentation, magasin de producteur, matériauthèque et stockage divers, atelier d'artisans.
Les travaux sont importants : charpente, couverture isolée, zinguerie, dalle, fenêtres, installation électrique et eau.
Ces travaux sont estimés à environ 200K€, ils peuvent se réaliser en 2 tranches de 100K€ : partie sud en priorité puis partie nord.
Nous aurons peu d'aide financière, éventuellement une aide pour le désamiantage. Nous prévoyons d'organiser des chantiers participatifs pour la réalisation d'une partie de ces travaux.

## 3_Travaux de rénovation du château – 35 K€

Voici les projets à venir sur le château :

Pose de fenêtres au 2ème Aile Est - 15 K€
Nous souhaitons poser de nouvelles menuiseries bois double vitrage sur l'intégralité de l'étage qui n'a pas encore été rénové, cela pour réduire notre consommation de chauffage et exploiter ces espaces l'hiver.

Rénovation de l'écurie – 10 K€
Nous avons besoin d'un espace plus grand pour accueillir les événements culturels proposés par l'association. L'écurie est idéale pour son emplacement près du parking nord, près de la salle à manger et cuisine existante. Les travaux dans un premier temps sont assez simples : pose d'une dalle, éclairage, pose d'une grande porte cochère en bois et d'une fenêtre (réemploi)

Rénovation du grand bassin sud – 10 K€
Nous avons la chance d'avoir un grand bassin existant. Il pourrait être remis en eau en le raccordant à l'eau de pluie. Le trop plein se déversera ensuite vers un second bassin situé en contre-bas, au jardin. A priori nous n'avons pas besoin de pompe de relevage, mais seulement d'une pompe solaire pour dynamiser l'eau. Cela nous permettrait de préserver la biodiversité l'été avec de l'eau en abondance sur le site.

## Plan de financement et remboursement des prêts

L'apport en capital et en compte courant d'associé correspond à la valeur réelle du château (800 K€) ce qui assure une bonne solidité financière.

Les prêts consentis à la SCI viendront en surplus de ce capital et pourront ainsi être remboursés sans mettre en difficulté le projet, grâce :

- aux revenus des nouvelles locations permises par la réhabilitation d'espaces d'habitation (espaces de grenier au deuxième étage de l'aile Est) ;

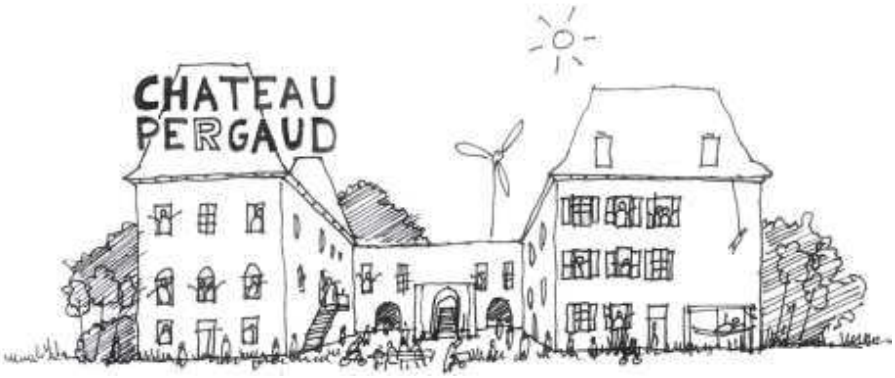
- à la réhabilitation de l'ancien poulailler qui pourra être loué à des artisans et à un magasin de producteurs ;

- aux économies permises par les travaux de rénovation énergétique.

Si vous souhaitez nous rejoindre dans cette aventure, n'hésitez pas à nous contacter !

Voici notre site : www.chateaupergaud.fr

Contact : solidaire@lepergo.org




# Termes et Conditions — Prêts privés à la Société Civile Immobilière: SCI Château Pergaud, 26400 Allex, France

1. Montant:
    a. Montant minimum du prêt: 5000 €
    b. Montant maximum du prêt: 75 000 €

2. Intérêts sur le prêt:
   Les prêteurs doivent choisir l'une des deux options concernant les intérêts:
    a. Prêt avec intérêt: un taux d'intérêt de 1% BRUT par année est accumulé sur le montant initial. Maximum de 10% (après 10 ans). Payé lors du retrait final.
    b. Pour mieux soutenir Château Pergaud, aucun intérêt appliqué, le montant total du prêt retourné lors du retrait.

3. Demandes de retrait:
    a. Peut-être pour une partie ou la totalité du montant prêté.
    b. Doit être enregistré par lettre recommandée (accusé de réception) entre le prêteur et la SCI Château Pergaud, 26400 Allex, France
    c. Dès réception d'une demande de retrait, SCI Château Pergaud effectuera le remboursement dans un délai maximum de 12 mois.

4. Les sommes prêtées seront déposées sur le compte de la société, et seront portées au passif du bilan de la société, comme dette en compte courant d'un tiers.

# Formulaire de demande pour les prêts privés à la SCI Château Pergaud

Je / nous soussigné(e-s) _____

Demeurant à _____

Né le _____ à _____ et/ou

Née le _____ à _____

Téléphone _____

E-mail _____

Déclare(nt) avoir lu la note d'information jointe à ce document et désire(nt) donner un prêt privé à Société Civile Immobilière **Château Pergaud**, tel que décrit.

Veuillez marquer l'une des deux options.

- ❑ En soutien à la communauté et ce projet, je / nous aimerions renoncer à l'intérêt offert et en faire don à la SCI Château Pergaud

- ❑ Je / nous aimerions recevoir les intérêts courus sur le prêt selon les conditions.

J'apporte (nous apportons) à la SCI Château Pergaud, la somme totale de : _____ euros.

Par un chèque pour le montant mentionné ci-dessus, libellé à l'ordre de la **SCI Château Pergaud**.

ou

Par virement au compte **SCI Château Pergaud**.
BPAURA CREST IBAN : FR76 1680 7001 1636 4750 2421 770 BIC : CCBPFRPPGRE

Je déclare / nous déclarons avoir pris connaissance des conditions mentionnées au verso de ce document.

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »:

Signé par _____ Date: _____

Merci sincèrement de faire partie de ce projet!