

# L'arrivée du théâtre Le Public à Uccle se joue maintenant

**Les porteurs du projet ont lancé un placement privé visant à boucler le financement de leur nouveau théâtre ucclais. Objectif: sécuriser le budget de 6,8 millions d'ici à fin juin.**

**JEAN-FRANÇOIS SACRÉ**

À l'étroit dans son ancre du bas de Saint-Josse, confronté à de gros problèmes de mobilité et de parking, faisant face à une diminution de spectateurs venant du sud de Bruxelles, le théâtre Le Public travaille à un ambitieux projet d'extension.

Ses fondateurs, Michel Kacenenbogen et Patricia Ide, mettent en scène et comédiens, ont jeté leur dévolu sur Uccle. En 2021, ils ont remporté l'appel d'offres organisé par cette commune du sud de Bruxelles pour réaffecter l'ancien immeuble de la justice de paix situé Parvis Saint-Pierre. Fin novembre 2022, ils ont signé un bail emphytéotique de 30 ans renouvelable avec la possibilité d'ouvrir un théâtre. «Nous avons toujours rêvé d'avoir un lieu sur une place publique, car le théâtre y est plus visible et permet de se connecter avec le public», relève Patricia Ide, qui rêve déjà de théâtre de rue sur cette place restée encore assez villageoise.

Le duo a créé, avec l'architecte Philippe Metzger, la société Espace Public pour porter le projet immobilier alors que l'asbl Le Public en assurera la programmation artistique. Le projet architectural s'étend sur 3,500 m<sup>2</sup>. Il prévoit deux salles (308 et 132 places), deux salles de

répétition, un resto, un bar, des bureaux, des locaux techniques, etc.

## Placement privé

L'investissement s'élève à 6,8 millions d'euros, répartis à parts égales entre le volet théâtral et le volet horeca. Les trois actionnaires de la SA apportent un million d'euros sous forme de prêt et/ou de capital. St'art Invest, fonds d'investissement dédié aux industries culturelles et créatives (détenu par la Fédération Wallonie-Bruxelles, la Région wallonne et finance&invest.brussels), a accordé un prêt de 2 millions, tandis que d'autres investisseurs, dont le nom est confidentiel, ont apporté 1,2 million.

Reste donc à financer 2,6 millions. Pour ce faire, le trio a lancé une levée de fonds sous forme de placement privé en proposant des prêts d'un montant minimum de 100.000 euros pour un rendement de 3% pendant 30 ans. «Comme nous ne sommes pas propriétaires du bâtiment, cela nous semble la formule la plus appropriée», indique Michel Kacenenbogen. Plusieurs promesses verbales, notamment d'entrepreneurs connus, ont déjà été reçues, mais rien n'est encore signé.

Parmi eux, Marc Filipson, fondateur de la librairie Filigranes: «Je suis occupé à regarder le dossier à titre personnel, c'est un beau projet, je connais très bien ses initiateurs puisque pendant le covid, nous avions installé une librairie éphémère au Public.» Déjà impliqué via St'art Invest, finance&invest.brussels examine aussi le dossier: «C'est un projet d'entrepreneuriat culturel

très enthousiasmant, nous avons très envie de le faire et allons d'ailleurs mobiliser notre réseau pour amener des investisseurs», confie son CEO Pierre Hermant.

## Deadline: fin juin

Les porteurs du projet se donnent jusqu'à la fin juin pour boucler l'opération. Pourquoi cette échéance? «Cela fait trois ans que nous portons ce projet, il est temps d'avancer», répond Patricia Ide. Le trio y croit dur comme fer. «Il y a dans ce pays une génération de quadras dotés d'importants moyens financiers et qui cherchent à donner du sens à leur investissement. Nous leur donnons l'opportunité de soutenir un projet citoyen», ajoute Michel Kacenenbogen.

Après l'obtention du permis et les travaux, l'idée est d'être opérationnel pour la saison 2025-2026. Avec quels objectifs? «Nous produisons 15 à 20 spectacles par saison joués 30 à 40 fois, commente Michel Kacenenbogen, l'idée n'est pas d'en produire plus, mais de les jouer plus longtemps. Deux tiers se joueront dans les deux théâtres, le reste sera spécifique à chacun des lieux.» Alors que Le Public fait 1,4 million de recettes spectateurs par an (hors horeca), le plan financier prévoit pour Uccle un million après 5 ans. Un objectif réaliste pour Michel Kacenenbogen. «Cette saison, avec 10.000 abonnés et plus de 120.000 spectateurs, on va battre tous les records de fréquentation, je pense qu'il sera plus facile d'attirer 100.000 personnes de plus à Uccle qu'à Saint-Josse.»

# 2,6 millions €

**Le projet nécessite un investissement de 6,8 millions d'euros. 4,2 sont déjà sécurisés. Il reste à en trouver 2,6.**

# Pour créer Espace public, Le Public fait appel au privé

Le nouveau théâtre Espace public, sur le parvis St-Pierre à Uccle, sera financé par un appel à des fonds privé. Avis aux investisseurs qui souhaitent soutenir les arts.

ALAIN LALLEMAND

Imaginez un théâtre qui appartiendrait (un peu) à ses spectateurs, un théâtre riche de deux salles (308 et 132 places) installé en outre en lisière d'une place publique, où la programmation pourrait se poursuivre à l'extérieur tout l'été. Imaginez ensuite que la construction de ce même théâtre ne soit pas assurée par des subventions publiques, mais financée par une levée de fonds auprès de particuliers, tout en s'appuyant sur un outil d'investissement public, le fonds d'investissement culturel St'Art. Rêvons un peu : chaque investisseur passionné des arts s'engagerait sur trente ans pour une somme rondelette sans être hors de portée, participerait à la vitalité de la culture et réaliserait pourtant un placement intéressant. Chiche ?

Telle a été la vision, aujourd'hui le projet (en grande part matérialisé déjà) porté par les directeurs du théâtre Le Public (St-Josse), Patricia Ide et Michel Kacenenbogen. Suite à l'appel d'offres de la commune d'Uccle visant à réhabiliter et transformer en lieu culturel l'ancien bâtiment de la justice de paix sur le parvis St-Pierre, les deux directeurs ont créé fin 2022 une société pour porter le projet, Espace Public SA ; ils ont ensuite élaboré un projet immobilier dont le coût est estimé à 6,8 millions d'euros ; ils ont imaginé enfin, avec St'Art Invest, un montage financier qui a déjà permis de rassembler quelque 4,3 millions d'euros. Reste à trouver 2,5 millions, pour lesquels ils sont plus qu'optimistes : plusieurs investisseurs privés se sont déjà manifestés pour des prêts à 30 ans, de 100.000 euros minimum, au taux facial de 3 % brut annuels – mais, en réalité, le taux net de retour sur investissement est plus élevé.

« Mais que diable allaient-ils faire dans cette galère ? », dirait une âme fatiguée. Alors que leur théâtre de St-Josse, Le Public, est déjà un succès, pourquoi Patricia et Michel se lancent-ils dans ce nouveau projet, pourquoi à Uccle, et pourquoi spécifiquement via un appel au privé ?

Le projet d'une deuxième implantation est déjà ancien : « De manière générale », expliquent-ils, « les spectacles se jouent en Communauté française de moins en moins longtemps. On répète deux mois, pour cinq à dix représentations. C'est une des raisons pour les-

quelles nous voulions ouvrir un autre lieu : pour qu'on joue encore plus longtemps alors que notre théâtre mène déjà de longues séries de représentations par rapport à d'autres ». Le couple a déjà monté des projets à Charleroi, à Liège, en d'autres points de la capitale... « On avait vu aussi Christos Doukeridis, bourgmestre d'Ixelles, parce qu'il y avait un autre endroit qui nous intéressait : l'ancien théâtre Molière, à la Porte de Namur. Ça n'a pas été possible. Au parvis Saint-Gilles, on n'a pas pu continuer parce que le montant des travaux était tel qu'on n'a pas trouvé un modèle économique qui ne nécessite pas une aide pour rénover le bâtiment. »

Cette fois ils sont lancés, mais pourquoi Uccle ? Parce qu'il y a eu un appel d'offres et que, cette fois, l'implantation semblait finançable. Il y a davantage : « Au centre de Bruxelles », explique Michel Kacenenbogen, « on s'est rendu compte durant les dix dernières années que, tout en ayant un nombre de spectateurs total en augmentation, on avait perdu 30 ou 40 % des spectateurs provenant du sud de Bruxelles. Les publics d'Uccle, de Linkebeek, Rhode-Saint-

Genèse, de Waterloo, du Brabant wallon ne viennent plus dans le centre de la capitale. Or le nombre de spectateurs augmente, on en a davantage qui viennent maintenant du nord ou du centre. »

Autre particularité attrayante à Uccle : le parvis. « A Bruxelles », explique Patricia Ide, « il n'y a que la Monnaie qui est sur une place publique. Dans toutes les autres capitales, les théâtres sont sur des lieux de passage. C'est très important d'être sur des axes de passage parce qu'on fait du théâtre pour les gens, du théâtre populaire qui concerne les gens. Sur une place publique (comme le parvis St-Pierre à Uccle), on n'a plus du tout le même calendrier : on peut rester ouverts toute l'année, on n'a plus besoin de fermer juillet et août. Je ne dis pas que c'est ce qu'on va faire, mais on peut repenser le calendrier différemment. »

## Appel aux investisseurs privés

Et pourquoi le privé, qui plus est à hauteur d'un certain montant ? Pour Patricia Ide, « les gens qui ont des sous et aiment l'art, généralement mettent leur avoir dans des choses comme des tableaux, des objets qu'ils peuvent garder, transmettre, etc. On a l'impression que les gens peuvent avoir comme nous la volonté d'investir dans les cerveaux. C'est un autre investissement, beaucoup plus immatériel : on veut croire à l'avenir, aux générations qui viennent. Je

pense que les gens qui veulent nous suivre sont dans la même démarche ».

Le seuil minimal de 100.000 euros n'a rien d'élitiste mais repose sur une logique : ceci n'est pas un appel public, soumis au contrôle de l'autorité finan-

cière FSMA. Le seuil choisi garanti la nature privée de l'appel. Et l'appel ne porte que sur des prêts, pas une participation au capital : « Pour une première raison », explique Michel Kacenenbogen, « c'est qu'il s'agit d'un projet avec bail emphytéotique de 2 X 30 ans, ce n'est donc pas une propriété immobilière. La deuxième raison, c'est que la société

va amortir le coût des travaux, elle sera donc en perte fiscale par rapport à son capital, d'à peu près 3 à 400.000 euros/an. Il n'y aura donc pas de dividendes. La seule chose que cette société va faire (c'est pour ça qu'elle propose 3 %), c'est percevoir le loyer, qui correspondra à l'intérêt du capital. Oui, c'est beaucoup moins que les taux habituels de 6 à 8 %

des placements immobiliers : il y a donc une logique d'investissement intellectuel et sociétal. Nous cherchons donc des gens qui ont envie de s'investir dans une société où le capitalisme n'est pas braqué que sur le rendement, mais sur une valeur intellectuelle ajoutée au service des valeurs démocratiques auxquelles nous croyons. »



**Le budget total des travaux est estimé à 6,8 millions. Il reste un peu moins de 2,5 millions à financer. © D.R.**



## Le projet du Théâtre le Public à Uccle cherche des investisseurs



**Le projet de théâtre dans les anciens bâtiments de la Justice de Paix à Uccle est entré dans une phase de financement. 4,2 millions d'euros ont déjà été récoltés, mais les porteurs du projet cherchent à récolter 2,6 millions supplémentaires auprès d'investisseurs, selon un communiqué transmis jeudi.**

Le théâtre Le Public, déjà implanté à Saint-Josse-ten-Noode, ainsi que la société Espace Public créée à l'occasion, avaient remporté un appel d'offres de la commune d'Uccle afin de réhabiliter les bâtiments au Parvis Saint-Pierre. Les deux partenaires doivent se charger tant de l'aspect architectural que des prestations culturelles et récréatives futures.

La conception a été confiée à l'atelier d'architecture Metzger et associés (Ma2). Les 3.405m<sup>2</sup> restaurés accueilleront deux salles de spectacle avec des jauges respectives de 308 et 132 places, deux salles de répétition, un restaurant ainsi que des loges, un foyer des artistes, etc.

L'investissement total a été évalué à 6,8 millions d'euros. "A ce jour, 4,2 millions d'euros ont été rassemblés via St'art Invest, les porteurs du projet ainsi que des investisseurs d'ores et déjà séduits", indique le communiqué. Il manque donc encore 2,6 millions d'euros.

La levée de fonds prendra la forme d'un placement privé et proposera des prêts d'un montant minimum de 100.000 euros pour un rendement de 3% pendant 30 ans. Elle prendra fin "à l'aube de l'été 2023". L'ouverture de l'établissement est désormais prévue pour la saison 2025-2026.

# Le financement du Théâtre Le Public à Uccle avance

■ Une partie des 6,8 millions sera financée via une levée de fonds qui prendra la forme d'un placement privé.

Le projet visant à la création d'un nouveau théâtre au parvis Saint-Pierre à Uccle avance à grands pas. L'ASBL Le Public, futur occupant des lieux et en charge de la programmation créative, ainsi que la société Espace Public, créée à cet effet et en charge du projet immobilier et du financement, avancent leurs pions.

## Permis de bâtir déposé

Comme nous l'a confirmé hier Michel Kacenenbogen, administrateur à Espace Public, le bail emphytéotique d'une durée de 30 ans (NdLR: renouvelable) a été signé entre toutes les parties concernées. *"Le permis de bâtir a été déposé il y a un mois. Nous attendons un feu vert dans les six mois à venir. L'ouverture du théâtre devrait intervenir entre septembre 2025 et janvier 2026"*, nous a-t-il expliqué. *"L'ouverture d'un nouveau*

## 3500

### mètres carrés

Le projet de rénovation du futur complexe de 3500 m<sup>2</sup> a été pensé par l'atelier Metzger et Associés Architecture.

*théâtre, c'est quelque chose d'assez inédit. Sur les 40 dernières années en Belgique francophone, il y en a une ou deux, pas davantage. Ouvrir un nouveau lieu de culture sur une place publique comme ici à Uccle, c'est quelque chose d'exceptionnel"*, ajoute-t-il.

Le futur théâtre s'installera dans les bâtiments de l'ancienne Justice de Paix de la commune du sud de Bruxelles. Le projet de rénovation de ce complexe de 3500 m<sup>2</sup> a été pensé par l'atelier Metzger et Associés Architecture. On y trouvera

deux salles de spectacles – avec des jauges de 308 et 132 places – deux salles de répétition, un restaurant, les loges, un atelier de costumes, le foyer des artistes... *"Nous devrions y accueillir 100 000 visiteurs par an et il devrait générer un chiffre d'affaires visiteurs de l'ordre de 1 million d'euros par saison"*, ajoute encore Michel Kacenenbogen. Et de préciser: *"Même si le nombre de spectateurs*

*du Théâtre Le Public à Saint-Josse a globalement progressé ces dernières années, nous avons constaté que le nombre de gens venant du sud de Bruxelles a diminué de 50 % en l'espace de dix ans. Nous allons aussi attirer à Uccle des gens venant du Brabant wallon. Nous constatons, notamment pour des raisons de mobilité, qu'une partie de la population ne vient plus en ville. Uccle va donc répondre à un besoin."*

## Levée de fonds

Et sur le plan du financement? Là aussi, les choses se mettent en place. Au total, 6,8 millions d'euros seront nécessaires pour réaliser les travaux et faire naître le projet architectural. *"À ce jour, environ 4 millions ont été rassemblés via St'art Invest (NdLR: qui a accordé un prêt de 2 millions à Espace Public), les porteurs du projet et une dizaine d'investisseurs"*, précise Michel Kacenenbogen. Le solde, donc 2,8 millions d'euros, sera financé via une levée de fonds qui prendra la forme d'un placement privé (qui n'est donc pas un appel public à l'épargne, soumis au feu vert de la FSMA). Espace Public proposera aux particuliers et entreprises une formule de prêts pour un montant minimum de 100 000 euros. Un rendement de 3 % par an est annoncé pendant 30 ans (NdLR: avec un remboursement de 33 % du capital après dix ans et d'un autre tiers après 20 ans). *"C'est un rendement qui est inférieur à celui d'un investissement dans l'immobilier commercial, mais il a une valeur philosophique et va permettre d'amplifier le lien entre le citoyen et les artistes"*, conclut notre interlocuteur.

V.S.

## UCCLE

# Lancement de la levée de fonds pour le futur théâtre Le Public

Pour clôturer son budget, le théâtre organise une levée de fonds qui prendra la forme d'un placement privé et proposera des prêts d'un montant minimum de 100.000€ pour un rendement de 3 % pendant 30 ans.

**JÉRÉMY ZYSBERG**

**A**près avoir signé le bail emphytéotique le 24 novembre dernier et entré une demande de permis d'urbanisme, le projet visant à ouvrir un théâtre Le Public au sein du bâtiment de la Justice de paix au Parvis Saint-Pierre à Uccle entre dans une nouvelle phase : boucler son financement. Le coût des opérations est estimé à 6.8 millions d'euros, dont 4.2 millions d'euros ont déjà été trouvés, via St'Art Invest et des investisseurs privés. « Pour les 2,6 millions restants, nous cherchons des nouveaux investisseurs confirmés prêts à investir minimum 100.000 euros pour un rendement de 3 % durant 30 ans. Cela s'adresse à toutes les personnes qui ont les moyens et qui veulent développer l'offre culturelle dans le sud de Bruxelles », explique Michel Kacenenbogen, directeur du théâtre Le Public.

« Ce n'est pas impossible que certains investisseurs fassent partie de notre public. » Le théâtre se laisse quatre mois pour atteindre son objectif. Le projet immobilier est pris en main par la société « Espace Public », créée pour l'occasion.

**ATTIRER LE PUBLIC DU SUD**

Les prêts réalisés porteront uniquement sur l'immobilier. Pas question d'interférer sur la programmation et sur la manière de fonctionner du théâtre. Une bonne partie de la programmation du théâtre tennodois sera également sur la scène uccloise. « L'idée est de permettre au public du sud de la capitale qui ne vient plus à Saint-Josse d'avoir accès à notre offre culturelle », souligne le directeur du théâtre. « À un moment, le public du sud représentait 50 % de nos spectateurs. En dix ans, ce nombre est passé à 25 % »

Actuellement, le théâtre de Saint-Josse accueille 100.000 visiteurs par an. Cela pourrait donc doubler avec ce deuxième lieu à Uccle.

**UN ARCHITECTE SPÉCIALISÉ**

Le projet sera mené par l'architecte Francis Metzger et comprendra, comme pour le théâtre de la rue Braemt à Saint-Josse, deux salles et un restaurant. Si certains habitants d'Uccle ont peur que ce théâtre vienne dénaturer le bâtiment actuel, Michel Kacenenbogen assure que cela ne sera pas le cas. « Francis Metzger est un spécialiste dans la rénovation de théâtre et de lieux de patrimoine, il ne va pas dénaturer le lieu, Francis garde l'âme de ces lieux chargés d'histoire. » Le théâtre avait remporté l'appel à projet pour occuper le bâtiment de la Justice de paix, visant à redynamiser le centre de la commune. « Cela développe la culture à

Uccle et les retours sont positifs. D'ailleurs le secteur Horeca voisin est ravi car le projet va ramener de la vie quotidiennement dans le quartier. Quand on a signé le bail emphytéotique, ils avaient réalisé une pétition pour soutenir l'arrivée du théâtre sur le Parvis Saint-Pierre », explique le directeur. Le permis d'urbanisme de-

”

« Ce n'est pas impossible que certains investisseurs fassent partie de notre public »

vrait être attribué dans six mois. Une fois le permis obtenu, les travaux pourront débuter. L'ouverture du théâtre sur le Parvis Saint-Pierre est prévue pour fin 2025. ■

# Le Public cherche 2,6 millions

## UCCLE

Le théâtre organise une levée de fonds dont le rendement est fixé à 3 % pendant 30 ans. Mise minimum : 100 000 euros.

**C**e n'est plus une nouvelle : à l'horizon 2025-2026, le théâtre Le Public s'installera à Uccle, dans l'ancienne Justice de paix au parvis Saint-Pierre. L'ASBL Le Public ainsi que la société Espace Public, créée à l'occasion de ce projet, ont remporté l'appel à projet de la commune pour redynamiser le site et dispose alors d'un droit d'emphytéose. Sur les 3 405 mè-

tres carrés de la justice de paix, le Public souhaite implanter deux salles de spectacle avec des jauges respectives de 308 et 132 places, deux salles de répétition, un restaurant et tous les espaces annexes nécessaires à la vie d'un théâtre, les loges, le foyer des artistes, etc.

### Minimum 100 000 euros

Le budget total des tra-

voux et aménagement a été estimé à 6,8 millions d'euros. Le Public en annonce en avoir déjà trouvé 4,2 millions : 2 millions via un prêt du fonds d'investissement S'art Invest et le reste provenant des porteurs du projet ainsi que des investisseurs d'ores et déjà séduits.

Reste donc 2,6 millions d'euros à trouver et pour cela, Espace Public S.A organise "une levée de fonds qui prendra la forme d'un placement privé et proposera des prêts d'un montant minimum de 100 000 € pour un rendement de 3% pendant 30 ans."



Le théâtre Le Public cherche 2.6 millions d'euros pour s'installer à Uccle. © M2A

## **Le projet de Théâtre le Public à Uccle cherche des investisseurs**

Le projet de théâtre dans les anciens bâtiments de la Justice de Paix à Uccle est entré dans une phase de financement. 4,2 millions d'euros ont déjà été récoltés, mais les porteurs du projet cherchent à récolter 2,6 millions supplémentaires auprès d'investisseurs, selon un communiqué transmis jeudi.

Le théâtre Le Public, déjà implanté à Saint-Josse-ten-Noode, ainsi que la société Espace Public créée à l'occasion, avaient remporté un appel d'offres de la commune d'Uccle afin de réhabiliter les bâtiments au Parvis Saint-Pierre. Les deux partenaires doivent se charger tant de l'aspect architectural que des prestations culturelles et récréatives futures.

La conception a été confiée à l'atelier d'architecture Metzger et associés (Ma2). Les 3.405m<sup>2</sup> restaurés accueilleront deux salles de spectacle avec des jauges respectives de 308 et 132 places, deux salles de répétition, un restaurant ainsi que des loges, un foyer des artistes, etc.

L'investissement total a été évalué à 6,8 millions d'euros. "A ce jour, 4,2 millions d'euros ont été rassemblés via St'art Invest, les porteurs du projet ainsi que des investisseurs d'ores et déjà séduits", indique le communiqué. Il manque donc encore 2,6 millions d'euros.

La levée de fonds prendra la forme d'un placement privé et proposera des prêts d'un montant minimum de 100.000 euros pour un rendement de 3% pendant 30 ans. Elle prendra fin "à l'aube de l'été 2023".

L'ouverture de l'établissement est désormais prévue pour la saison 2025-2026.