

Demain, le manoir de Praud ...

Atelier citoyen
vendredi 7 mars 2025

Retour sur l'atelier du 22-11-2024

- ❑ Présentation de 3 scénarios d'usages du manoir tirés de la consultation citoyenne
- ❑ Travail en groupes sur ces scénarios
- Objectif : affiner, valider /invalider les scénarios (avantages et inconvénients)

Depuis

- ❑ Travail de la foncière Quartier Libre à partir des 3 scénarios analysés en ateliers pour :
- proposer **1 scénario d'usage** avec :
 - le concept global de réhabilitation,
 - la distribution des espaces,
 - l'estimation des coûts de réhabilitation,
 - l'estimation des coûts d'exploitation,
 - le modèle économique d'exploitation,
 - les hypothèses de financement,
 - le modèle de gestion du bâtiment

Ordre du jour

- Présentation du scénario d'usage retenu par Quartier Libre et présenté aux élus en comité de pilotage du 28 février
- Présentation des hypothèses de financement
- Point sur les prochaines étapes

Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ – MANOIR DE PRAUD

Synthèse des besoins identifiés en ateliers de concertation

- accessible à tous
- favorise le lien social
- multifonctionnel
- dynamise le quartier et le parc
- économiquement viable
- respecte son environnement



La Lanterne

Pépinière d'entreprises



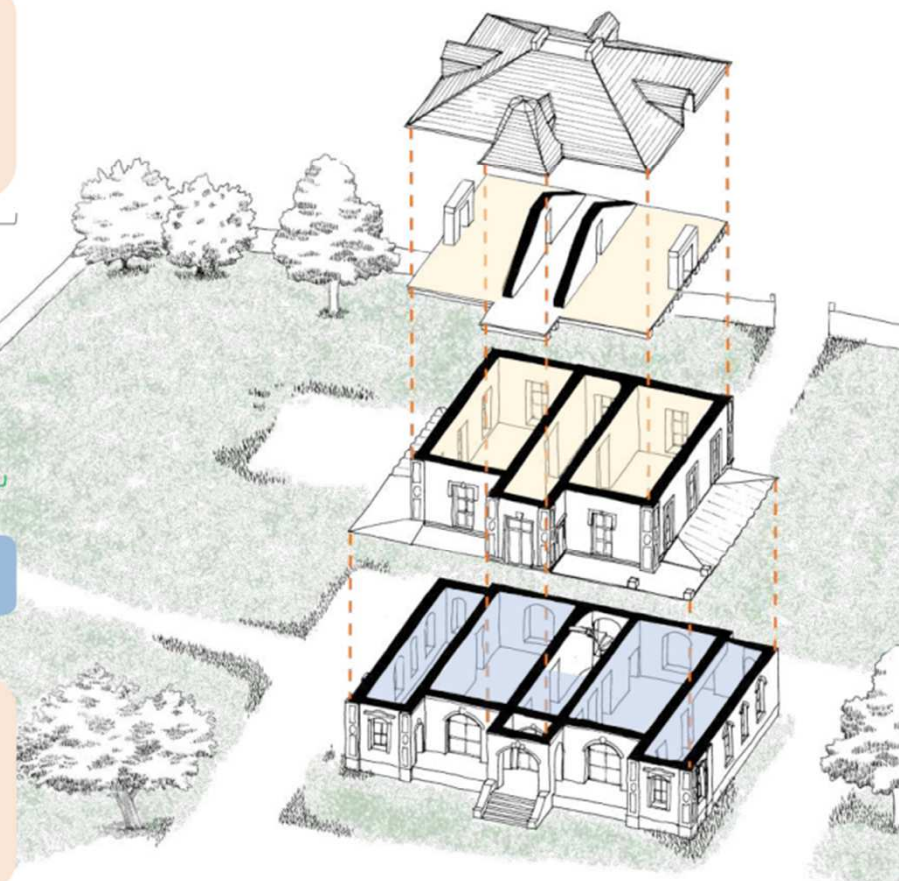
La Folie Rezéenne

Manoir des loisirs et de la créativité



Un scénario alternatif qui combine les avantages des 3 propositions

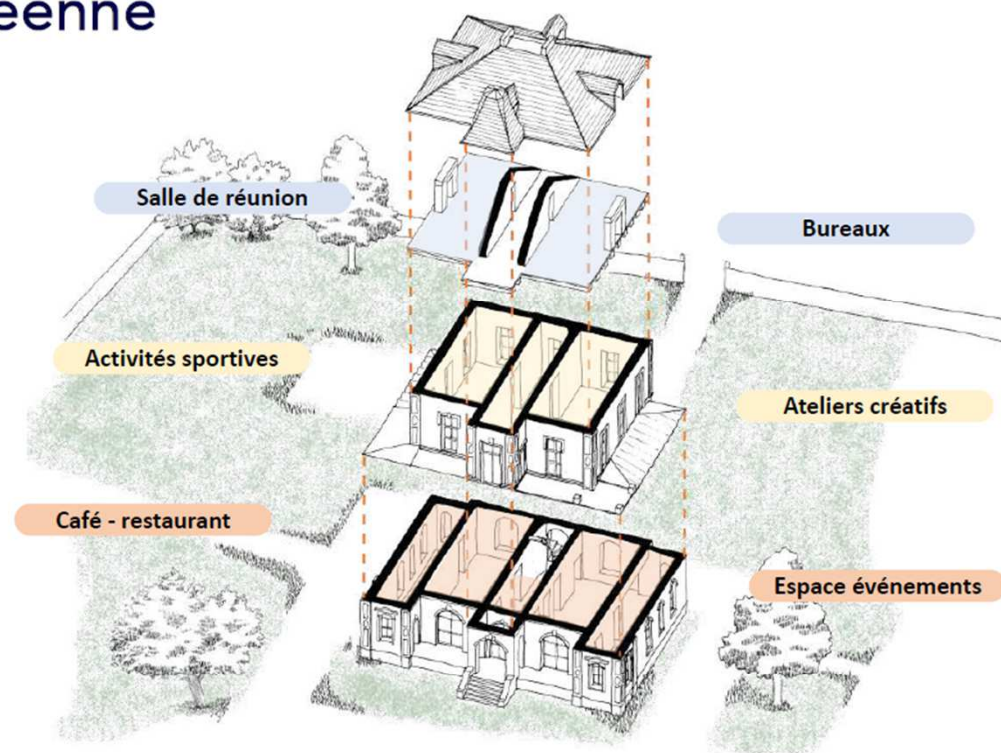
- accessible à tous
- favorise le lien social
- multifonctionnel
- dynamise le quartier et le parc
- économiquement viable
- respecte son environnement



Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ – MANOIR DE PRAUD

Le manoir de Praud : la folie Rezéenne



Les principaux prérequis pour la réussite de ce projet sont :

- + Assurer la compatibilité des usages et l'harmonie du projet avec le quartier
- + Valoriser l'accessibilité via les mobilités douces
- + Proposer un accès ERP à tous les étages
- + Etoffer les solutions de stationnements
- + Proposer des loyers équitables pour un projet durable
- + Sélectionner le modèle de gestion adapté

8

Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ – MANOIR DE PRAUD

Proposition rez-de-chaussée

Cuisine, rangements et
stockage
34,2 m²

Salle du café-restaurant
26,3 m²
Capacité ≈ 12 couverts

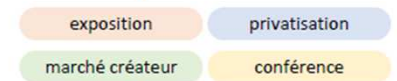
Toilettes clients

Toilettes publiques

Terrasse
Capacité ≈ 16 couverts



Salle du café-restaurant
et/ou salle évènement
69 m²
Capacité ≈ 22 couverts



Hall d'accueil
et espace d'exposition
15 m²

Scénario retenu par Quartier Libre

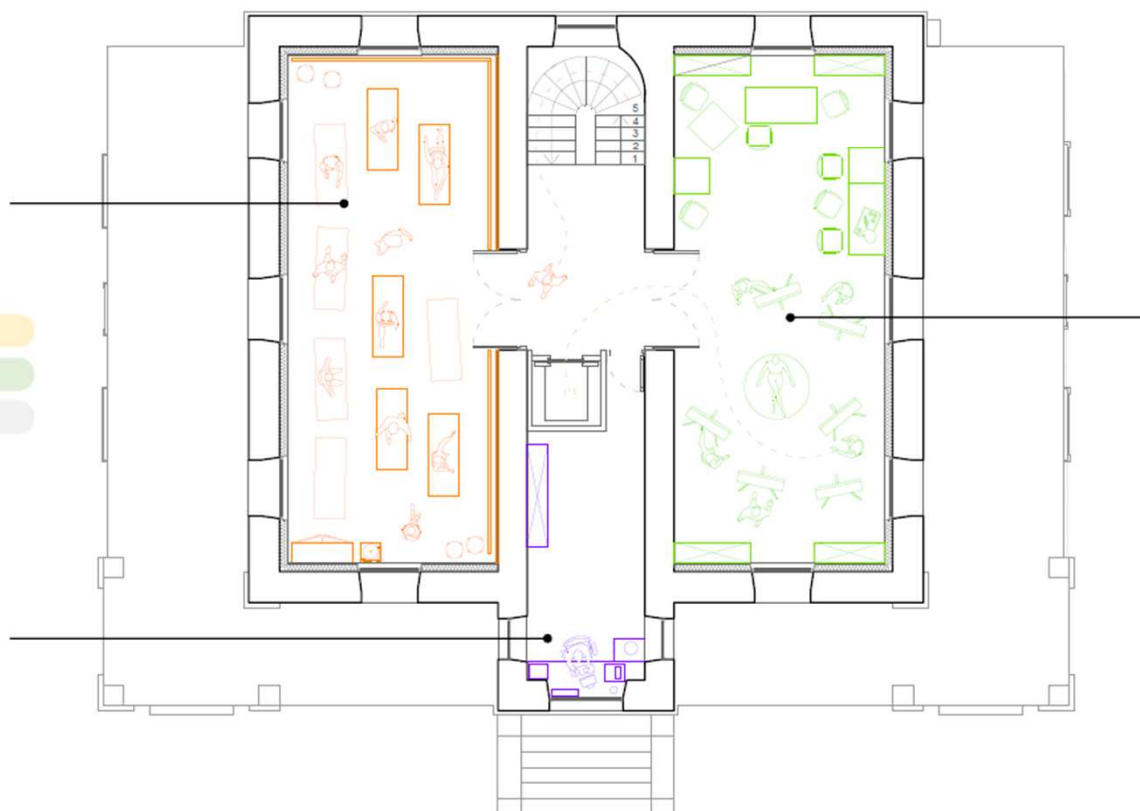
- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ – MANOIR DE PRAUD

Proposition en R+1

Salle d'activités sportives
louable à la demi-journée
44 m²
Pour des cours collectifs,
une surface de 3 à 4 m²
par participant est idéal.

- yoga
- pilates
- danse
- self-défense
- privatisation

Bureau de gestion du lieu
12 m²



Salle multi-activités
louable à la demi-journée
44 m²

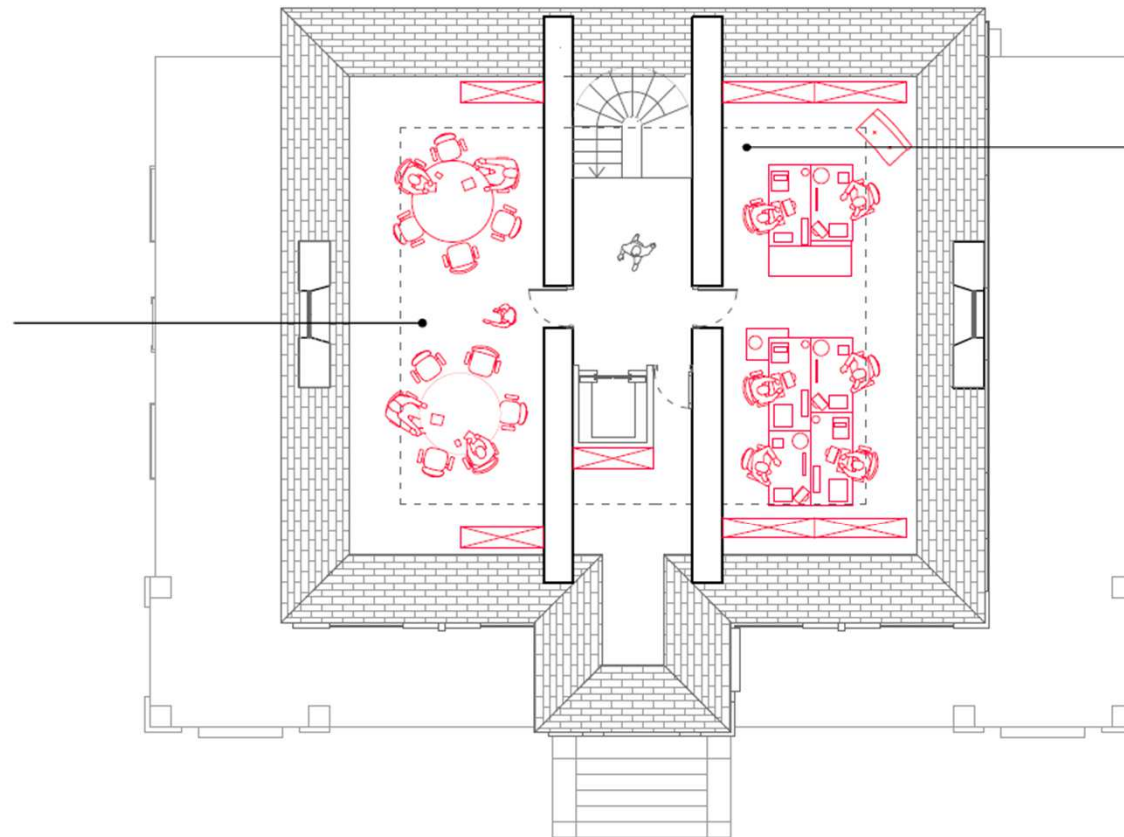
- cours de musique
- atelier dessin
- jeux de société
- privatisation
- privatisation

Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ – MANOIR DE PRAUD

Proposition en R+2

Salle de réunion
louable à la journée
20 m²



Bureaux
4 postes louables au mois
20 m²

En résumé : les types d'activités

Au RDC

- ✓ Un espace de bar-restauration d'environ 145m² en version complète (sans la terrasse extérieure) d'une capacité de 34 couverts en simultané.
- ✓ Un café-restaurant de 26 m²
- ✓ Un espace –évènement de 69 m²
- ✓ Un hall d'accueil pouvant aussi servir d'espace d'exposition en complément de la grande salle.

Au 1er étage

2 salles d'activités de 44m² dont une pouvant être séparée en deux espaces de 16m² et un bureau de 12m² dédié à la gestion du lieu. Les 2 salles d'activités sont louables à la demi-journée ponctuellement ou sur des créneaux réguliers à la saison, à l'année (associations, entreprises,...)

Au 2^{ème} étage

2 salles de 20m² ; un espace de réunion et un espace avec postes de travail louable à la journée/au mois ou mis à disposition des associations

En résumé – les modalités de gestion

❑ Espace bar-restauration

Des plages horaires d'ouverture prévues pour :

- une compatibilité des usages et une harmonie avec le quartier (mercredi midi et après-midi, jeudi midi et soir, vendredi midi et soir, samedi et dimanche midi, après-midi et soir)
- une ouverture en soirée limitée à 22h30
- une privatisation possible les lundis et mardis (séminaire d'entreprises, ...)

❑ Activité location de salles

Au 1^{er} et 2^{ème} étages, des salles à louer ponctuellement ou régulièrement pour des activités de sport « doux », de bien-être, de création, de formation,...

En résumé – les modalités de gestion

❑ Activité location de salles

Au 2^{ème} étage, des salles disponibles ponctuellement pour du prêt aux associations rezéennes

❑ Modèle économique

L'exploitant (ou les exploitants) du lieu tire des revenus de ces deux activités :

- Bar-restauration
- Location de salle

L'exploitant (ou les exploitants) du lieu paye les charges d'exploitation du bâtiment et un loyer.

En résumé – l'accessibilité du bâtiment

- ❑ Valoriser l'accessibilité du Manoir par les mobilités douces
 - Créer des espaces dédiés aux vélos (stationnement sécurisé, station de réparation) et des cheminements piétons agréables et sécurisés
 - Une signalétique claire et engageante dès les points d'arrivée des transports publics pour guider facilement les visiteurs vers le parc (lignes 30,33, C4)
 - Promouvoir sur le site web et les réseaux sociaux des itinéraires spécifiques pour venir sans voiture
 - Un événement de sensibilisation : Organiser une journée dédiée à la mobilité douce incluant ateliers, conférences et activités

En résumé – l'accessibilité du bâtiment

- ❑ Etoffer l'offre de stationnements
- Travail en cours d'identification de poches de stationnement dans le cadre du projet de Grande Voie Vélo Nord-Sud
- Hypothèse de créer des stationnements en épi le long de la rue Louise Weiss
- Parking du gymnase Arthur Dugast

Questions - réactions



Coût de réhabilitation et hypothèses de financements

□ Aujourd’hui le coût de réhabilitation (hors équipements) est estimé à environ **2M € TTC**

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	<p>Rezé</p> <p>Gestion directe par la ville de Rezé</p> <p>✅ Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contrôle total par la ville de Rezé sur le projet et son évolution. • Gestion des loyers et des usages en accord avec les politiques municipales. • Pas d'intermédiaire, ce qui peut simplifier certaines prises de décision. <p>⚠️ Inconvénients</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des fonds propres de la ville (468 704 € HT) sans possibilité de récupération. • Charge de gestion et d'exploitation incombant à la municipalité. <p>🔍 À étudier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capacité de la ville à assumer financièrement et administrativement le projet sur le long terme. 	<p>Foncière immobilière ESS*</p> <p>Portage par une foncière</p> <p>✅ Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser une structure spécialisée dans l'immobilier à vocation sociale. • Bénéficier d'un accompagnement professionnel pour la gestion et la pérennité du projet. • N'engage pas financièrement la ville. <p>⚠️ Inconvénients</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perte de contrôle direct sur l'exploitation et les décisions stratégiques. • Dépendance vis-à-vis d'un acteur externe pour la gestion et l'évolution du projet. <p>🔍 À étudier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conditions de partenariat avec la foncière 	<p>Foncière immobilière ESS + Rezé</p> <p>Portage par la foncière et soutien financier de Rezé</p> <p>✅ Avantages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Partage des risques et des investissements entre la ville et une foncière ESS. • Réduction de moitié des fonds propres engagés par la ville. • Maintien d'une implication municipale dans la gouvernance du projet (si SCIC) <p>⚠️ Inconvénients</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perte de contrôle direct sur l'exploitation et les décisions stratégiques. • Dépendance vis-à-vis d'un acteur externe pour la gestion et l'évolution du projet. <p>🔍 À étudier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conditions de partenariat avec la foncière
Fonds propres de Rezé <i>Investissement – sans récupération</i>	468 704 € HT (30%)		234 352 € HT (15%)
Fonds propres de la Foncière		468 704 € HT (30%)	234 352 € HT (15%)
Emprunt de Rezé <i>Amorti avec les loyers</i>	559 802 € HT (36,5%)		
Emprunt de la Foncière <i>Amorti avec les loyers</i>		559 802 € HT (36,5%)	559 802 € HT (36,5%)
Subventions, dons	533 839 € HT (33,5%)	533 839 € HT (33,5%)	533 839 € HT (33,5%)

Options privilégiées par la Ville

- Creuser la piste du scénario de financement n°2 en regardant les marges de manœuvre conservées pour la Ville.
- Poursuivre la recherche de financements complémentaires (subventions, mécénat,...)

Prochaines étapes

- Piste Foncière immobilière ESS à valider
- Vérification viabilité projet avec porteurs de projets sur projet similaire (mars)
- Validation du programme en bureau municipal (scénario d'usage et scénarios de financement) (avril)
- Recherche de financements (condition nécessaire au lancement des travaux de réhabilitation)
- Appel à maîtrise d'ouvrage déléguée (si sécurisation des financements)
- Rédaction d'un cahier des charges pour Appel à Manifestation d'Intérêt pour le choix du porteur de projet (gestionnaire)

Prochain point avec vous

- ❑ Rentrée 2025 :
 - Retour sur les scénarios d'usages et de financement retenus par la Ville,
 - Point de situation sur les recherches de financement