

Etude potentiel

REALISATION D'UNE OFFRE HOTELIERE ET DE RESTAURATION AU MANOIR DES BIGARDS

Louviers (27)
Novembre 2019



Sommaire

Page

1.	OBJECTIFS ET ENJEUX DE LA MISSION	2
2.	ANALYSE DES MARCHÉS ET DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET	3
3.	LES POTENTIALITÉS DU SITE POUR L'ACCUEIL D'UN PROJET HÔTELIER	15
4.	ÉLÉMENTS DE PRÉ PROGRAMME & INVESTISSEMENTS	43
5.	COHÉRENCE DE LA FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE	53

ADÉQUATION EN BREF

La ville de Louviers s'inscrit dans une dynamique globale de reconquête de son centre-ville. Dès 2014, plusieurs mesures ont été mises en œuvre pour son embellissement et son attractivité : halle du marché, parvis de l'Eglise Notre-Dame, Rue du Matrey, places du Piloris et Thorel, plan façades, signalétique et mobilier urbain...

La valorisation du patrimoine est une grande cause municipale.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ces efforts sont accentués. La revitalisation de la rue du Quai est une nouvelles priorités du programme. Cette revitalisation porte sur le devenir commercial de la rue, mais aussi sur la requalification du Manoir des Bigards en hôtel – restaurant.

Un des objectifs majeurs est aussi de renforcer l'attractivité touristique de la commune, en profitant de la conjonction de de plusieurs projets privés, publics et mixtes, s'appuyant sur une zone de chalandise importante, et facilitée par l'accessibilité du territoire depuis la région Île de France et profitant du dynamisme économique du territoire communautaire (Communauté d'Agglomération Seine-Eure), avec la présence de grandes entreprises sur Louviers, le Vaudreuil et la ville nouvelle du Val de Reuil.

Bien qu'il n'existe pas pour l'instant d'étude stratégique touristique globale à l'échelle de l'agglomération, les expertises menées (CCI Portes de Normandie, service tourisme de la CASE), font état à la fois d'une capacité d'accueil hôtelière et para hôtelière insuffisante pour la demande des entreprises du territoire, mais aussi d'une insuffisance qualitative par rapport aux standards attendus par les clientèles, qu'elles soient à motif professionnel ou loisirs.

C'est dans ce contexte que la Banque des Territoires a demandé au groupement Adéquation – Expan'tia d'analyser le potentiel d'une opération de valorisation du Manoir des Bigards afin d'identifier la pertinence de l'investissement.

Le Manoir est propriété de la Ville de Louviers. Il accueille aujourd'hui de nombreuses associations et syndicats, une résidence d'artistes. Le parc est public et assure la liaison entre la rue du Quai et la rue Ternaux. Le futur projet doit tenir compte de du fait que le cheminement piétonnier qui traverse le Manoir est un emplacement réservé à préserver (ER n°19 – emprise de 300 m²).

Un investisseur avait manifesté son intérêt pour l'acquisition et la transformation du site en équipement hôtelier. Cette manifestation d'intérêt a été abandonnée par le porteur de projet.

Le groupe Caisse des Dépôts a été sollicité pour contribuer au financement de l'opération. Par conséquent, l'expertise qui suit a pour objectif de répondre aux questions suivantes :

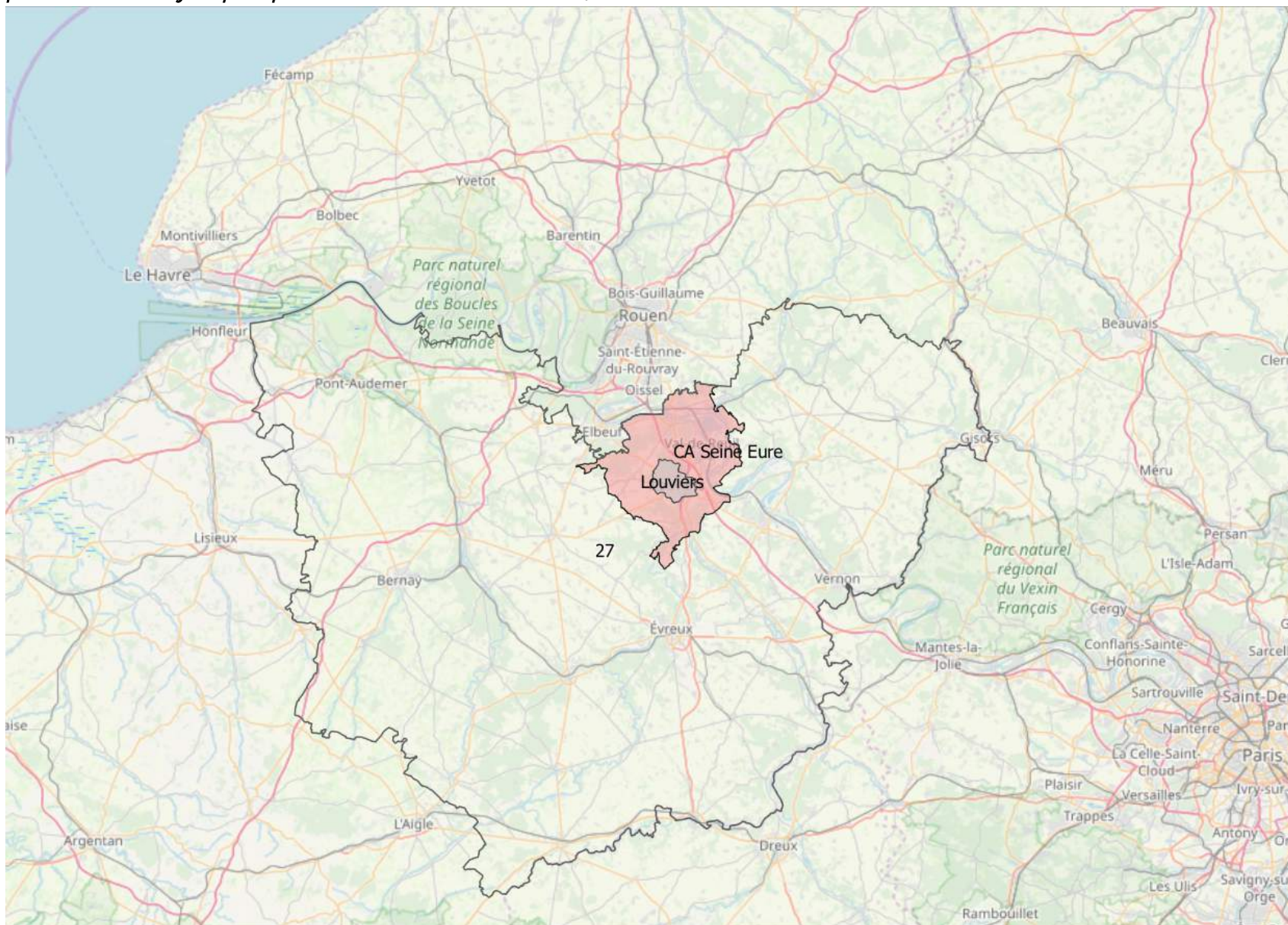
- Existe t'il un marché pour un établissement hôtelier et une structure de restauration sur la ville de Louviers ?
- Quelles sont les clientèles cibles du projet et les besoins à satisfaire ? Quel positionnement pour le futur projet ?
- Le site du Manoir des Bigards est il adapté au développement du projet, quelles sont les contraintes qui peuvent peser sur sa faisabilité ?
- Quels seraient les investissements à envisager ?
- L'exploitation future du projet permettra t'elle d'une part d'assurer une rentabilité suffisante pour l'exploitant, et d'autre part de sécuriser un niveau de loyer conforme aux attentes des investisseurs ?

2.

Analyse des marchés et de l'environnement du projet

1. Territoire de l'analyse

Un périmètre d'analyse qui reprend celui de la CA Seine Eure, avec en de cœur de territoire la commune de Louviers



Source : fond OSM, traitements ADEQUATION octobre 2019

2. Louviers, première commune en terme de population mais aux revenus médians parmi les plus faibles du territoire

LOUVIERS

Population	
	18 538 habitants + 168 hab/an
Profil des emménagés	
	617 emm/an 50% de - 40 ans
Population active occupée	
	52%
Revenus médian	
	2060 €
Ind. concentration emploi	
	130 %
Type de résidence	
	89 % principale 1 % secondaire 10 % vacante

Part Louviers dans la
CA Seine Eure

25%
des habitants

34%
des emménagés
récents

23 %
des actifs

10 %
des CSP+

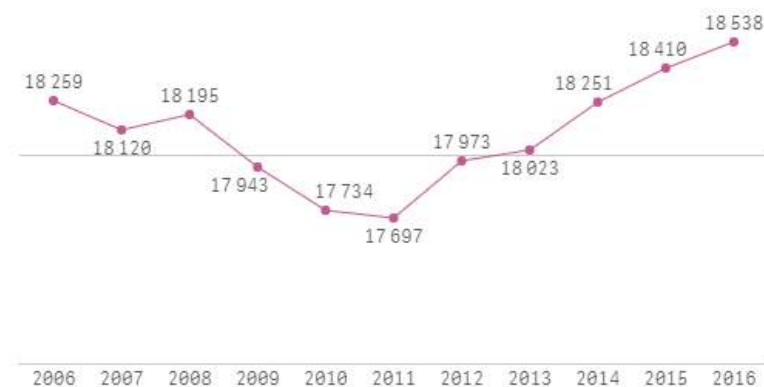
27 %
de l'emploi

28 %
des logements

CA SEINE EURE

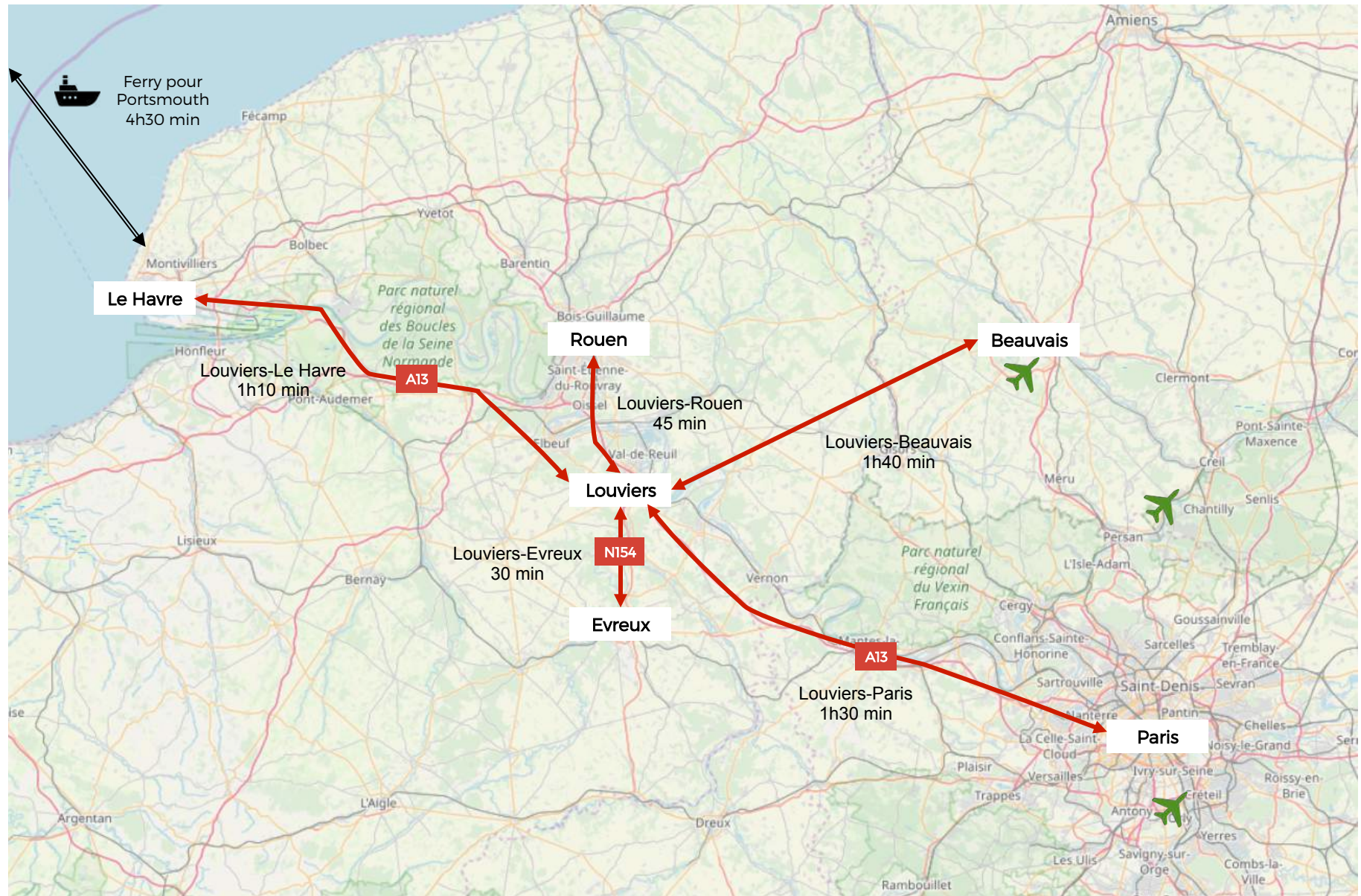
Population	
	74 192 habitants + 386 hab/an
Profil des emménagés	
	1 825 emm/an 54% de - 40 ans
Population active occupée	
	59%
Revenus médian	
	2701 €
Ind. concentration emploi	
	109%
Type de résidence	
	91 % principale 2 % secondaire 7% vacante

Evolution de la population sur Louviers



Source : INSEE 2016, traitement Adequation

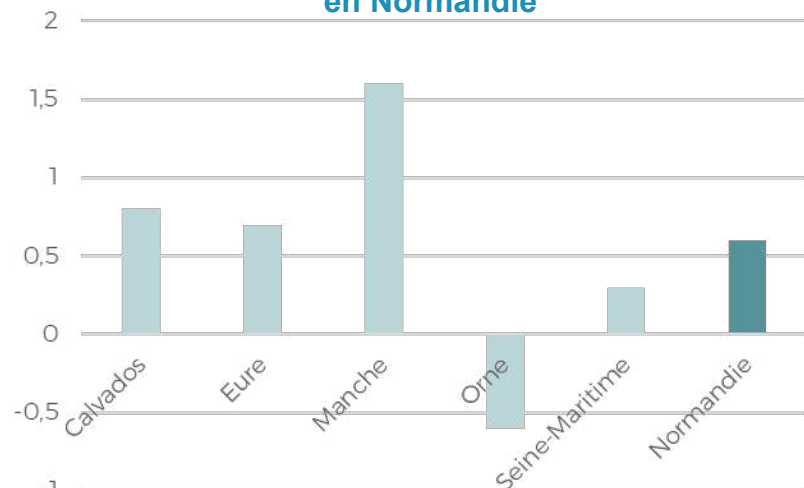
RESEAUX DE TRANSPORTS : Louviers, un point d'étape sur l'axe Paris-Rouen et Paris-Le Havre



Source : fond de carte OSM, traitement ADEQUATION base via Michelin, octobre 2019

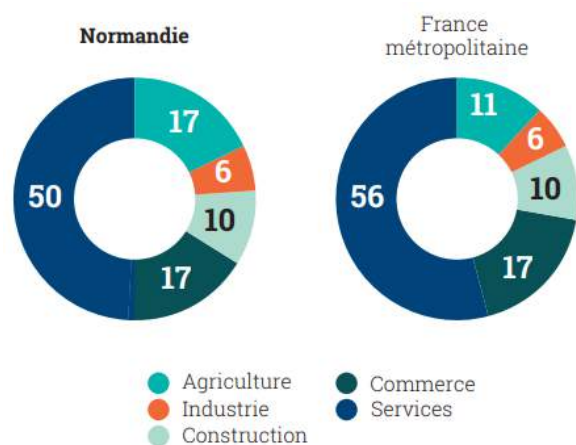
3. Le secteur des services représente plus de 50% de l'emploi dans une région attractive pour les entreprises aux capitaux étrangers

Evolution en % de l'emploi salarié en Normandie



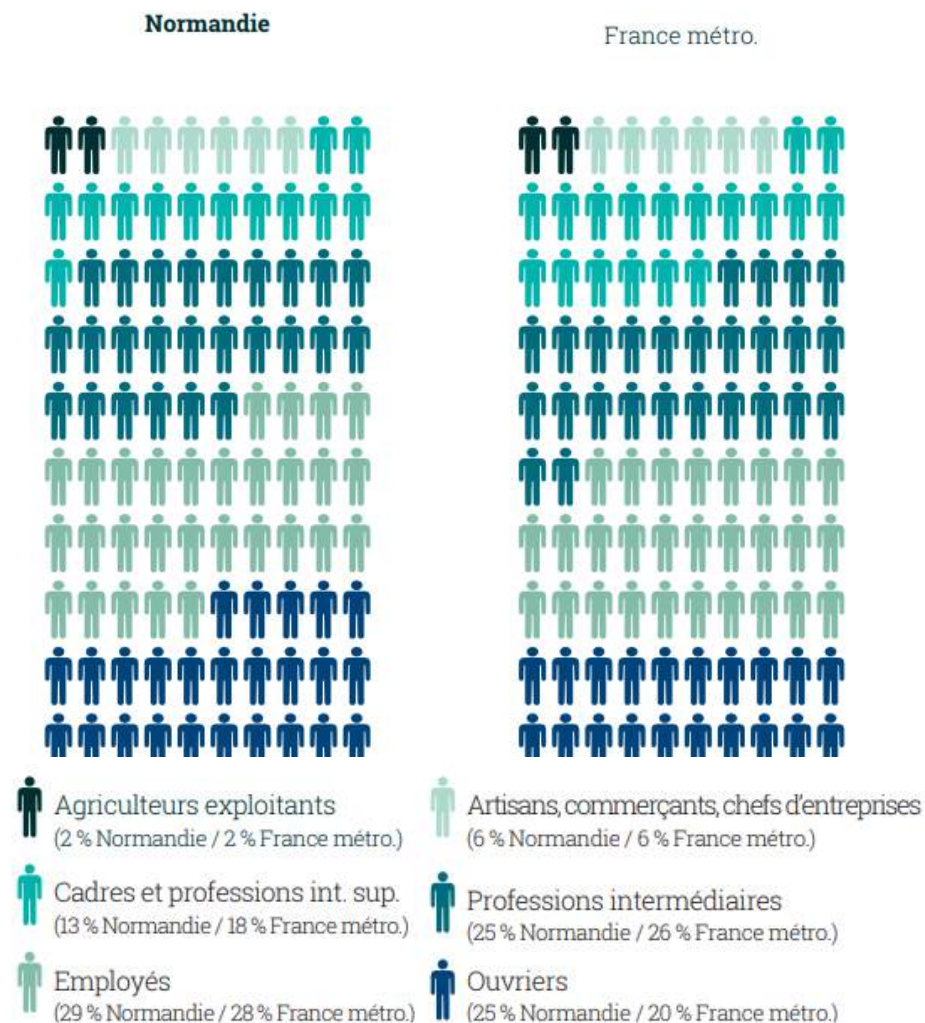
Source : données INSEE période 2018-2019, traitement ADEQUATION, octobre 2019

Etablissements par secteur d'activité



Source : données INSEE 2017
publication CCI La Normandie en chiffres clés, Panorama économique 2019

Emploi par catégorie socioprofessionnelle (%2018)



Source : données INSEE 2018
publication CCI La Normandie en chiffres clés, Panorama économique 2019

4. Une bonne présence de grands groupes industriels et agroalimentaires sur le territoire

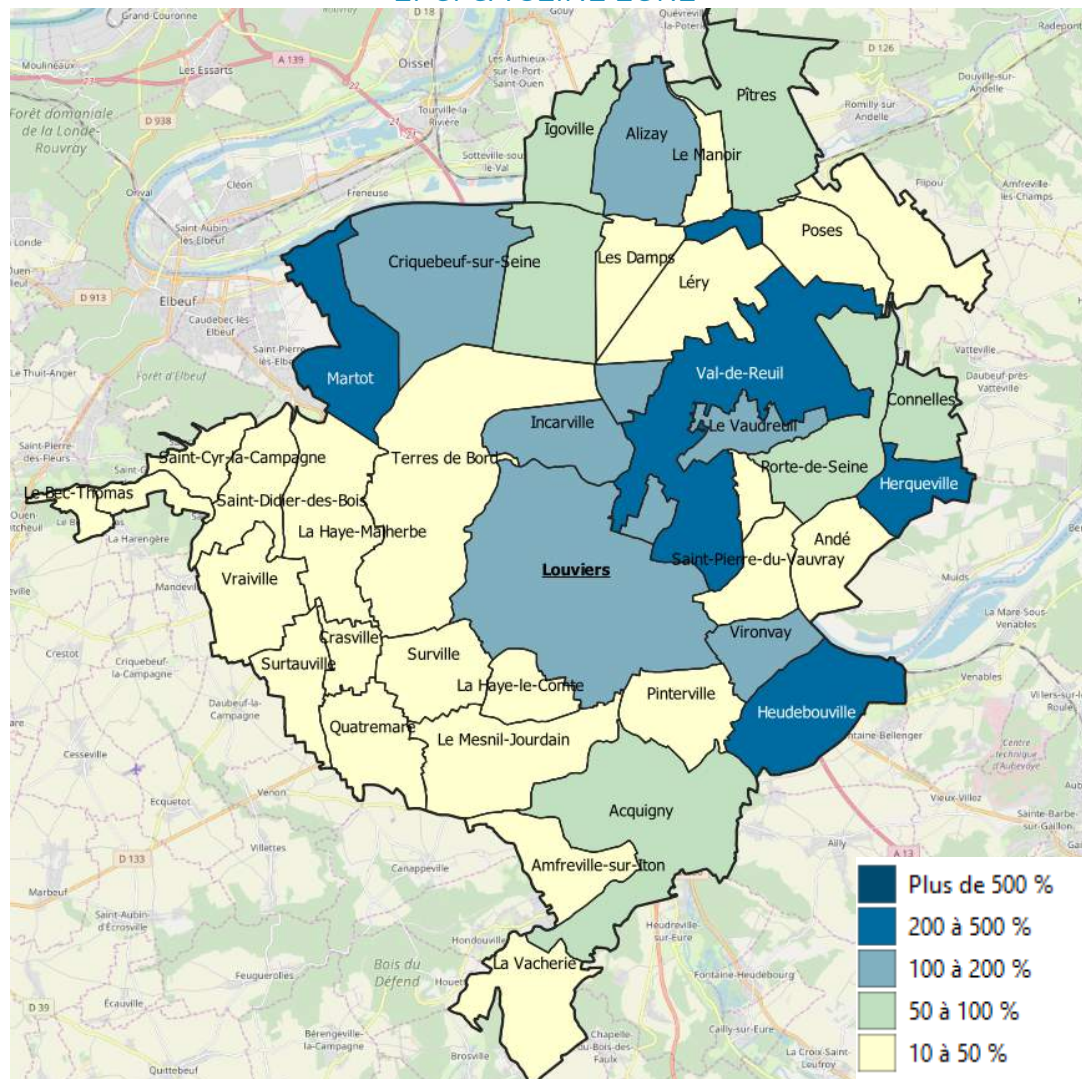
Principales entreprises en Normandie



Source : fond de carte OSM, traitement ADEQUATION base CCI Normandie, octobre 2019

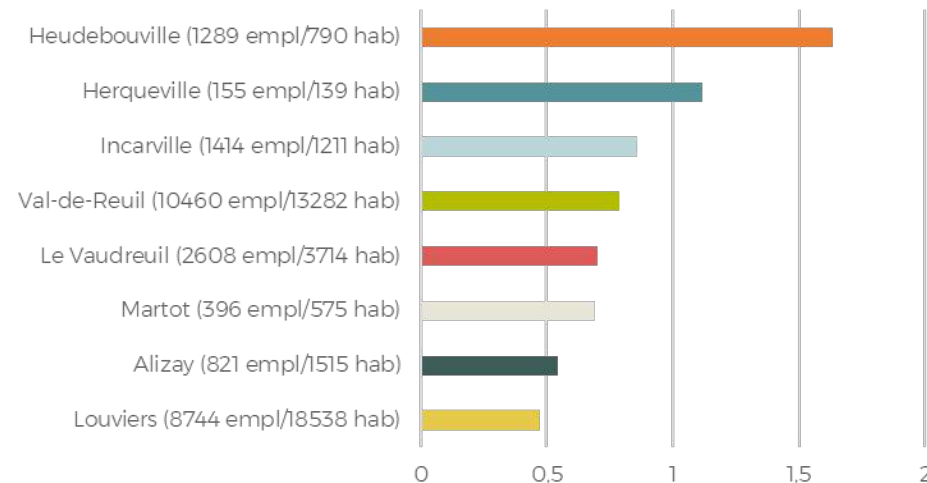
4. L'économie sur le territoire structuré par quelques communes comme Val-de-Reuil, Louviers et Le Vaudreuil

Indice concentration emploi*
EPCI CA SEINE EURE



*Indice Concentration Emploi : nombre d'emplois sur une commune rapporté au nombre d'actifs de la commune
Source : fond de carte MapBox données INSEE 2016, traitement ADEQUATION octobre 2019

Ratio nombre emploi par habitant



Source : données INSEE 2016, traitement ADEQUATION octobre 2019

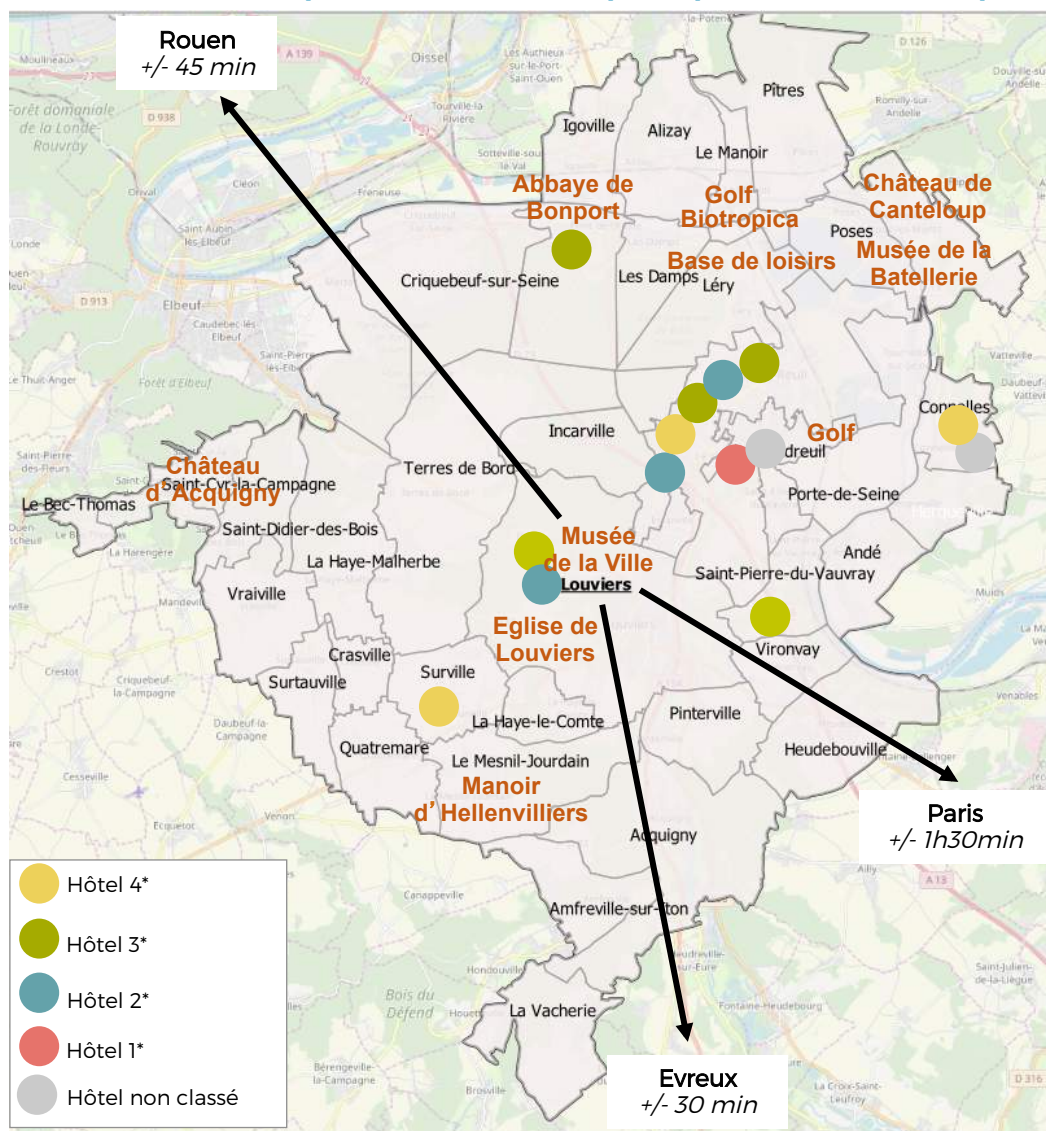
Les principaux établissements de la CA

NOM	SECTEUR	COMMUNE	NB EMPLOYE
APTAR PHARMA	Pharmaceutique	Le Vaudreuil	> 500 employés
BENNING CONVERSION ENERGIE	Energie	Louviers	50-100 employés
CRT ANALYSES ET SURFACE	Industrie	Val de Reuil	100-500 employés
SCHNEIDER ELECTRIC	Energie	Le Vaudreuil	> 500 employés
BARRY CALLEBAUT	Agroalimentaire	Louviers	100-500 employés

Source : recensement Adequation, octobre 2019

5. Une localisation aux Portes de la Normandie bénéfique pour le tourisme

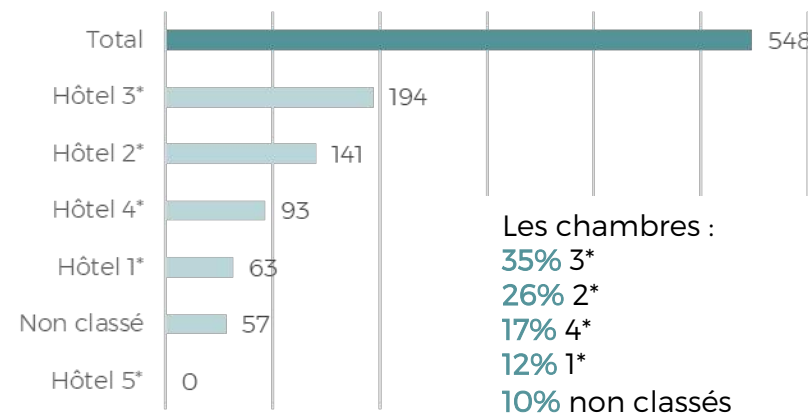
Localisation du parc hôtelier et des principaux lieux touristiques



Sources : , publication Etude du Parc Hôtelier Seine Eure, CCI Portes de Normandie, mars 2018

Nombre de chambre par catégorie d'hôtel (2017)

Sur la CA Seine Eure : 14 hôtels dont 9 avec restaurants



Principaux sites touristiques de visites demandés aux hôteliers

- 1- Rouen : 79%
- 2- Giverny : 71%
- 3- Château Gaillard, Château du Champs de Bataille, Le Bec Hellouin, Lyons la Forêt
- 4- La Côte Normande

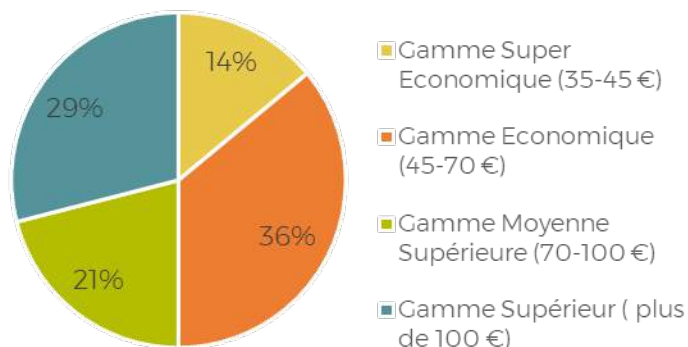


Sources : , Giverny et Château du Champs de Bataille, Normandie Tourisme

6. Sur le territoire, des établissements hôteliers qui présentent un taux de fréquentation à 57% dans la moyenne nationale et qui accueillent surtout une clientèle française

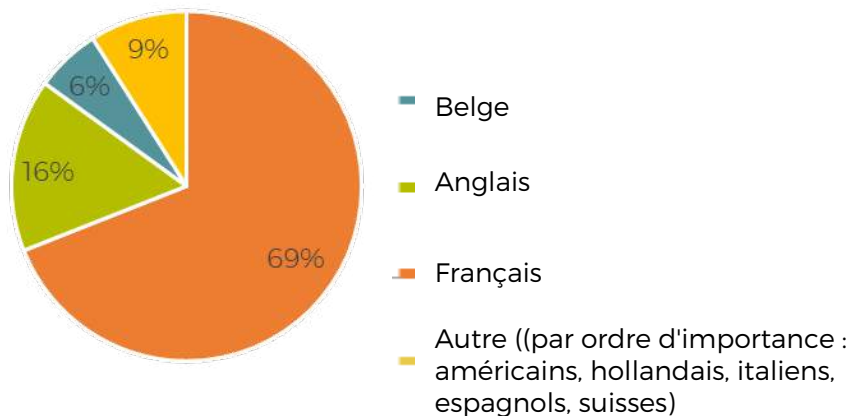
Répartition des gammes de prix pratiqués dans les hôtels

- ✓ Un **prix moyen** exercé sur le territoire autour des 74 €



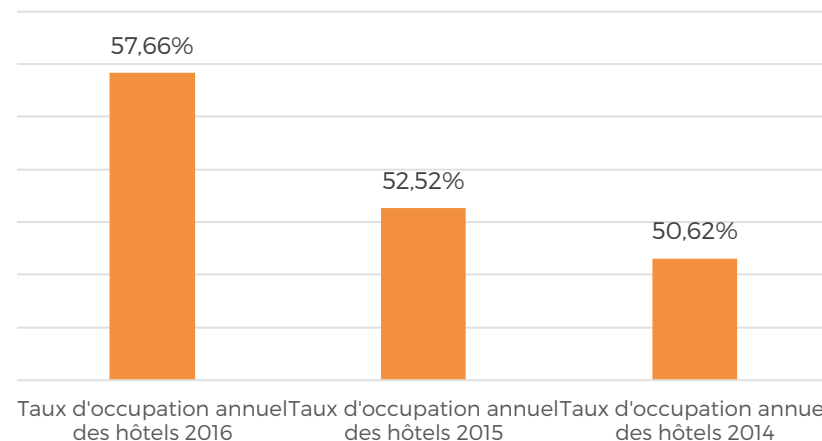
Répartition de la fréquentation sur la CA Seine Eure selon la provenance des touristes

- ✓ Un tourisme en majorité local **peu d'étrangers**



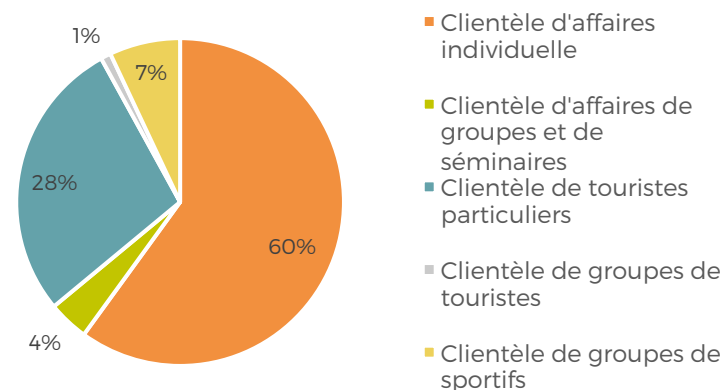
Evolution de la fréquentation sur la CA Seine Eure

- ✓ Un niveau de **fréquentation en baisse** sur la CA Seine Eure, mais un niveau comparable à la moyenne nationale (fréquentation 58% en 2016)



Répartition du profil de la clientèle sur l'agglomération sur le parc hôtelier Seine Eure

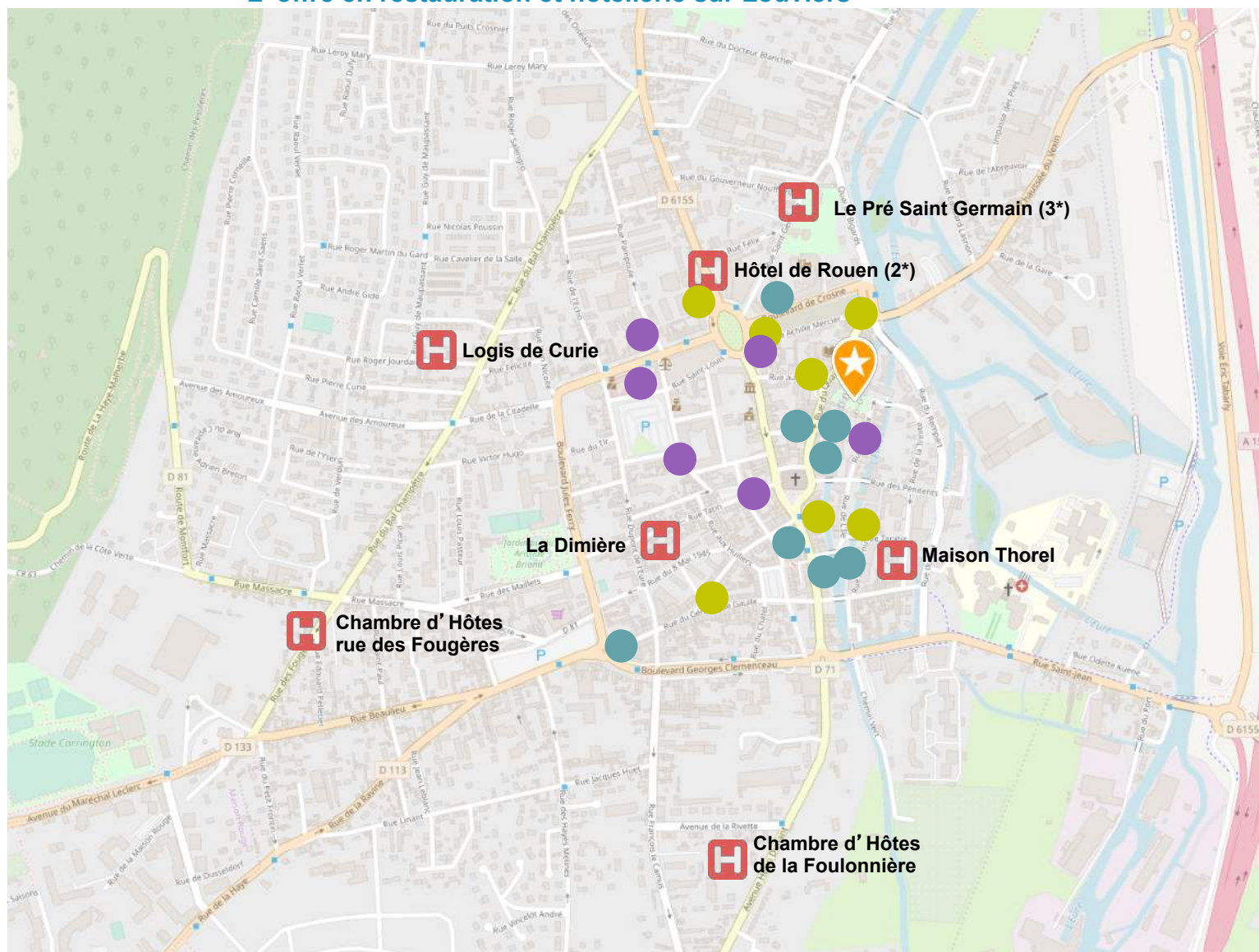
- ✓ Une **clientèle de tourisme infime** par rapport à une clientèle d'affaire



Sources : , publication Etude du Parc Hôtelier Seine Eure, CCI Portes de Normandie, mars 2018

7. Une offre en hôtellerie et en restauration qui se concentre dans le centre-ville mais qui reste peu développée

L'offre en restauration et hôtellerie sur Louviers



 Projet à l'étude

 Hôtel

 Brasserie

 Restauration rapide (Kebab...)

 Restauration du monde (italien, japonais, indien...)

✓ Une offre en hôtellerie dans la gamme économique, seulement deux hôtels sont étoilés.

✓ Une offre en restauration peu diversifiée avec une majorité de restauration rapide et à thème. Seulement 4 établissements de restauration traditionnelle, mais positionnés sur le moyenne gamme.

✓ Une e-réputation modeste : peut d'avis sur trip advisor. Les deux établissements qui sont remarquables sur La Fourchette : Le Pré Saint-Germain 8,9/10 et Plaisirs des Sens 8,2/10.

Sources : recensement Adequation

8. Cibles de clientèle : hiérarchisation / positionnement

	Clientèle Business		Clientèle d'agrément/ tourisme		
					
	Clientèle d'affaires étrangère	Clientèle d'affaires française	Clientèle de passage	Clientèle de courts séjours	Clientèle étrangère
<u>Besoin</u>	3*** ou 4**** Avec restaurant de qualité Espace bureau en chambre Haut débit Chambres spacieuses Salles réunions	3*** Avec restaurant de qualité Espace bureau en chambre Haut débit Chambres spacieuses Salles réunions	3*** Restaurant de qualité Chambres spacieuses Terrasse ou jardin Accès au centre-ville	3*** ou 4**** Restaurant de qualité Haut débit Chambres spacieuses Terrasse ou jardin Sites touristiques	3*** ou 4**** Restaurant de qualité Haut débit Chambres spacieuses Terrasse ou jardin Sites touristiques
<u>Budget</u>	Prix moyens HT : Chambre : 100/120 € nuit Restaurant : 38 € /repas	Prix moyens HT : Chambre : 90/100 € nuit Restaurant : 30 € /repas	Prix moyens HT : Chambre : max 100 € nuit Restaurant : 28 € /repas	Prix moyens HT : Chambre : 100/110 € nuit Restaurant : 30 € /repas	Prix moyens HT : Chambre : 100/120 € nuit Restaurant : 38 € /repas
<u>Potentiel</u>	FORT	FORT	FAIBLE	MOYEN	FORT

L'HÔTELLERIE :

Comme l'indique l'étude de la CCI Portes de Normandie, il existe de réelles potentialités pour le développement d'un établissement haut de gamme de centre-ville car :

- L'accessibilité est très bonne grâce au réseau autoroutier. La proximité de la métropole de Rouen (à - de 45') fait de Louviers une « base arrière » de qualité, quel que soit le motif de déplacement.
- La demande des entreprises de l'agglomération est élevée (70% des nuitées hôtelières du territoire). Les principales entreprises sont à proximité immédiate de Louviers. Les cadres représentent plus de 80% des besoins en nuitées. Le potentiel annuel de nuitées professionnelles est supérieur à 70 000 sur l'agglomération.
- L'évasion hors agglomération est réelle car le niveau de qualité de la concurrence est faible. Les établissements concurrents sont éloignés.
- Les taux d'occupation (58%) et prix moyens (90/100 €) sont bons au regard des destinations voisines.
- Le poids des clientèles étrangères à fort pouvoir d'achat est élevé.
- L'offre touristique et de loisirs se structure sur le territoire, avec notamment Biotropica, les golfs, la base de Léry Poses, les sites patrimoniaux.
- La proximité de lieux d'excursion est un atout: Rouen, Jumièges, Giverny, Château Gaillard, Gaillon, La Côte Normande pour les courts séjours.
- Des projets touristiques d'envergure qui permettront une augmentation des flux sur le périmètre d'influence du projet : Château Gaillard, Gaillon, Val de Seine.

LA RESTAURATION :

L'implantation d'un restaurant sur le site est opportun pour plusieurs raisons :

- C'est une nécessité pour bien répondre aux besoins des clientèles à motif professionnel. C'est une quasi obligation dans le cadre de séminaires ou journées d'études.
- Le secteur tertiaire et des services est prépondérant sur la ville, et fortement générateur de demande de restauration hors domicile.
- La revitalisation du centre-ville nécessite un lieu d'animation en soirée pour les adultes résidents de moins de 40 ans.
- L'offre de restauration du centre-ville est faible en volume et très axée sur la restauration rapide et les cuisines du monde ou à thème (voir annexe). Il y a peu d'établissements proposant une cuisine traditionnelle fait maison qui permet de satisfaire à la fois les clientèles affaires de cadres et les touristes de passage ou en court séjour (notamment les étrangers). Elle ne peut répondre pour l'instant à une demande strictement touristique, et notamment pour des clientèles étrangères. Peu d'avis sur Trip Advisor, et peu de restaurants plébiscités.

TOUTEFOIS :

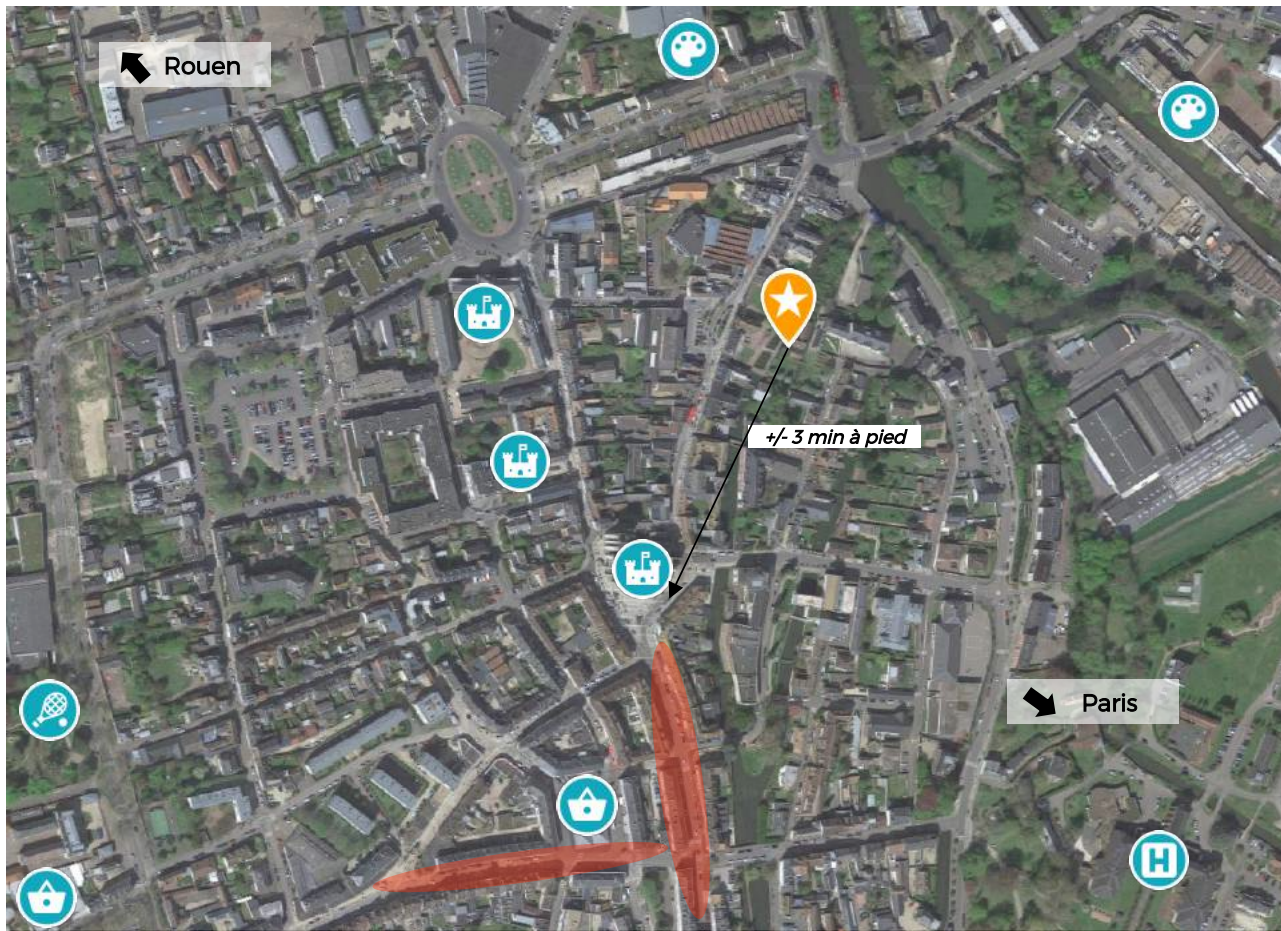
- Le pouvoir d'achat, les revenus médians des résidents de la ville est relativement modeste. L'ouverture aux résidents de l'offre de restauration devra être accessible et pas exclusive à du haut de gamme.

3.

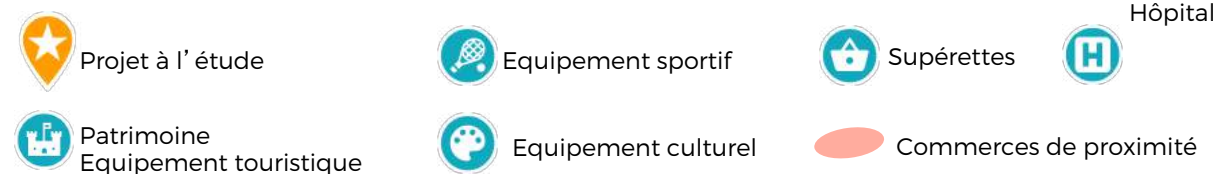
Les potentialités sur site pour l'accueil d'un projet hôtelier

1. Un site projet qui s'implante en centre-ville de Louviers, et qui est traversé par l'Eure lui conférant ainsi un cadre verdoyant et bucolique

Localisation des principales aménités de Louviers à destination touristique



Source : google Maps, recensement sur visite de site ADEQUATION



Photos du site



1. Un site projet qui s'implante en centre-ville de Louviers, et qui est traversé par l'Eure lui conférant ainsi un cadre de verdoyant et bucolique

Critères	Valorisation				
Localisation du site					
Commerces / Services					
Equipements touristiques					
Transports en commun					
Accessibilité et stationnement					
Proximité des emplois					
Notoriété et visibilité					
Environnement du site					
Espaces verts / Paysage					
Nuisances (bruit, pollution...)					
Dégagement / Vue / Vis-à-vis					

Aujourd'hui
 A venir

Site aujourd'hui

13/20



Une qualité de site exceptionnelle

Un accès très aisé en voiture

Un réseau de transport en commun peu développé



Une offre très limitée en équipements touristiques sur la commune

Site à venir

13,5/20



Des projets pour venir renforcer l'offre actuelle



Un projet qui permettra une bonne visibilité à ce site connu actuellement que des Lovériens

Enjeux

Le projet d'installation d'un hôtel et restaurant sur le site du manoir des Bigards en cœur de la ville historique de Louviers, doit tenir compte des qualités urbaines, architecturales et historiques du site.

Le site

La famille de Bigards porte un nom connu depuis longtemps sur le territoire, notamment durant la Guerre de cent ans durant laquelle Louis de Bigards tente de délivrer Jeanne d'Arc. Le site semble avoir été propriété de la famille qui y construit un manoir dès le XVIème siècle, puis y réaliserait durant le XVIIème siècle le bâtiment à colombages dont on voit les restes encore actuellement. Au XIXème siècle le site est acheté par des drapiers qui profitent des moulins et y installent une manufacture de textile.

Ces propriétaires et utilisations successives ont très profondément fait évoluer le site qui accueillait deux moulins au dessus des bras de de l'Eure, plusieurs passerelles et de nombreux bâtiments utilitaires et résidentielles (cf : cadastre napoléonien).

Puis en 1967 le site est acheté par la ville de Louviers qui ouvre le jardin et utilise les nombreux bâtiments pour des activités municipales et associatives. Un aménagement contemporain du jardin a été réalisé en 2003 et permet une circulation piétonne entre la rue du Quai et la rue Ternaux.

Il reste aujourd'hui un très beau site urbain composé de plusieurs corps de bâtiments et d'un parc paysager avec de beaux arbres de grandes dimensions.

La parcelle concernée (n°232) par le projet (4337m², dont 3700m² de jardin) s'organise :

- Bâtiment A :
 - A1 : ancien corps de logis (R+2 et combles) fin XVIIème / début XVIIIème, en colombage et sur une assise de blocs réguliers de calcaire clair ;
 - A2 : important bâtiment (R+2) d'architecture régulière de style néoclassique, en pierres de blocage, avec chainage et corniches, revêtu d'un enduit blanc et ocre ;
 - A3 : petit bâtiment (R+1) en annexe du précédent ;
 - A4 : bâtiment de services en longère composée d'espaces successifs, pour partie anciens (XVIIIème ?) et fortement remaniés au XIXème et XXème.
- Bâtiment B : ancien moulin en brique (R+1) isolé sur une île entre 2 bras de l'Eure ;
- Bâtiment C :
 - C1 : extension récente (XIX/Xxème ?) de style Classique, couvert d'un enduit avec modénature et stéréotomie de pierre ;
 - C2 : bâtiment en colombage (R+1, XVIIIème ?)
 - C3 : extension récente et fortement dénaturée par des reprises et enduits au ciment ;
- Bâtiment D : A4 : bâtiment de service en longère composée d'espaces successifs, pour partie anciens (XVIIIème ?) et fortement remaniés au XIXème et XXème ;
- Jardin E : avec en E1 une pelouse et de grands arbres, en E2 un espace de repos face à l'Eure, en E3 la cour du bâtiment A, en E4 et E5 un jardin contemporain, et complété par 6 passerelles piétonnes traversant les 2 bras de l'Eure.

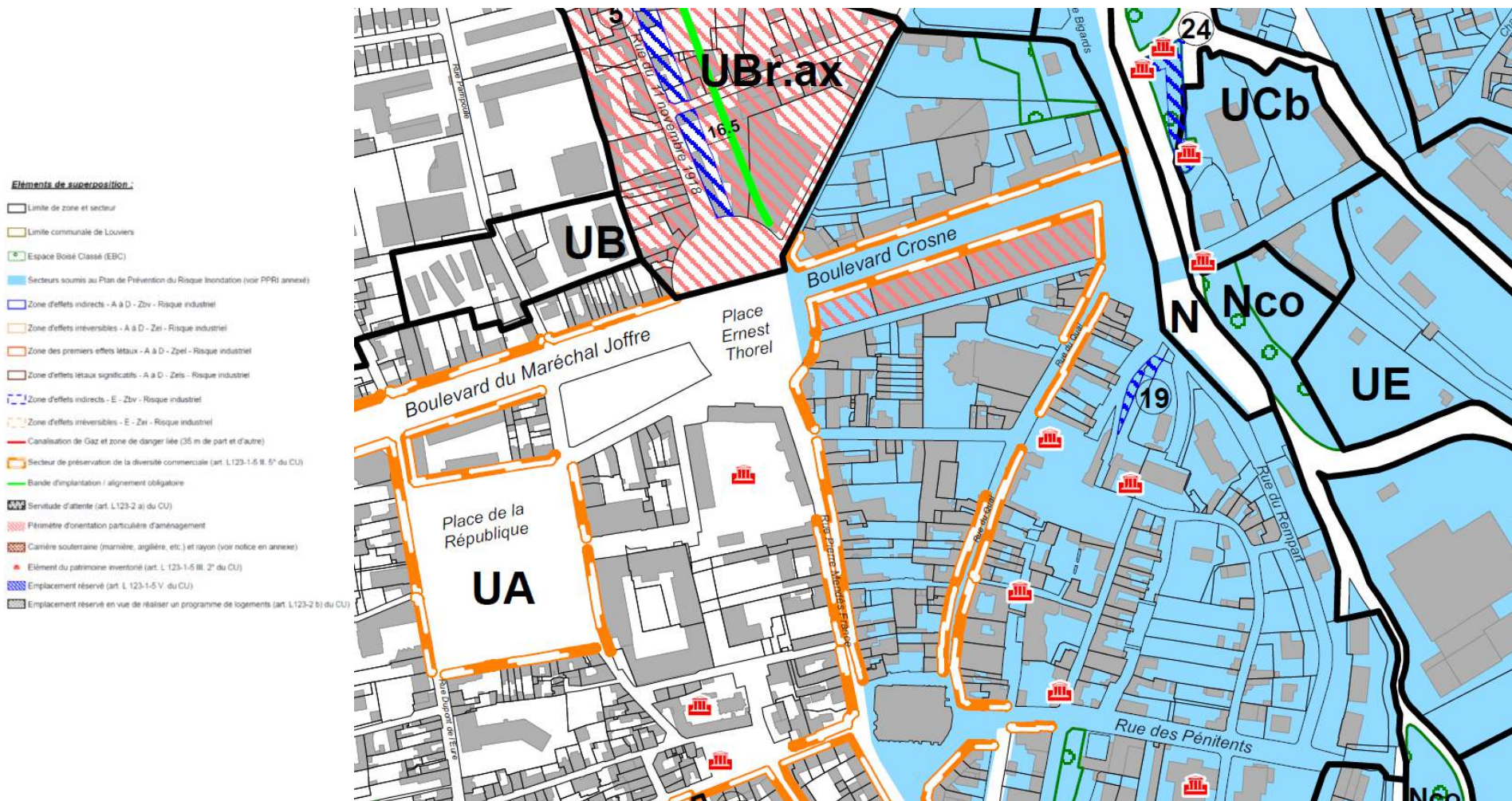
2. Audit patrimonial du site

Cadastre napoléonien (1807/1825) :



2. Audit patrimonial du site

PLU : Plan de zonage



2. Audit patrimonial du site

PLU : Plan de servitude, dont périmètre MH

-  AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés
-  AC1 - Servitude de protection des monuments historiques inscrits
-  AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels
-  AS1 - Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales
-  EL3 - Servitude de halage et de marchepied
-  EL11 - Servitude relative aux voies express et aux déviations d'agglomérations
-  I3 - Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
-  I4 - Servitude relative à l'établissement de canalisations radioélectriques. Vu le nombre de lignes, celles-ci ne sont pas toutes indiquées sur le plan
-  INT1 - Servitude relative au voisinage des cimetières
-  PM1 - Plan de prévention du risque inondation : annexé au dossier de PLU
-  PT1 - Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat centre radioélectrique de Louviers les Monts
-  PT2 - Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :
- Liaison hertzienne : EMAN VILLE - VITOT
- Tronçon : VITOT - EMAN VILLE
- Station : VITOT (P.T.T.)
-  PT3 - Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques. Vu le nombre de lignes, ne sont représentés que les câbles enterrés :
- ligne n° 271 : ELBEUF - DREUX
- ligne AP 2716 : LE NEUBOURG - MARBEUF



2. Audit patrimonial du site

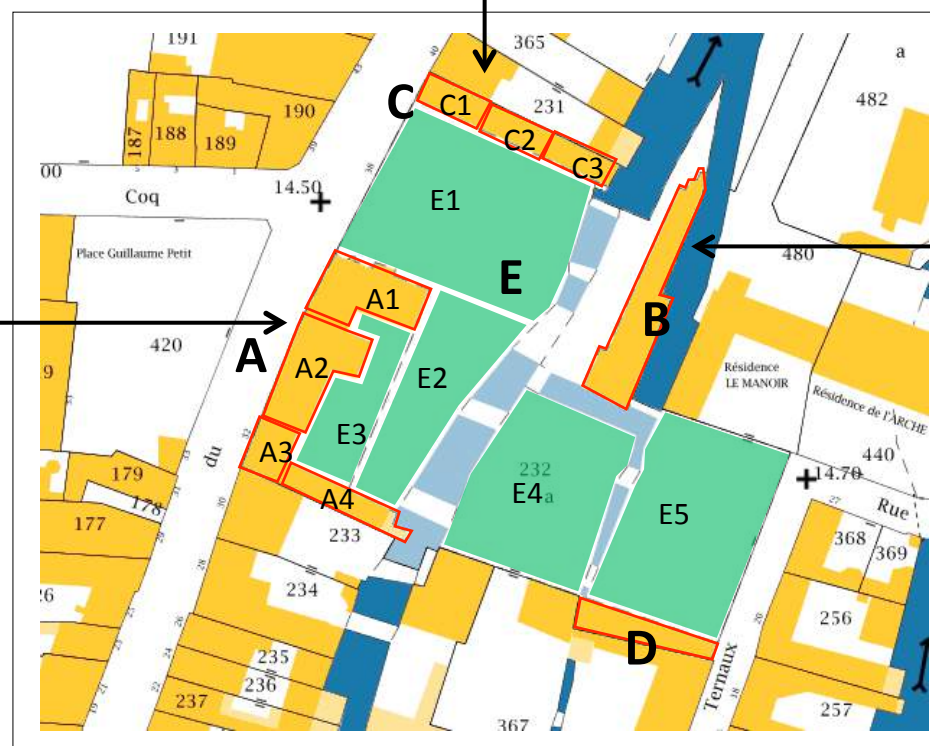
Dénomination des espaces :



Bâtiment C



Bâtiment A



Bâtiment B

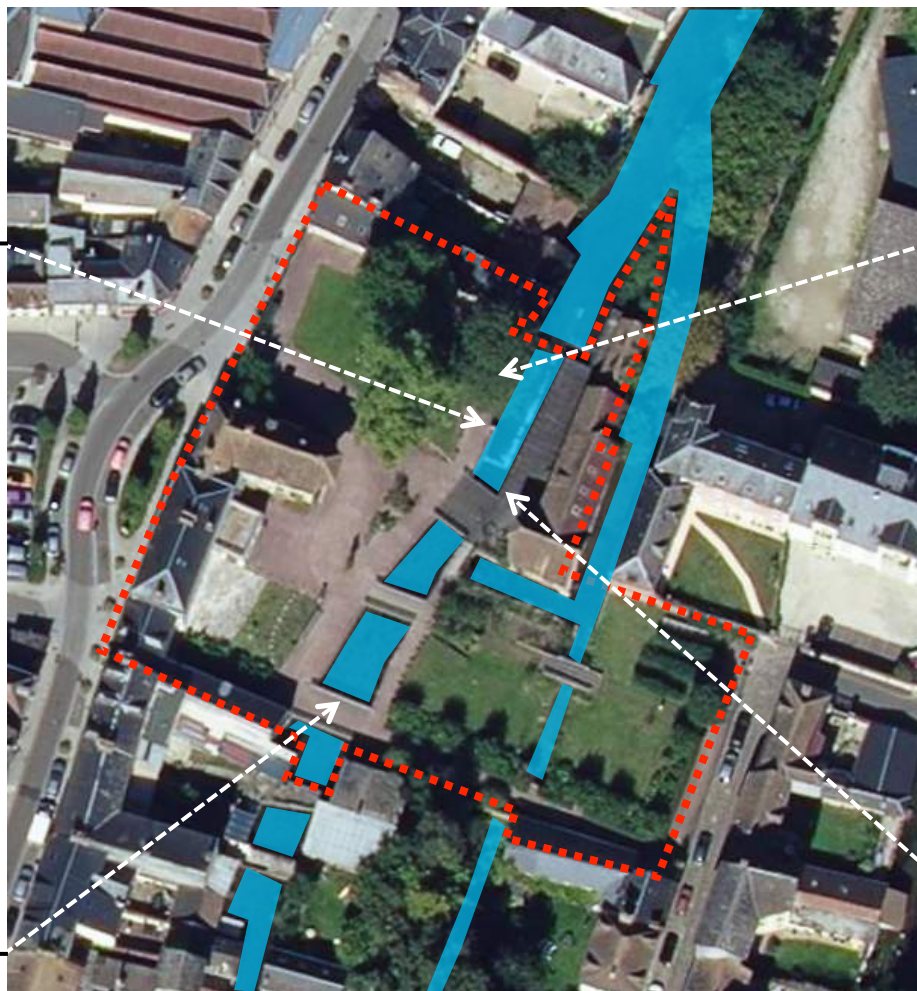


2. Audit patrimonial du site

Photos parc :



Vues sur le parc, les
éléments anciens et les
aménagements
contemporains.



ANALYSE PATRIMONIALE

Nous n'avons pas trouvé d'historique précis et développé sur le site et le temps imparti à la mission ne nous a pas permis de faire une recherche documentaire approfondie

Bâtiment A1 :

Bel ensemble d'architecture traditionnelle normande en colombage, souvent donné comme construit au XVI ou XVIIème siècle, mais probablement début XVIIIème (cf : fiche d'inventaire base Mérimée, Ministère de la Culture). Très repris dans la 2^{ème} partie du XIXème siècle, notamment : le pignon sur jardin et la toiture débordante qui le surmonte, clochetons, divers éléments décoratifs et des ouvertures. La structure de bois repose sur une cave semi-enterrée en gros bloc de calcaire dur et clair.

L'intérieur comporte encore des éléments d'origine intéressants (escalier à balustres, quelques boiseries, combles...), le reste est assez profondément remanié au XIXème siècle et de qualité très inégale, exception de quelques cheminées de marbres et de bois.

L'ensemble compose une « image » caractéristique de l'architecture normande qui, même si on la rencontre encore très souvent, reste bien identifiée par les publics et pourra apporter un caractère et une attractivité réelle au projet hôtelier.



Façade sur rue



Façade sur parc

Pignon sur parc



Espaces intérieurs.



2. Audit patrimonial du site

Bâtiment A2 :

Composé comme un « hôtel particulier », c'est un grand bâtiment de style néoclassique, de forme et composition régulières, probablement construit dans la première moitié du XIX^{ème} siècle. Sans caves, mais avec un système d'assainissement contre les remontées d'eau de la nappe phréatique très proche, il est construit en blocage de pierre et recouvert d'un enduit travaillé qui lui apporte une stricte modénature : chaînage de pierre, fausse stéréotomie, moulures décoratives et fortes corniches... Il comporte 2 étages sur rez-de-chaussée et un comble bas, et 6 travées de fenêtres sur rue avec un large portail traversant en rez-de-chaussée. Très bien intégré au tissu urbain de la rue du Quai, il compose majestueusement avec la place et le bâtiment de pierres blanches et briques rouges (ancienne manufacture) qui lui fait face.

Ce sont les décors intérieurs qui sont particulièrement exceptionnels. Regroupés au rez-de-chaussée, et datant probablement de l'époque Napoléon III, ils se composent principalement de :

- un vaste et haut salon de style Louis XV, débordant sur le jardin et ouvert par de larges fenêtres. Les murs et portes sont couverts de riches et foisonnantes boiseries décorées de motifs floraux et angelots, l'ensemble est amorti par une large corniche décorée. Le plafond est couvert d'une peinture de ciel en trompe l'oeil ;
- un 2^{ème} salon (salle à manger ?) de style Louis XVI couvert de boiseries ornées de pilastres cannelés et de panneaux dans lesquels s'encastrent des motifs sculptés et peintures ;
- porche : il organise un programme complexe de desserte et distribution des flux avec : accès aux salon du rez-de-chaussée, départ de l'escalier accédant aux étages, portail traversant vers le jardin, lien vers le bâtiment annexe (A3, cuisines, services ?). L'entrée présente un ensemble de décors typiques de la fin du XIX^{ème} siècle où l'on retrouve des motifs gothiques (dit « à plis de serviettes ») sur les portes, Renaissance (caissons sous le palier du 1^{er} étage) et Classique avec l'escalier.

Les pièces en étages ne comportent pas (ou plus) de décors significatifs.

Incontestablement les pièces du rez-de-chaussée composent un ensemble rare et complet. Au-delà de ce qu'il peut apporter pour l'attractivité d'un projet hôtelier, il est suffisamment remarquable en lui-même pour être attentivement conservé, restauré et mis en valeur.

Attention : la remise en état des décors ne pourra se faire par un simple entretien ou nettoyage. La qualité, mais aussi la fragilité de ces éléments, imposeront une démarche de restauration similaire à des travaux Monuments Historiques.

Notons que cet ensemble décoratif est en très médiocre état, les usages récents ont été peu respectueux de leurs qualités, le manque d'entretien fait qu'ils se détériorent de plus en plus rapidement :

- gouttières qui fuient et ruissèlent sur les murs de la salle Louis XV ;
- couverture de la terrasse de la salle Louis XV en médiocre état ;
- enduits des façades qui ne sont plus étanches ;
- pillages ou démontages de boiseries (portes du salon Louis XV utilisées comme sas d'entrée de l'ancien moulin...!);
- fenêtres aux vitres brisées ou mal fermées...

2. Audit patrimonial du site



Façade sur rue



Façade sur parc

Façade côté parc : lien avec le bâtiment A1



Façade côté parc : lien avec les bâtiments A3 et A4



2. Audit patrimonial du site

Salon Louis XV : décors intérieurs



2. Audit patrimonial du site

Salon Louis XVI : décors intérieurs



2. Audit patrimonial du site

Porche : décors intérieurs



2. Audit patrimonial du site

Bâtiment A3 :

Dans l'alignement de la façade sur rue du bâtiment A2, c'est une construction spécifique, nettement plus simple d'apparence, de R+1, avec combles bas et 3 travées de fenêtres. Il est en médiocre état tant pour les façades que pour les aménagements intérieurs qui ne présentent pas de décors particuliers. On y accède à partir du porche du bâtiment A2.

En dehors des préconisations de covisibilité face à l'espace urbain, il ne semble pas y avoir de précautions patrimoniales particulières.

Bâtiment A4 :

Longère entre le bâtiment A3 et le bras de l'Eure. Elle est présente (dans son emprise) sur le cadastre napoléonien et donc probablement constituée de constructions anciennes. Des traces de murs porteurs en colombages sont visibles derrière les doublages intérieurs. Elle a été brutalement restaurée récemment (toiture, enduit rouge et structure porteuse de bois).

En dehors de ces éléments, il ne semble pas y avoir de précautions patrimoniales particulières.



Bâtiment A4

Bâtiment B :

Sur une île, entre un bras de l'Eure et un bief artificiel, se développe un ancien moulin. Il est composé d'un bâtiment de brique sous comble et d'une aile en retour avec étage, l'ensemble couvert de tuiles plates. L'hétérogénéité des maçonneries, des ouvertures fait ressortir un bâtiment construit à plusieurs époques au cours du XIXème siècle. Le cadastre napoléonien fait apparaître un plus vaste bâtiment dont il ne semble pas subsister de traces. Quoiqu'il en soit, ce bâtiment faisant référence à l'architecture vernaculaire, est un témoignage significatif de l'industrie qui se localisait en bord de l'Eure et notamment des moulins, pour la farine ou pour la force motrice nécessaire aux différentes manufactures.

Il compose aussi un paysage urbain de belle qualité qui participera, en fonction de sa destination future (restaurant...?), à l'attractivité d'un projet touristique.



Bâtiment B



2. Audit patrimonial du site

Bâtiment C (C1, C2, C3) :

En limite Nord du parc, entre la rue du Quai et le bras de l'Eure, une série de 3 différents bâtiments compose une longère irrégulière. Au centre un bâtiment (C2, R+1), à colombages, paraît plus ancien et sa présence est déjà signalée sur le cadastre napoléonien. A l'Est, le bâtiment C1 semble plus récent, de construction en pierre de blocage et couvert d'un enduit imitant le tracé d'un appareillage de pierre de taille suivant une composition de style Classique. A l'Ouest et jusqu'à la rivière, le bâtiment C3 a été défiguré par des rénovations brutales de très mauvaise qualité et des enduits ciments. Le pignon donnant vers l'eau s'affaisse et a été temporairement renforcé par des étais. En dehors de ces éléments, il ne semble pas y avoir de précautions patrimoniales particulières.



Bâtiments D :

Encore en bordure de la parcelle, cette fois sur son côté sud, une succession de petites constructions forme une longère hétéroclite. Des rénovations récentes ont endommagé l'ensemble : enduit trop raide, huisseries plastiques... En dehors de ces éléments, il ne semble pas y avoir de précautions patrimoniales particulières.

2. Audit patrimonial du site

Ensemble du bâti :

Au-delà des intérêts des ilots spécifiques qui se répartissent sur la parcelle, plusieurs points devront être pris en charge, notamment sur l'organisation générale du bâti de service en périphérie de la parcelle, sur les volumétries variées des constructions qui témoignent des anciens usages multiples, sur la présence, derrière des rénovations récentes, des volumétries anciennes et des systèmes constructifs traditionnels. Un projet contemporain pourra s'attacher à garder trace et mémoire de ces éléments.

Sur la rue du Quai, les bâtiments A1, A2, A3 forment un alignement pittoresque et étonnamment harmonieux malgré des styles très différenciés et des volumétrie contrastées. Il sera d'autant plus difficile, mais cela reste possible, d'intégrer un front contemporain si le projet hôtelier l'impose.

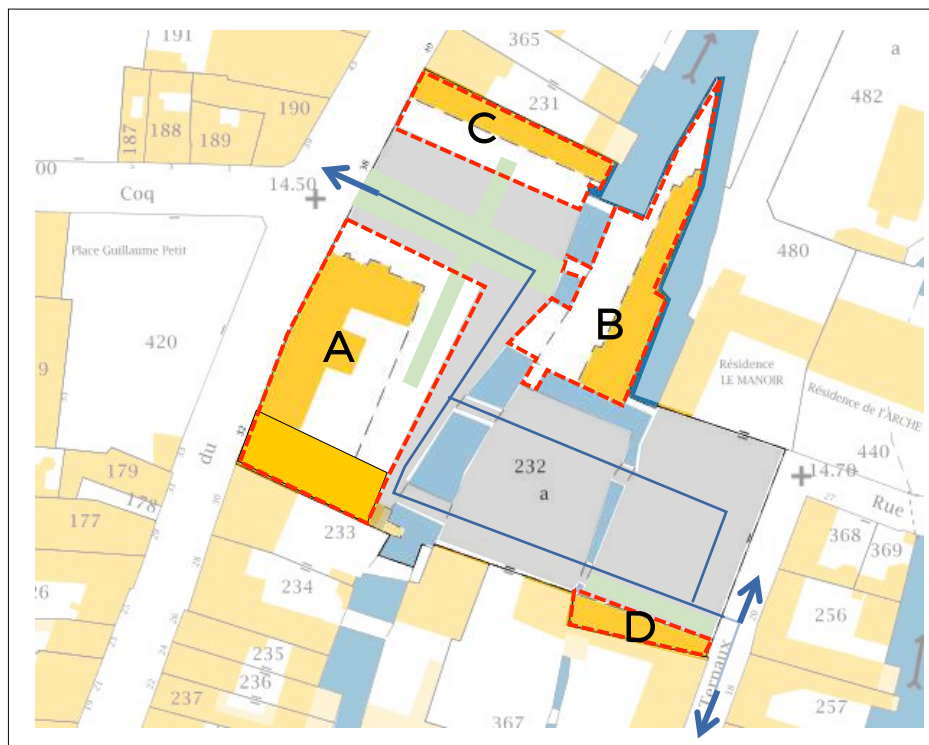
Parc :

Sans entrer dans une logique de projet, le schéma ci-joint identifie les dessertes, circulations et principaux périmètres.

Il est prévu que la circulation publique piétonne (flèche bleue) soit conservée et qu'une partie du jardin reste à la disposition des résidents (zone verte).

De plus, le développement d'un projet hôtelier et de restaurant doit permettre la desserte des bagages, réserver des accès et stationnements pour des livraisons, l'entretien et la sécurité du site, notamment des bâtiments A et B (zone ocre claire).

Enfin, il est nécessaire que les futures installations touristiques disposent de leurs propres jardins privatifs (périmètres rouges) afin d'y accueillir leurs clientèles (terrasse bar...).



3. Analyse technique des bâtiments – Le clos et le couvert

Le site du **Manoir des Bigards à Louviers** est composé d'un certain nombre de bâtiments ou de regroupement de bâtiments qui se répartissent sur le pourtour d'une parcelle (pm : N° 232) qui s'avère être un parc urbain appartenant à la Ville. Celui-ci – composé de deux zones distinctes ; est traversé par un bras canalisé de la rivière Eure, franchissable par l'intermédiaire de plusieurs passerelles en bois. Ces ouvrages amènent à la deuxième partie du parc – côté Est ; un square aux dimensions plus réduites et qui débouche sur une petite rue à l'aspect "médiéval". L'accès principal au parc se fait à l'opposé de cette petite rue, au niveau de la rue du Quai située côté Ouest, entre le bâtiment A1 et le bâtiment C.



La **première entité (A)** regroupe plusieurs corps de bâtiments (A1, A2 & A3) formant ainsi un ensemble immobilier dont la façade principale donne directement sur la rue du Quai. Le bâtiment A4 – une longère assez étroite ; s'articule perpendiculairement au bâtiment A3 et vient ainsi fermer l'angle Sud-ouest de la parcelle ; et ce jusqu'en limite du bras canalisé de l'Eure.

Les deux autres entités (B) et (C) sont implantées sur les autres limites de la parcelle (faces Nord et Est)

LE BÂTIMENT A : analyse du clos et du couvert (structure & enveloppe)

Les corps de bâtiment composant l'ensemble immobilier (A) présentent les caractéristiques structurales et d'enveloppe suivantes :

- Les éléments structurels relatifs à cette entité sont de type traditionnel avec la présence de planchers bois supportés par un système de poutraison transversal s'assemblant avec les murs longitudinaux de façade ou de refends. Compte tenu des largeurs maximales que la poutraison transversale doit franchir – environ 6 m pour le corps de bâtiment A2 ; il n'existe pas de point porteur intermédiaire ;
- Les murs longitudinaux de façades ou de refends du bâtiment A2 – A3 sont principalement réalisés avec des éléments de maçonnerie la plupart du temps enduite (pierres, moellons ou briques) ;
- Les murs de façade sont porteurs. Une modification de ceux-ci entraînera d'importants travaux de reprise ;
- On relève que les façades du corps de bâtiment A1 ont été mise en œuvre avec une ossature en bois contenant des éléments de remplissage en briques ou pierres enduites. Le bois est en effet le type de matériau qui prévaut pour la réalisation de ce type d'architecture "à colombage". Dans notre cas, cette ossature structurelle en bois des façades (y compris celle donnant sur la rue du Quai) ; repose sur un soubassement dont les parois périmétriques sont constituées par un assemblage en pierre de calcaire ou briques. Cette assise émergeante par rapport au sol naturel, permet à ce bâtiment de disposer d'un volume en sous-sol semi-enterré. De ce fait, une partie du niveau à RDC – celle située côté Parc, au-dessus de la cave ; est surélevée d'environ +1,50 m.
- Le système de poutraison intérieure du bâtiment A1 repose sur des éléments de type corbeaux incorporés au niveau des façades.
- L'entité A1 peut être considérée comme structurellement indépendante ;
- Il conviendra néanmoins d'en connaître la nature et de disposer des renseignements techniques relatifs à l'état de conservation des éléments constitutifs de l'ossature verticale en bois. En effet certaines des pièces qui la constituent – du fait de leur exposition régulière aux intempéries ; présentent parfois un aspect médiocre avec quelques dégradations ponctuelles. L'état sanitaire de l'ossature devra également être connu afin d'éventuellement faire procéder à des traitements curatifs ou préventifs ;

3. Analyse technique des bâtiments – Le clos et le couvert

- On relève également de nombreuses fissurations au niveau du soubassement en maçonnerie. Ceci nous amène à considérer un problème de stabilité du bâtiment qu'il conviendra de résoudre, vraisemblablement par un principe de restructuration assez complet : reprises en sous-œuvre, renforcement des façades, etc.
- Les locaux en sous-sol du bâtiment A1 – y compris le local technique implanté hors emprise du bâtiment ; n'ont pu être visités. L'impact d'éventuelles remontées de nappe phréatique au niveau de ces locaux enterrés n'a donc pu être constatée ;
- On rappelle la proximité d'un bras de la rivière Eure qui pourrait entraîner des remontées de nappe préjudiciables à certains éléments du bâti. Une étude spécifique devra être engagée afin de connaître les risques inhérents à cette présence sans doute proche de niveaux d'eau. L'étude du PPRI s'avère également importante vis-à-vis d'éventuelles crues et des dispositions techniques et réglementaires à envisager.
- **La structure du corps de bâtiment A2** présente des désordres qui impliqueront vraisemblablement d'importants travaux de renforcement et de reprise structurelle. En effet, il a été constaté de nombreuses fissurations verticales qui affectent les façades – sur Parc et sur rue ; de cette construction ;
- **Le bâtiment A3** – sous réserve d'une étude structurelles appropriée ; ne semble pas impacté de la même manière par ces désordres ;
- Ces fissures – qui, comme cela a été évoqué ci-dessus, ne semblent concerner principalement que le bâtiment A2 ; sont vraisemblablement la conséquence de mouvements structurels importants favorisés par le probable tassement des fondations existantes, et/ou une définition de celles-ci, insuffisante ou inexistante. Une étude structurelle appropriée devra être engagée afin de connaître les raisons de ces mouvements structurels et d'anticiper les actions à mener. On peut d'ores et déjà considérer une intervention de reprise structurelle assez importante : reprise en sous-œuvre généralisée, renforcement et/ou reconstitution des éléments structurels trop détériorés, etc.
- Une étude de sol devrait être envisagée afin de connaître les raisons de ces éventuels problèmes de portance de sol et également de connaître l'ampleur des remontées d'humidité qui impactent également une partie du dallage au RDC. Ce plancher – vraisemblablement mis en œuvre directement sur terre-plein et qui semble disposer d'un système d'assainissement contre les remontées de nappe ; présente de nombreuses traces de détérioration ;
- D'une manière générale, il conviendra sans doute de reprendre complètement – ou de manière presque généralisée ; l'ensemble des planchers et dallages de l'entité A. Ce principe de restructuration – qui ne pourra être réalisé qu'après règlement des problèmes de portance des fondations (avec la reprise en sous-œuvre de celles-ci, et/ou la réalisation de fondations spéciales) ; permettra d'optimiser les interventions suivantes : réalisation des nouveaux planchers avec structure verticale indépendante et système de fondation adapté (actuellement rien ne permet de considérer que les capacités de portance des planchers existants permettent de supporter de nouvelles charges d'exploitation réglementaires), possibilité d'alignement des planchers (il en effet constaté de nombreuses différences de niveaux entre bâtiments qui empêchent toute déambulation pour les personnes à mobilité réduite, reconstitution du dallage à RDC (y compris traitements vis-à-vis des remontées de nappe : étanchéité, cuvelage des sous-sol, drainage, etc.), facilité d'intégration de certains ouvrages (cages d'escalier et d'ascenseurs), etc.
- **Les façades du corps de bâtiment A1** devront être reprises de manière assez globale. Ceci concerne : les enduits, les éléments constituant les colombages en bois (poutres verticales et horizontales) et certains éléments de modénature ;
- **L'étanchéité de l'enveloppe n'est pas toujours bien assurée pour les bâtiments A2 – A3.** De nombreuses fuites en toiture – favorisées par le mauvais état de certaines pièces (chênes, gouttières) ; impactent les revêtements de façade qui se détériorent ;
- Une reprise des façades de l'entité A2 – A3 devra être réalisée, après les interventions concernant la restructuration du A2 et le traitement des fissures ;

3. Analyse technique des bâtiments – Le clos et le couvert

- On constate également que de nombreux éléments de modénature de façade sont cassés (corniches, bandeaux, encadrements de portes, etc.). Une reprise complète de ces éléments décoratifs de façade devra être prévue ;
- **Les menuiseries extérieures de l'ensemble des bâtiments (A) sont en bois avec simple vitrage.** Beaucoup de ces éléments ne sont plus étanches à l'air ou à l'eau et présentent un aspect extérieur globalement médiocre. Ils ne disposent pas non plus d'un niveau d'isolation thermo-acoustique performant ;
- La prévision de leur remplacement par des produits d'aspect identique, mais thermiquement performants ; est donc à prévoir. Compte-tenu de la nature "patrimoniale" de certains éléments – notamment ceux correspondant au Grand Salon à RDC du bâtiment A2 ; la question de leur agrément "ABF" est donc posée ;
- Les charpentes sont en bois. Il conviendra donc de vérifier l'état structurel et sanitaire de ces éléments constitutifs du bâti qui ont pu être affecté par des problèmes réguliers d'humidité dus aux infiltrations et à l'absence d'isolation : désagrégation de certaines pièces de charpente, présence d'insectes xylophages, etc. Une isolation efficace et performante du volume des combles devra être réalisée. D'une manière générale cette partie des différents bâtiments présente un aspect assez médiocre nécessitant une réfection importante ;
- La couverture du bâtiment A1 est en tuiles. Ces éléments présentent un aspect extérieur assez médiocre, avec la présence de mousses, végétaux et certains éléments détériorés. Le renouvellement de cette couverture est à envisager ;
- **La couverture des bâtiments A2 – A3** qui est réalisée avec des ardoises présente un aspect extérieur globalement correct. La conservation de cette couverture est possible, sous réserve de remplacement de nombreuses pièces : chéneaux, gouttières, etc.
- Le Grand Salon du bâtiment A2 est constitué d'un seul volume à RDC couvert par une toiture terrasse. L'étanchéité de celle-ci est à reprendre complètement. On constate en effet de nombreuses fuites qui affectent – parfois de manière importante ; certains éléments de décoration intérieure de cette salle. Il conviendra également de prévoir la mise en œuvre d'une isolation thermique adaptée.

Outre la difficile adaptation de ce type de construction à un usage public différent – adaptation qui impliquera vraisemblablement une mise aux normes globale de la structure (surcharges réglementaires des planchers) et de l'enveloppe (isolation thermique et étanchéité à reconstituer) ; ces différents bâtiments (particulièrement le A2) présentent partiellement d'importants désordres structurels qui nécessiteront des travaux de réfection et de reprise assez lourds. Un principe de reconstitution complet des planchers intérieurs permettra d'optimiser les travaux de restructuration et de s'affranchir des difficultés de réalisation que comportent ce type d'intervention.

Le bâtiment A4 – qui est implanté perpendiculairement au bâtiment A3 ; a été en partie restructuré. Les façades ont bénéficié d'une réfection avec mise en œuvre d'ardoises en partie supérieure et reprise du revêtement en partie basse ;

- Le pignon de ce bâtiment – situé côté rivière ; est revêtu d'un bardage en bois. Son aspect extérieur est passable ;
- La structure – de type traditionnel ; n'apporte pas de commentaires particuliers, mais devra dans doute être adaptée à un nouvel usage : prise en compte des surcharges, etc.

3. Analyse technique des bâtiments – Le clos et le couvert

LE BÂTIMENT B : analyse du clos et du couvert (structure & enveloppe)

Les éléments relatifs au clos et au couvert du bâtiment B présentent les caractéristiques suivantes :

- Ce bâtiment a été construit selon des procédés traditionnels : structure verticale porteuse (voiles de façades essentiellement réalisés avec des éléments en briques) supportant le plancher des combles. Celui-ci a été en partie repris lors de précédentes opérations de restructuration. Le plancher d'étage a en effet été reconstitué en béton – avec poutres BA positionnées transversalement entre les deux façades opposées. Une partie de la façade a également été reconstituée en béton de manière assez partielle ;
- Des fissurations verticales ont été constatées sur les deux façades correspondant à la partie où le plancher béton a été mis en œuvre – particulièrement sur la façade Est correspondant à la grande salle de sculpture du RDC. Ces désordres semblent indiquer la possibilité d'une absence de support vertical au droit des poutres BA mises en place transversalement. Celles-ci ne semblent reposer que sur les murs de façade existants et ainsi créer une surcharge que ne peut reprendre la structure existante. Il faudra sans doute reconsidérer cette intervention et envisager un principe de restructuration plus cohérent et conforme : mise en œuvre d'une nouvelle structure verticale, vraisemblablement fondée par pieux ;
- On relève que ce bâtiment est en partie construit au-dessus de la rivière – il s'agissait au départ d'un moulin. La partie basse du bâtiment repose sur un soubassement constituant un vide sanitaire qui devait à l'origine contenir certains équipements de minoterie. Une partie de ce soubassement repose sur des massifs en maçonneries descendus au niveau de la rivière, ceux-ci supportent une poutre de rive en bois qui vient elle-même soutenir le plancher du niveau bas. Cet élément n'a pu être visité ;
- Les éléments relatifs à l'enveloppe de ce corps de bâtiment sont relativement dégradés et devront être renouvelés de manière globale. Il convient de préciser que ce bâtiment est implanté en partie au-dessus de l'un des bras canalisés de la rivière Eure. Cette proximité peut expliquer en partie la dégradation des éléments constitutifs de l'enveloppe du fait d'une atmosphère environnante assez humide. On constate en effet :
 - L'état très médiocre de la plupart des enduits qui se désagrègent de manière importante ;
 - Les autres parties de façades réalisées en colombages sont également à reprendre de manière systématique du fait de la dégradation de nombreux éléments en bois ;
 - Les façades en briques présentent un aspect plus correct mais devront également être en partie reprises ;
 - La couverture en tuiles présente également un aspect assez médiocre (avec présence importante de mousses) et devra être reprise ;
 - Les menuiseries extérieures sont en bois avec simple vitrage pour la plupart et devront être remplacées par des produits d'aspect similaire et présentant un niveau d'isolation performant
- Le bâtiment n'est pas isolé thermiquement. Il conviendra donc de prévoir la mise en œuvre d'un doublage thermique intérieur performant et efficace. Le traitement des ponts thermiques devra être optimal. Ce doublage concernera les façades intérieures ainsi que la sous-face de la toiture ;
- Il conviendra également de traiter la sous-face de la dalle du RDC, dont une partie est sans doute à proximité de la rivière.

Les éléments relatifs au clos et au couvert de ce bâtiment devront être repris de manière quasi intégrale. Ceci concerne l'ensemble des éléments relatifs à l'enveloppe : façades, menuiseries extérieures, couverture en tuiles ; ainsi que la structure du bâtiment qui devra être reprise globalement, y compris la zone en béton.

Des dispositions particulières devront être prises afin de mieux tenir compte de la présence proche de la rivière : isolation thermique, étanchéité, traitement des remontées humides, etc.

Des études structurelles devront être menées afin de connaître avec précision l'origine des désordres. Une étude sol spécifique devra également être prévue afin d'anticiper la mise en œuvre de nouvelles fondations.

3. Analyse technique des bâtiments – Le clos et le couvert

LE BÂTIMENT C : analyse du clos et du couvert (structure & enveloppe)

Le bâtiment C se développe tout en longueur en limite Nord de la parcelle. Cette construction R+1

1- Analyse du clos et du couvert (Structure et enveloppe)

Les éléments relatifs au clos et au couvert du bâtiment C présentent les caractéristiques suivantes :

Ce bâtiment présente les dispositions constructives suivantes : les deux murs longitudinaux de façade – réalisés avec des éléments disparates de maçonnerie (façades en briques revêtues d'un enduit) et contreventés par des refends transversaux et les deux pignons ; supportent le plancher d'étage. En zone centrale, une partie de ce plancher a apparemment été reconstitué en béton. Cette partie centrale paraissant moins sujette au désordres structurels ;

Par contre, la partie située côté Eure présente un état général assez dégradé. Le pignon en briques et ossature bois – et qui est implanté au dessus de la rivière par l'intermédiaire de massifs en maçonnerie supportant une poutre de rive en bois ; est en cours d'affaissement. Un étalement provisoire permet de maintenir cet élément. Une reprise complète de cet élément s'avère indispensable. Cette intervention prévoira la mise en œuvre de nouvelles fondations en sous-œuvre, ainsi que la reconstitution complète de cet élément ;

On constate également d'autres fissurations verticales importante sur les façades de la partie située côté rue du Quai. A l'instar des désordres constatés sur les autres bâtiments, un problème général d'assise et de portance des sols est sans doute à l'origine des ces désordres. La reprise structurelle de ces bâtiments impliquera la mise en œuvre de nouvelles fondations ou la reprise en sous-œuvre généralisée de celles-ci ;

On note qu'à cet endroit les façades sont assez dégradées. D'une manière générale l'ensemble des façades du bâtiment C devra également être repris

Les couvertures sont réalisées avec de éléments de type ardoise.

2- Aménagements intérieurs et installations techniques

L'aménagement intérieur du bâtiment C – qui est occupé par les bureaux de diverses organisations syndicales ; est assez disparate. On constate que certains ont été réaménagés plus récemment, alors que d'autres n'ont pas été renouvelés depuis quelque temps.

Le chauffage est assuré par l'intermédiaire de convecteurs électriques

4. Estimation des travaux de réfection & adaptation à la nouvelle affectation

Bâtiments A1 & A2

1- Estimation des travaux de réfection du clos et du couvert

Ces évaluations budgétaires ne prennent pas en compte d'éventuelles modifications liées à la mise en place du programme d'occupation et de transformation des différents locaux, notamment la modification de la volumétrie existante. Il s'agit essentiellement de l'estimation des travaux de réfection et de mise en conformité de ce bâtiment, en considérant le même dimensionnement.

On note également que les bâtiments A3 et A4 sont prévus démolis. Une extension neuve prendra leur place.

- Bâtiment A1 "R+1+combles"	:	375 m2 SP
- Bâtiment A2 "R+2+combles"	:	325 m2 SP
> TOTAL	:	700 m2 SP
- Installations de chantier	:	0,080 M€ HT
- Travaux préparatoires (démolitions intérieures, confortements, etc.)	:	0,130 M€ HT
- Restructuration (dallages & planchers, fondations, reprises en sous-œuvre, charpentes, etc.)	:	0,520 M€ HT
- Façades (ravalements, réfections, etc.)	:	0,220 M€ HT
- Menuiseries extérieures (remplacement)	:	0,300 M€ HT
- Couvertures, terrasse (reconstitutions partielles, réparations)	:	0,120 M€ HT
> TOTAL Clos & couvert	:	1,370 M€ HT
<i>soit environ 1.960 € HT/m2 SP</i>		

2- Installations techniques et aménagements intérieurs.

D'une manière générale, les différents locaux appartenant à l'entité A présentent – pour diverses raisons : défaut d'entretien, sinistres ponctuels, problèmes d'étanchéité ; un aspect relativement médiocre. Les travaux de restructuration évoqués ci-dessus impliquera un renouvellement complet de l'aménagement intérieur et des installations techniques existantes : électricité, chauffage, plomberie.

La visite des lieux a toutefois permis les constats suivants :

- Certaines salles au RDC présentent des décors d'une qualité patrimoniale évidente (cf. l'étude patrimoniale). Ces éléments sont relativement dégradés du fait de nombreux problèmes d'étanchéité – notamment le grand Salon vis-à-vis de sa toiture terrasse ; ou des fissurations présentent à de nombreux endroits – murs et plafonds des pièces des grandes salles du bâtiment A2. Une campagne de restauration devra sans doute être envisagée de manière globale et débutée par la dépose soignée de ces éléments avant le démarrage des travaux préalables de démolitions ;
- Les différents corps de bâtiment de l'entité A sont chauffés par l'intermédiaire de radiateurs alimentés par une chaufferie – fonctionnant apparemment au fioul. Cette installation est ancienne.

3- Estimation des travaux de réaménagement des bâtiments A1 & A2 :

Les évaluations budgétaires qui suivent se basent sur la note programmatique qui prévoit l'implantation d'un programme de type résidence hôtelière (chambres, salons, etc.)

- Aménagements intérieurs	:	0,500 M€ HT
- Agencement / décoration	:	pm
- Mobilier / Equipements	:	non prévu
- Electricité	:	0,170 M€ HT
- CVC	:	0,230 M€ HT
- Plomberie sanitaire	:	0,300 M€ HT
>TOTAL Aménagement	:	1,200 M€ HT

soit environ 1.715 € HT/m2 SP

Les travaux de restructuration et de transformation des bâtiments A1 & A2 sont donc estimés globalement pour 2,570 M€ HT. Ce budget s'entend hors mobiliers.

Il s'agit d'un budget "Hors Taxes Travaux". Pour déterminer le Coût d'Opération "Toutes Dépenses Confondues" **il convient d'appliquer à ce montant un ratio moyen de 1,6 soit 4,112 M€ TTC.** Ce budget TDC intègre les postes suivants : maîtrise d'œuvre, bureaux d'études et de contrôle, AMO, assurances, frais divers (consultation, études techniques), aléas, révision des prix et TVA

4. Estimation des travaux de réfection & adaptation à la nouvelle affectation

Bâtiments A3 & A4

1- Estimation des travaux de réalisation d'une extension neuve.

Compte tenu de l'état général des bâtiments A3 & A4, et de leur inadaptabilité à l'accueil de chambres (étroitesse et décalage des différents niveaux), le programme envisage la démolition des bâtiments A3 et A4 et, par la suite la construction d'un bâtiment neuf R+2 sur une emprise de 210 m2 au sol. Compte tenu des trémies, la surface de plancher totale de ce nouveau bâtiment serait de 600 m2 SP.

- Démolitions A3 & A4	:	0,050 M€ HT
- Structure & Enveloppe	:	0,900 M€ HT
- Aménagements intérieurs	:	0,360 M€ HT
(hors mobilier)		
- Electricité	:	0,130 M€ HT
- CVC	:	0,200 M€ HT
- Plomberie sanitaire	:	0,240 M€ HT

>TOTAL Extension neuve : 1,880 M€ HT

soit environ 3.050 € HT/m2 SP (base "hors démolitions" = 1,830 M€ HT)

Sur la base de ce budget "Hors Taxes Travaux", l'application d'un ratio moyen de 1,6 nous donne un **montant de Coût d'Opération "Toutes Dépenses Confondues" de 3,008 M€ TTC**. Ce budget TDC intègre les postes suivants : maîtrise d'œuvre, bureaux d'études et de contrôle, AMO, assurances, frais divers (consultation, études techniques), aléas, révision des prix et TVA.

2- Récapitulatif "Entité A" :

Les interventions relatives aux constructions composant l'entité A concernent différents corps de bâtiments qui seront soit restructurés complètement (bâtiments A1 & A2), soit démolis et reconstruits avec un dimensionnement supérieur (bâtiments A3 & A4).

Le bilan de surfaces résultant de cette stratégie est le suivant. Il s'agit de surfaces de plancher (SP), intégrant les circulations, certains locaux techniques et communs.

- Bâtiment A1 "R+1+combles"	:	375 m2 SP
- Bâtiment A2 "R+2+combles"	:	325 m2 SP
- Extension neuve "R+2"	:	600 m2 SP

> TOTAL : 1.300 m2 SP

L'estimation des travaux concernant cette entité est la suivante :

- Bâtiments A1 & A2	:	2,570 M€ HT
- Démolition A3 & A4	:	0,050 M€ HT
- Extension neuve "R+2"	:	1,830 M€ HT
- Espaces extérieurs (500 m2)	:	0,120 M€ HT

> TOTAL Entité A "Travaux" : 4,570 M€ HT

>TOTAL Entité A "Opération" : 7,312 M€ TTC

4. Estimation des travaux de réfection & adaptation à la nouvelle affectation

Bâtiment B

1- Estimation des travaux de réalisation d'une extension neuve.

Les évaluations budgétaires qui suivent se basent sur la note programmatique de l'agence AXYAL relatives à la réalisation d'un lieu de restauration dans le bâtiment B.

- Bâtiment B "RDC"	:	130 m2 SP
- Bâtiment B "Etagé"	:	110 m2 SP
> TOTAL	:	240 m2 SP
- Installations de chantier	:	0,035 M€ HT
- Travaux préparatoires	:	0,045 M€ HT
<i>(démolitions intérieures, confortements, etc.)</i>		
- Restructuration	:	0,180 M€ HT
<i>(dallages & planchers, fondations, reprises en sous-œuvre, charpentes, etc.)</i>		
-Façades	:	0,120 M€ HT
<i>(ravalements, réfections, etc.)</i>		
- Menuiseries extérieures	:	0,150 M€ HT
<i>(remplacement)</i>		
- Couvertures, terrasse	:	0,050 M€ HT
<i>(reconstitutions partielles, réparations)</i>		
>TOTAL Clos & couvert	:	0,580 M€ HT
<i>soit environ 2.415 € HT/m2 SP</i>		

2- Installations techniques et aménagements intérieurs.

Les locaux du bâtiment B sont actuellement occupés par des associations culturelles, avec notamment un atelier de sculpture au RDC qui bénéficie de belle hauteur sous plafond (environ 3,80 m). Les combles ont été aménagés, suite à la réalisation du plancher béton évoqué ci-dessus.

La restructuration complète de ce bâtiment – ainsi que son changement d'usage : cette construction étant vraisemblablement destinées à devenir un restaurant ; impliquera un renouvellement complet de l'aménagement intérieur et des installations techniques

Ce bâtiment est chauffé par l'intermédiaire de convecteurs électriques.

2- Estimation des travaux de réaménagement

Les évaluations budgétaires qui suivent se basent sur la note programmatique de l'agence AXYAL relatives à la réalisation d'un lieu de restauration dans le bâtiment B.

- Aménagements intérieurs	:	0,160 M€ HT
- Agencement / décoration	:	pm
- Mobilier	:	non prévu
- Electricité	:	0,060 M€ HT
-CVC	:	0,100 M€ HT
- Plomberie / Fluides cuisine	:	0,080 M€ HT
- Equipements "cuisine"	:	à déterminer
> TOTAL Aménagement	:	0,400 M€ HT
<i>soit environ 1.667 € HT/m2 SP</i>		
- Terrasse	:	0,060 M€ HT
> TOTAL	:	0,460 M€ HT

Les travaux de restructuration et de transformation du bâtiment B en restaurant et cuisine sont donc estimés globalement pour 1,040 M€ HT. Ce budget s'entend hors équipements de cuisine et mobiliers.

Il s'agit d'un budget "Hors Taxes Travaux". Pour déterminer le Coût d'Opération "Toutes Dépenses Confondues" il convient d'appliquer à ce montant un ratio moyen de 1,6 soit 1,664 M€ TTC. Ce budget TDC intègre les postes suivants : maîtrise d'œuvre, bureaux d'études et de contrôle, AMO, assurances, frais divers (consultation, études techniques), aléas, révision des prix et TVA.

4. Estimation des travaux de réfection & adaptation à la nouvelle affectation

Bâtiment C

1- Estimation des travaux de réalisation d'une extension neuve.

Le bilan de surfaces du bâtiment C est le suivant :

- RDC	:	110 m2 SP
- Etage	:	100 m2 SP

> TOTAL : 210 m2 SP

Ce bâtiment a vocation à devenir un lieu de stockage et de locaux de logistique. L'estimation des travaux concernant cette entité est la suivante :

- Structure & enveloppe	:	0,320 M€ HT
- Aménagements intérieurs	:	0,090 M€ HT
- Lots techniques	:	0,110 M€ HT

> TOTAL Entité C "Travaux" : 0,520 M€ HT

> TOTAL Entité C "Opération" : 0,832 M€ TTC

RÉCAPITULATIF TOTAL

A- Surfaces de plancher (SP) :

- Bâtiments A1 & A2	:	700 m2 SP
- Extension neuve	:	600 m2 SP
- Bâtiment B "Restaurant"	:	240 m2 SP
- Bâtiment C "Logistique"	:	210 m2 SP

➤ TOTAL : 1.750 m2 SP

B- Budgets d'investissement (estimation du coût HT "Travaux" et du coût d'opération TTC TDC :

- Bâtiments A1 & A2	:	2,570 M€ HT
- Démolitions A3 & A4	:	0,050 M€ HT
- Extension neuve	:	1,830 M€ HT
- Espaces extérieurs	:	0,120 M€ HT
- Bâtiment B "Restaurant"	:	1,040 M€ HT
- Bâtiment C "Logistique"	:	0,520 M€ HT

> TOTAL Entité "Travaux" : 6,130 M€ HT
(hors mobiliers & équipements divers)

> TOTAL Entité "Opération" : 9,808 M€ TTC

(R : coût opération TDC TTC / coût travaux HT = 1,6)

LES ASPECTS PATRIMONIAUX & RÉGLEMENTAIRES :

Sur le plan réglementaires (PLU), aucune prescription ne s'oppose à la réalisation d'un projet hôtelier.

La contrainte principale repose sur la demande de 0,5 places de stationnement par chambre pour un hôtel. Pas de prescription pour un restaurant.

Le cheminement piétonnier qui traverse le Manoir est un emplacement réservé à préserver (ER n°19 – emprise de 300 m²).

Le PPRI précise que les risques les plus importants reposent sur le débordement des nappes souterraines (lié aux défauts structurels de certains bâtiments).

Les bâtiments, d'époques diverses et fortement remaniés au cours du temps ne présentent pas un caractère exceptionnel. Néanmoins, l'ensemble compose une « image » caractéristique de l'architecture normande qui, même si on la rencontre encore très souvent, reste bien identifiée par les publics et pourra apporter un caractère et une attractivité réelle au projet hôtelier.

LES ASPECTS TECHNIQUES :

& COÛTS TRAVAUX

Globalement les bâtiments présentent des contraintes fortes pour l'aménagement d'un projet hôtelier. À l'état de vétusté, et les différences de niveau entre les bâtiments, s'ajoutent des défauts structurels sur les bâtiments A2 et B qui renchérissent très sensiblement la réfection et l'adaptation à la nouvelle affectation.

En outre, les bâtiments A3 & A4 ne sont pas adaptables à l'implantation de chambres (surfaces et dimensions insuffisantes). Pour permettre de disposer d'un nombre de chambres suffisant, il est donc suggéré, et intégré dans les intentions programmatiques, la démolition des deux bâtiments et la construction en lieu et place d'une unité neuve de ± 600 m² sur 3 niveaux. Cette solution permettra surtout un ajustement des niveaux avec le bâtiment A2, et la création d'une colonne de circulation verticale à l'articulation des deux bâtiments, facilitant ainsi les accès aux étages et le respect des normes ERP, d'accessibilité et de sécurité (incendie).

Le bâtiment B possiblement à affecter à la structure de restauration est aussi dans un état de vétusté élevé. Ainsi, avant tout aménagement technique, les travaux de réfection des 240 m² de SP s'effectueront à un coût travaux de 4 330 € HT / m².

En résumé, hors FF&E, la réfection et l'adaptation des bâtiments du manoir à un projet hôtelier représente un montant total de travaux de 6,13 M€ HT, pour un coût d'opération TDC / TTC de 9,8 M€.

Hors restauration et rapporté au nombre de chambres : 263 K€ TDC / TTC, soit 103 K€ de plus que le ratio moyen par chambre observé pour un hôtel 4** au niveau national. Le projet ne pourra donc pas être financé de manière classique pour émerger.**

4. Éléments de pré – programme & investissements

1. Cohérence des bâtiments avec le projet

LES BÂTIMENTS NE SONT PAS TOUS APPROPRIÉS POUR DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT :

- Les bâtiments A3 et A4 sont dans un état relativement vétuste.
- Ils ne sont pas aux mêmes niveaux que le bâtiment A2 rendant complexe la liaison entre les deux ensembles
- Les surfaces par niveau sont insuffisantes pour y implanter des chambres (largeur ne pouvant pas accueillir chambres et circulations horizontales).
- Il n'y a pas d'espace disponible dans les bâtiments A1 et A2 pour établir les circulations verticales nécessaires à un ERP (ascenseur).

SEULE UNE DÉMOLITION / RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS A3 ET A4 PERMETTRONT DE DÉVELOPPER LE PROJET SUR LE SITE

Le bâtiment B se prête à l'implantation du restaurant

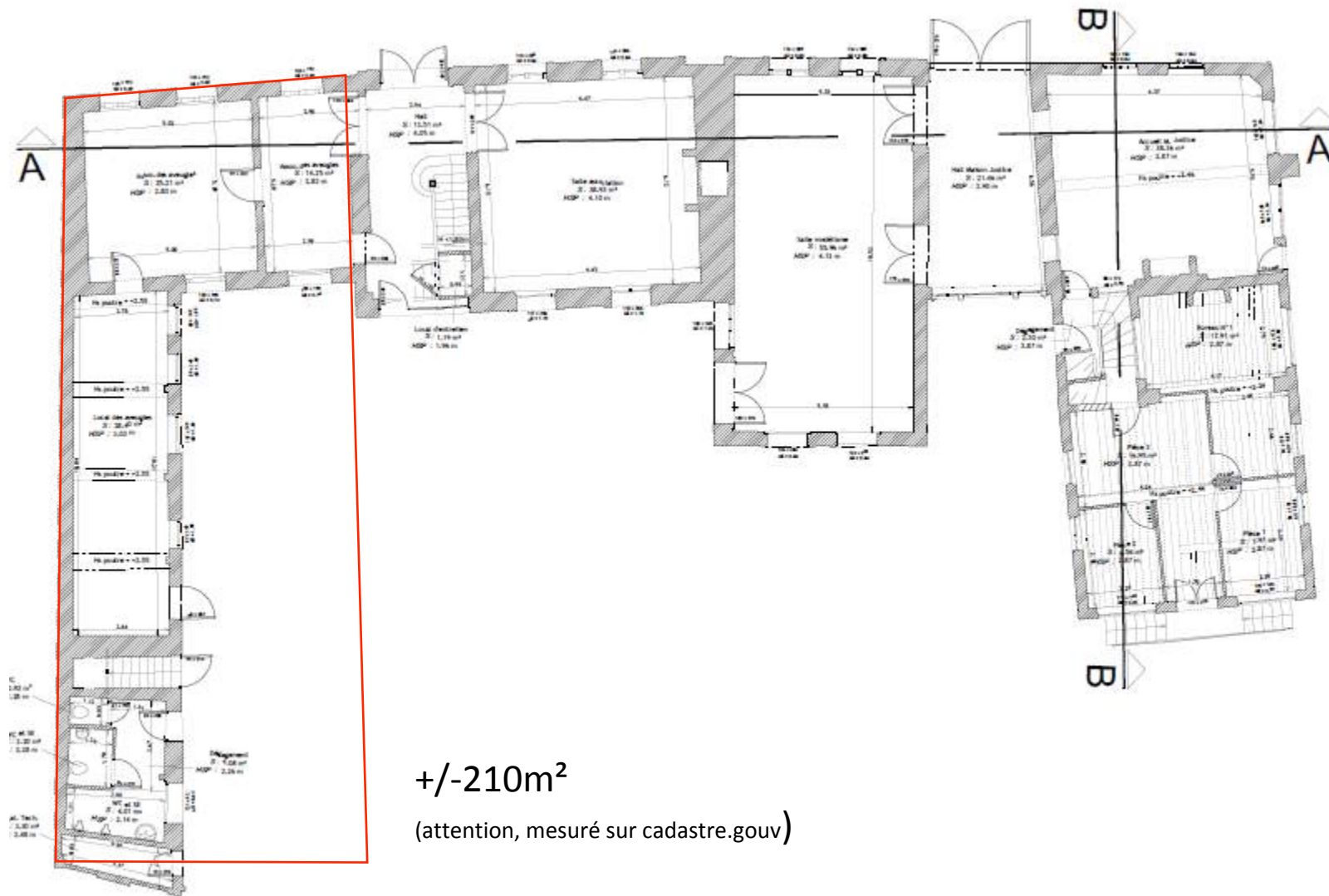
Le bâtiment C ne peut être qu'un bâtiment de services à cause de sa configuration (stockage, locaux personnels, bureau, réserves...).

LE PROJET POURRAIT SE DÉVELOPPER SUR UNE SP DE 1 750 M²

	Bâtiments	Surface de Plancher	Potentiel construction
A		700	700
	A1	375	
	A2	325	
	A3	Pas utilisables en l'état	600
	A4		
B		240	240
C		210	210
	total		1 750



2. Potentiel de construction contemporaine pour accueillir les chambres



3. Répartition des surfaces selon les différents niveaux



4. Pré programme sommaire : hôtel 4**** - 31 chambres

L'HÔTEL

- 31 chambres (possibilité d'évolution en phase de conception), notamment en rajoutant un niveau supplémentaire à la construction neuve (6 chambres supplémentaires).
- Surfaces supérieures à 29 m2 pour prétendre à un classement 4****
- 3 types de chambres pour maximiser l'attractivité : 5 suites de charme, 6 chambres supérieures et 20 chambres standard
- Un salon petit déjeuner le matin / bar lounge exclusif pour les clients le soir

UN ESPACE SÉMINAIRES – JOURNÉES D'ÉTUDES

Dans les salons de caractère du Batiment A2 (RdC). Possibilité de conversion en salle de petit déjeuner, ou salles de banquet avec le restaurant selon programmation événementielle.

LE BÂTIMENT D, non affecté dans le programme, pourrait être aménagé pour un petit espace bien-être fitness (un coin sauna, des appareil de fitness ou cardio).

PRÉ PROGRAMME FONCTIONNEL HÔTEL : 31 Chambres

1 510

	Localisation	Ratio m2
1	CHAMBRES & SDB / Circulations	
	Bat A1 : 5 suites R+1 et plus	55
	Bat A2 : 6 ch. R+1 & Combles	36
	<i>Dont chambres PMR rdc</i> Bat. Nouveau : 20 ch.	30
	<i>Locaux de services en étage</i>	
	<i>Escaliers et ascenseur</i>	
	<i>Couloirs des chambres</i>	
	<i>Gaines fluides & électriques</i>	
	<i>Lingerie principale</i>	
2	ACCUEIL, SALONS & PETIT DÉJEUNER	
	<i>Accueil & réception</i> Bat A1 : RdC bas	
	<i>Toilettes</i>	
	<i>Bagagerie</i> Bat C	
	<i>Office petit déjeuner</i> Bat A1 : RdC haut	
	<i>Salle petit déjeuner</i> Bat A1 : RdC haut / Bat A2 RdC	
	<i>Salons - salles de réunion</i> Bat A2 RdC Salon	
	<i>Réserves</i> Bat C	
	<i>Poubelles</i> Bat C ou sous-sol Bat A1	
3	LOCAUX DU PERSONNEL	
	<i>Réfectoire, vestiaires, toilettes</i> Bat C	
4	AUTRES LOCAUX TECHNIQUES	
	<i>Administratif</i> Bat C	
	<i>Chambre saisonniers</i> Bat C	

4. Pré programme sommaire : Le restaurant - bar du lavoir

RESTAURANT PRINCIPAL "SHOW COOKING"

Concept

Doté de places assises, et d'une terrasse, ce restaurant doit permettre de conjuguer l'ensemble des services : Déjeuner et Dîner, et salon de thé. Le concept de restauration doit faire du projet l'établissement de référence de Louviers avec une approche bistrannique, fait maison, produits frais et circuits courts.

Dimension : 40 couverts en salle + 20 à 30 couverts en terrasse.

Organisation

Création d'une cuisine selon le principe d'une marche en avant respectée :

- Livraison, stockage, préparation primaire, stockage Chambre Froide Produits finis, Préparations chaude et froides, Pass d'envoi.
- La cuisson des denrées en flux tendu permet de valoriser le rôle du cuisinier, de conserver la qualité organoleptique des produits et d'offrir une qualité de service supérieure.
- La mise en place d'équipements de marque référencés auprès du SYNEG, saura compléter la restructuration et l'aménagement du site de façon durable, économique et responsable.
- Il est proposé une cuisine de spectacle ouverte, organisée à travers un pass Chaud et Froid, et dans l'esprit, Four à Bois type JOSPER ou MIBRASA
- Retour laverie vaisselle et local déchets. A ce titre nous envisageons la mise en place de la solution de traitement de déchets ECO Flex Waste de METOS (les articles 80 et 81 du Grenelle de l'environnement insiste sur la collecte sélective et la valorisation des déchets en restauration.). Ce système permet la diminution de 50% du volume des déchets.
- Les évacuations devront impérativement transiter par un bac ou séparateur à graisse.

LE BAR PERMANENT D'ENVOI :

Concept

Situé en continuité de la terrasse du restaurant principal, le bar doit pouvoir être une alternative pour une clientèle de déjeuner et de dîner. Cette mixité des usages est fondamentale pour garantir une animation permanente du lieu et améliorer le modèle économique.

Le Bar sera complété par un bar de service des boissons, cafés et de préparation des glaces

Ambiance lounge, un design du comptoir à soigner, une qualité de produit à étudier afin de spécifier l'endroit.

Outre la dimension cuisine et bar lounge, le lieu doit pouvoir aussi être animé en soirée les fins de semaines et les dimanches après-midi à l'heure du thé.

Organisation

Le bar avec une piste/comptoir avec une forme moderne, implanté de façon saisonnière proche de la terrasse.

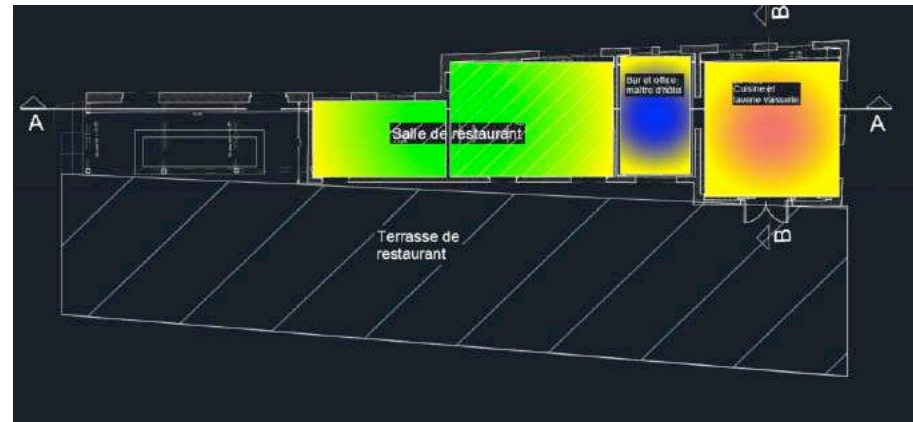
Un comptoir arrière central joliment éclairé, pour l'implantation des verres et bouteilles.

Une façade de bar avant designé et rétro éclairé.

4. Pré programme sommaire : Le restaurant - bar du lavoir

ESPACE PRODUCTION	
LOCAL	SURFACE UTILE (m²)
Zone Annexe	
Locaux techniques	PM
Réception des marchandises	PM Annexes
Local déchets	PM Annexes
Vestiaires / Sanitaires Hommes	PM Annexes
Vestiaires / Sanitaires Femmes	PM Annexes
Chambre froide fruits et légumes	5
AF. Froide BOF	650 L
AF. Froide viandes	5
Chambre froide surgelés	5
Economat	9
Réserves Boissons	9
Zone Principale	
Préparation primaire	5
Préparation froide	9
Préparation Chaude et Show cooking	25
Réserves du jour	5
Laverie + Plonge Batterie	9
Bar	15
Office maître d'hôtel	6
TOTAL CUISINE (hors circulation)	63 m²
ESPACE SALLE A MANGER	
Restaurant 40 Places	60
Sanitaires	16
TOTAL SALLE A MANGER	76 m²
ESPACE SALONS	
Salons 80 m²	80
Office relais	25
TOTAL SALONS	105 m²
ESPACE TERRASSE	
Terrasse	200

Restaurant RdC



Restaurant Combles



5. Estimation globale des investissements

Postes opération	Projet hôtel 4****			Restaurant		TOTAL
<i>Base 31 ch / 40+20 couverts</i>	Ratio / chambre	Montant total	%	Montant total	%	
Foncier						
Coûts travaux HT	164 194 €	5 090 000 €	58%	1 040 000 €	54%	6 130 000 €
Honoraires techniques TDC/TTC	98 516 €	3 054 000 €	35%	624 000 €	33%	3 678 000 €
FF&E HT	18 000 €	558 000 €	6%	255 000 €	13%	813 000 €
Coût Total Opération	280 710 €	8 702 000 €	100%	1 919 000 €	100%	10 621 000 €

Source : traitement Expan'tia – évaluation Pierre Noé & Axyal

1- Coût global d'opération

Le tableau ci-dessus a été établi à partir des estimations effectuées par l'architecte Pierre Noé (coûts travaux et honoraires), et la programmation technique d'Axyal pour le restaurant.

Seul le FF&E (Fixures, Furnitures & Equipement), des chambres a été estimé sur la base d'un ratio compris entre ceux habituels des catégories 3*** et 4****.

Comme indiqué précédemment, l'état général et la configuration des bâtiments renchérissent fortement l'investissement et positionnent le projet très au-dessus des ratios habituels.

Postes opération	Ratios usuels 3***	Estimation 3***	Ratios usuels 4****	Estimation 4****
<i>Base 31 ch</i>	montants / ch.	Montant total	montants / ch.	Montant total
Foncier				
Coûts travaux HT	121 380 €	3 762 780 €	159 528 €	4 945 368 €
Honoraires techniques TDC/TTC				
FF&E HT	14 100 €	437 100 €	25 800 €	799 800 €
Coût Total Opération	135 480 €	4 199 880 €	185 328 €	5 745 168 €

Source : ratios BDD In Extensio

2- Comparaison du coût global d'opération à l'estimation par les ratios

Le tableau ci-contre présente l'évaluation du coût d'opération de la partie hôtelière avec les ratios usuels. Cette estimation est présentée pour 2 catégories d'hôtels (3 & 4****) afin de pouvoir comparer les hypothèses.

Il en ressort que l'estimation contextualisée est supérieure de 3 M € à l'estimation théorique issue de l'observation du tissu hôtelier national. On peut d'ores et déjà en déduire que l'investissement nécessaire à la reconversion du manoir en hôtel est trop élevé par rapport aux investissements moyens dans le secteur. Ce sur investissement aura des conséquences fortes sur les possibilités de montage de l'opération.

Le manoir autorise le positionnement d'un concept avec un haut niveau qualitatif et sans comparaison avec la concurrence immédiate. Cela permettra une forte attractivité du produit, au-delà de l'aire d'influence des établissements concurrents, notamment pour les clientèles étrangères (affaires ou agrément).

Néanmoins, la configuration du lieu et du bâti ne permet pas de développer une capacité d'accueil conforme avec les critères de rentabilité usuels pour un établissement de province (minimum 50 chambres). Toutefois, il est admis que la rentabilité d'un établissement 4**** et supérieur peut être atteinte avec un nombre de chambres inférieur (30 min.).

L'investissement moyen par chambre estimé est supérieur de 95 K€ HT aux ratios usuels, ce qui peut avoir une influence négative sur la rentabilité de l'exploitation.

LES MARGES DE MANŒUVRE :

Augmenter la capacité d'accueil en construction neuve

Le dimensionnement du projet a été établi pour préserver le caractère du manoir, et donc maintenir un avantage concurrentiel significatif. Toutefois, en phase de conception, il sera peut-être possible d'augmenter les Surfaces de Plancher de la construction neuve afin de créer des chambres supplémentaires. A minima, avec un niveau de plus dans le bâtiment (R+3), il serait possible d'augmenter la capacité d'accueil de 6 à 7 chambres (jusqu'à 38 ch.).

Encourager les opérateurs à proposer une conception alternative

Si le bâtiment A1 est emblématique du site, les autres bâtiments peuvent certainement être restructurés de façon plus significative. Une approche plus contemporaine du projet, qui privilégie des surfaces de plancher neuves plus importantes pourraient permettre de réduire les coûts travaux et les faire entrer dans des fourchettes plus acceptable pour la rentabilité de l'exploitation.

5.

Cohérence de la faisabilité économique

1. Cohérence de l'investissement par rapport à l'exploitation

	Observé localement		Calculé à partir de l'investissement estimé
	3***	4****	
Prix moyen HT par chambre	90 €	115 €	
Taux d'occupation moyen annuel	57,7%	57,7%	57,7%
Capacité d'accueil en clés	31	31	31
Calcul de l'investissement moyen HT / chambre	90 000 €	115 000 €	280 710 €
Investissement total HT	2 790 000 €	3 565 000 €	8 702 000 €
Prix moyen HT par chambre théorique nécessaire			281 €
Chiffre d'affaires HT annuel potentiel	587 588 €	750 807 €	1 832 685 €

Source : CCI Porte de Normandie – OTA - traitement Expan'tia

1- Rapprochement de l'investissement & de l'exploitation

Le tableau ci-dessus a été établi à partir des ratios d'occupation et de prix moyens observés sur la zone d'influence du projet (source CCI Portes de Normandie et comparateurs OTA).

Ces ratios (prix moyen HT par chambre et taux d'occupation) permettent de déterminer un volume d'affaires potentiel pour la partie hôtelière.

En appliquant la règle usuelle du millième il est possible de déterminer l'investissement théorique maximal par chambre acceptable pour le marché local. Ainsi, pour un classement 4****, le prix moyen HT estimé étant de 115 € la nuit, l'investissement par chambre ne devrait pas excéder 115 K€HT. Or notre estimation positionne le projet à 280 K€, ce qui n'apparaît pas compatible avec le marché local.

2- Expression du prix moyen par chambre sur la base de l'investissement estimé

À l'inverse, avec un investissement de 280 K€ HT par chambre, le prix moyen à appliquer pour garantir la pérennité de l'exploitation se positionne à 280 € HT. Cette tarification est totalement hors marché. Le chiffre d'affaires nécessaire aux équilibres d'exploitation serait 2,4 fois supérieur aux estimations basées sur les ratios observés.

Le principe de base est que le coût de construction d'une chambre ou son coût d'acquisition est égal au millième de son prix de vente moyen.

La méthode du millième, permet également d'estimer le prix moyen de vente des chambres. Compte tenu de son principe de base, si l'on connaît le prix d'acquisition de l'hôtel et le nombre de chambres. En appliquant la formule, il est possible de retrouver un prix moyen par chambre.

Cette estimation est à comparer avec les statistiques des hôtels de la même catégorie situés dans le même secteur. Cette comparaison permettra de valider si le résultat obtenu est cohérent avec le marché.

2. Estimation globale du chiffre d'affaires potentiel & du RBE

	Estimé observation & ratios	
en € HT	3***	4****
HOTEL		
Prix moyen HT par chambre	90 €	115 €
Taux d'occupation moyen annuel	58,0%	58,0%
Capacité d'accueil en clés	31	31
Chiffre d'affaires HT annuel potentiel	590 643 €	754 711 €
RBE	31%	29%
RBE en % du CA	183 099 €	218 866 €
RESTAURATION à la place		
Nombre de couverts au restaurant	40	40
Potentiel de repas (6 jours / sem. - midi + soir)	25 040	25 040
Nombre de couverts servis / jour	50	60
Nombre total de repas servis (312 jours)	15 600	18 720
Ticket moyen HT	25 €	30 €
Chiffre d'affaires HT annuel potentiel	390 000 €	561 600 €
RBE en % du CA (±16%)	62 400 €	89 856 €
JOURNÉES D'ÉTUDES & SÉMINAIRES		
Capacité d'accueil journalière (2 Salles 80)		80
Nombre total de journées étude potentielles (9 mois d'ouverture)		21 600
Estimations de taux d'occupation		20%
Nombre de journées d'études vendues		4 320
Ticket moyen (location + pauses + repas)		40 €
Chiffre d'affaires HT annuel potentiel		172 800 €
RBE en % du CA (±17%)		29 376 €
CHIFFRE D'AFFAIRES HT TOTAL		
RBE total estimé		1 489 111 €
		338 098 €

1- Estimation du chiffre d'affaires potentiel

Le tableau ci-contre détaille le chiffre d'affaires potentiel du projet sur la base des 3 centres de profit distincts : hôtellerie, journées d'études et restauration.

Dans l'hypothèse de séminaires « résidentiels » avec hébergement les nuitées générées sont comprises dans le taux d'occupation moyen.

Le potentiel de chiffre d'affaires global est de ± 1,5 M€ HT.

L'hôtel recouvre à lui seul 50% de ces produits.

La restauration est fortement contributive au chiffre d'affaires global et est nécessaire à la performance de l'offre hôtelière.

La dimension journée d'études est marginale, et liée à la faible capacité d'accueil. C'est une offre complémentaire d'opportunité.

2- Capacité d'autofinancement du projet

La capacité d'autofinancement (CAF) est un ratio financier qui montre l'ensemble des ressources internes générées par l'activité de l'entreprise et permettant d'assurer son financement. Elle représente donc un excédent qui correspond à la différence entre les produits encaissables et les charges décaissables, c'est-à-dire à un flux potentiel de trésorerie.

La CAF montre la capacité de l'entreprise à autofinancer son cycle d'exploitation et à dégager de la richesse. La CAF montre en fait la rentabilité de l'entreprise.

En l'état, on peut estimer la capacité d'autofinancement (hors loyer ou remboursement d'emprunt), au résultat brut d'exploitation amputé des impôts et taxes et des dividendes de l'exploitant, soit environ 280 K€ (± 19% du chiffre d'affaires).

3. Taux d'effort, et valeur locative acceptable

1- Estimation du montant du loyer au regard de l'investissement évalué

Dans le cadre de son intervention, la Banque des Territoires propose un financement du projet sur les bases suivantes :

- Montant du prêt : 70% maximum de l'investissement (30% min de fonds propres) : 7,6 M€
- Durée : 15 ans
- Taux d'intérêt : 2%
- Annuité constante : 591 500 €

2- Acceptabilité du taux d'effort

Dans le cadre d'un crédit immobilier (ou d'un loyer à l'investisseur), le taux d'effort indique la part maximale du chiffre d'affaires que l'exploitation pourra consacrer au remboursement du prêt ou au paiement du loyer.

En l'espèce et au regard de la Capacité d'Autofinancement du projet, le taux d'effort maximal supportable par l'exploitation correspond à $\pm 15\%$ du chiffre d'affaires, soit 225 K€.

L'annuité constante représente $\pm 40\%$ du chiffre d'affaires.

En l'état l'exploitation future du projet ne sera pas en mesure de financer plus que 3,0 M€, soit 28% du montant total de l'investissement estimé.

MARGES DE MANŒUVRE :

- Allongement de la durée du prêt
- Renforcement de l'apport en fonds propres de l'exploitant
- Prise en charge d'une partie de l'investissement par des financements publics
- Substitution d'une partie de la rénovation par de la construction neuve pour réduire l'investissement
- Montage opérationnel permettant de démembrer la propriété foncière de l'immobilier

Annexe – Panorama des restaurants de Louviers

Etablissements référencés Office du Tourisme		Catégorie				Type		Couverts	Trip Advisor		
Nom	Rue	Brasseries	A thème	du monde	Traditionnelle	A la place	Rapide / a emporter		classt	nb avis	note
Au comptoir du Jap	du Matrey			1		1	1	80	1	283	4,5
Brasserie du Marché	place de la Halle aux drapiers	1				1					
Brasserie le Juhl's	place Ernest Thorel	1				1					
Chez Fathi	Maréchal Foch			1			1				
Chicken Burger	Du Quai		1				1				
Chicky's Restaurant	Beaulieu		1				1			13	4,8
Chronopizza	Maréchal Joffre		1				1				
Colin's Burger Food Truck Normand	De Paçy		1				1			42	4,5
Couleur K'Fé	Général De Gaulle	1				1			20	25	2,5
Délices Jeanne	Centre commercial Le Becquet			1			1	120			
Délices Pizza	Du Quai		1				1		13	12	4
Dragon & Sushi	Docteur Postel			1		1	1		7	83	4
Kazo Lounge	du Matrey		1			1			14	5	4
La Coccinelle	chemin des Fontenelles		1				1				
La Fringale - Bollywood Biryani	Winston Churchill			1		1	1	70	9	152	3,5
La Tannerie	Ternaux			1		1					
La Terrasse	Champ de Ville	1				1	1				
Le Big'Art	Du Quai		1			1			6	93	4
Le Bistrot	Champ de Ville	1				1					
Le Café de France	Champ de Ville	1				1		80			
Le Classic	place Ernest Thorel	1				1			11	10	4,5
Le D'artagnan	Centre commercial Le Becquet	1				1					
Le Duo	aux Huiliers				1	1				46	4,5
Le Kebab des 4 Moulins	4 moulins		1				1				
Le Marrakech	de la Gare			1		1		80	8	26	4,5
Le Mekong	Joffre			1		1			2	115	4,5
Le Parvis	Maréchal Foch	1				1			10	75	4
Le Pré Saint Germain	St Germain				1	1			15	9	3,5
Le Riad	De la Poste			1			1		19	12	3,5
Le Rinato / Concerts / bières	Lattre de Tassigny		1			1		80			
O Bouche à Oreille	Maréchal Joffre				1	1			12	40	3,5
Pizza Family	Winston Churchill		1				1				
Plaisir des Sens	Tarabit				1	1			5	118	4
Snack Tendance	Du Quai		1				1				
Sunset Sushi	De Crosnes			1		1		80			
Taj Mahal	Tournante			1		1			4	80	4
		9	12	11	4	24	16			1239	

ADEQUATION en bref

10. ADEQUATION en bref

Nous aidons les acteurs du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégie



Au commencement était la donnée

À l'heure du big data, nous rappelons qu'ADEQUATION est née en 1992 d'une conviction de ses fondateurs : pour rendre les études des marchés du logement réellement fiables et pertinentes pour les opérateurs immobiliers, il fallait une amélioration radicale de la qualité des données utilisées.

C'est à cette conviction que nous devons nos observatoires du logement, développés partout en France, ainsi qu'une expertise unique de la production de données premium.



Comprendre les marchés...

Comprendre les marchés n'est pas seulement évaluer des potentiels d'affaires. C'est intégrer l'ensemble des conditions économiques, sociologiques, urbaines, politiques, temporelles, juridiques ou financières susceptibles de peser sur la réussite des projets, aujourd'hui et demain.

Pour cela, nous renforçons sans cesse notre présence sur les territoires et nous évoluons dans un véritable écosystème de partenaires techniques et institutionnels.



... pour y développer les meilleurs projets et stratégies

Nos activités de conseil et d'AMO sont très largement tournées vers l'innovation et la mise en œuvre opérationnelle de vos projets. Nous "montons dans le bateau" avec vous, non pour tenir le gouvernail, mais pour vous aider à tenir le cap.

N'est-ce pas à toutes les "aventures" partagées avec nos clients, année après année et au fil des cycles immobiliers, que nous devons ce que nous sommes aujourd'hui ?

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **la Caisse des Dépôts et Consignation** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION et d'EXPANTIA.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **ADEQUATION** Simon Goudiard et Sarah Arbouch et par **EXPANTIA**. Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Simon Goudiard

s.goudiard@ADEQUATION-france.com

Sarah Arbouch

s.goudiard@ADEQUATION-france.com

La société ADEQUATION

ADEQUATION aide les acteurs de la filière foncier - aménagement - immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégies, sur l'ensemble du territoire national.

Nous intervenons ainsi quotidiennement pour les acteurs suivants :

- .promoteurs ;
- .bailleurs ;
- .aménageurs ;
- .opérateurs et propriétaires fonciers ;
- .état et collectivités ;
- .institutions financières ;
- .investisseurs ;
- .banquiers ;
- .industriels ;
- .énergéticiens.

L'ensemble des données utilisées sont contrôlées par nos équipes, que celles-ci soient issues de nos propres outils ou de sources externes, dans un souci constant de qualité. Quel que soit le segment de marché (immobilier résidentiel classique ou meublé, commercial ou d'entreprise), nous affirmons notre connaissance de son fonctionnement et des facteurs qui l'influencent. A travers les données immobilières que nous utilisons au quotidien, nos missions d'études et de conseil, nous savons comment les acteurs agissent.

Le croisement de ces trois expertises rend nos préconisations fiables, pertinentes et opérationnelles.

Dans un objectif de réponse toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de nos clients et partenaires, nous investissons quotidiennement pour développer nos ressources humaines, digitaliser nos outils et élever notre niveau de conseil.

Nos agences

LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

BORDEAUX

74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

NICE

23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11