



# MAISON MELLOTTÉE

un lieu unique de brassage(s)

CHATEAUROUX

# UN LIEU DE BRASSAGE, BRASSICOLE, SOCIAL & CULTUREL

## Le projet :

Créer une brasserie adossée à un lieu de vie, le brewpub et d'autres activités :

- **Découverte de l'univers brassicole** : formation, visite éducative ou touristique...
- **Lien social** autour de la table : boire un verre, déjeuner ou dîner...
- **Volet culturel** : musique, concerts, danse, expositions, animations...
- **Espaces de travail** et de coworking, privatisation d'espaces (séminaires, réunions)
- **Commerces** (boutiques)

Un lieu de brassage au sens propre comme au figuré :

- Un **poumon local**, dynamiseur d'un quartier
- Un **lieu de vie**, de partage, de formation
- Un endroit **transgénérationnel et diversifié**
- Un **centre culturel** où se côtoient les arts les sports
- Un **rayonnement** au-delà du département
- Des **emplois** internes (40 à 50) et induits
- Un concept à l'image **moderne**
- Un projet **écoresponsable** (RSE)



# CHÂTEAURoux ?

Une dimension personnelle : **attachement à la région**

**Une métropole dynamique**, un projet de développement économique

Des **quartiers en réhabilitation** : Balsan, secteur gare...

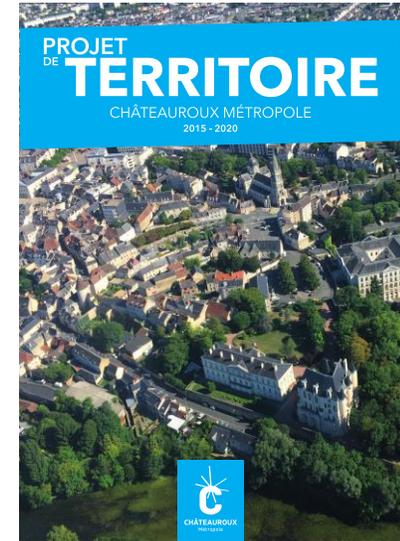
Une zone de **chalandise** de +100 000 habitants

**Peu d'offres** similaires dans le département et au-delà

**Un potentiel** à activer

**Les partenaires locaux** : Producteurs et distributeurs

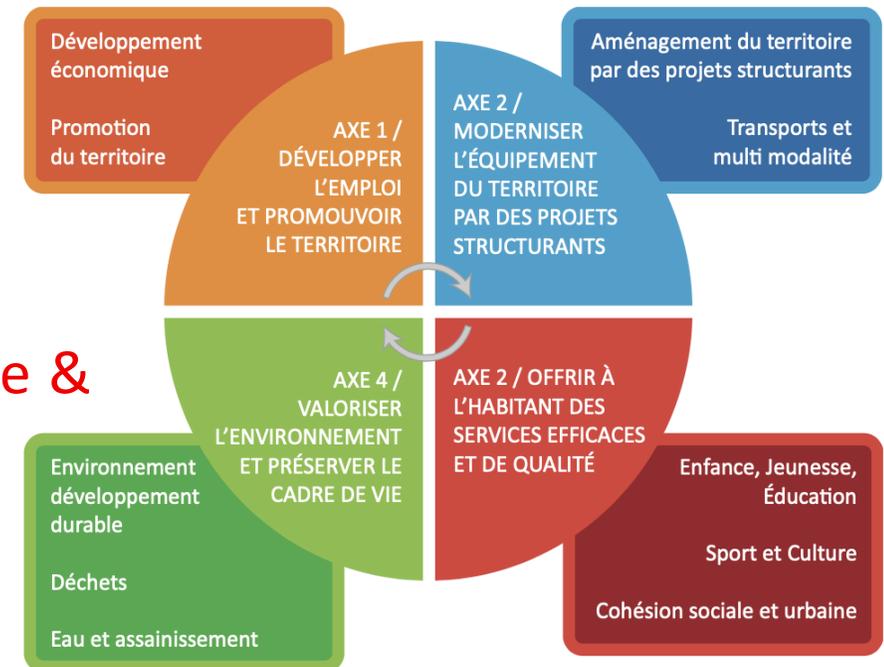
**L'histoire** brassicole de Châteauroux



**Une municipalité « sponsor » du projet**

**Accompagnement et co-construction avec la mairie & les équipes de Châteauroux Métropole**

**Investissement & Soutiens techniques**



# 01 LE SITE.



# ANCIENNE IMPRIMERIE DE LA MELLOTTÉE

Le projet est construit autour de l'acquisition, de la réhabilitation et rénovation des anciennes **imprimeries Mellottée**

Idéalement située dans **le centre-ville (quartier gare)** de Châteauroux

Un des plus beaux bâtiments de la ville jouissant d'une forte notoriété auprès de habitants

Un site de **5 000 m<sup>2</sup>** et **1 000 places de parkings** dédiés au concept

Plus largement, le projet s'inscrit dans la réfection globale du quartier gare par la métropole castelroussine : Démolition des anciens hangars Sernam, construction de la nouvelle passerelle (qui mettra l'hyper centre à 10 minutes à pied du local)

La volonté de la municipalité de créer la zone loisir et verte de Châteauroux : Cinéma, hôtels, promenade...

La métropole investie sur le projet, démolition des extensions, réfection des façades et jardins extérieurs

# AUJOURD'HUI : FRICHE URBAINE



## Grandes dates :

**1910** L'imprimerie Mellottée, conçue par l'architecte Delorme est édiée, elle présente un des premiers emplois du ciment dans une construction castelroussine

**1961** Les Ets Rondou, s'y installent

**1969** B.Seron achète le site pour y créer un supermarché

**1977** Vente à Continent

**1994** La mobilisation et l'intervention de l'ABF empêcheront sa destruction. Magasin de meubles Seron

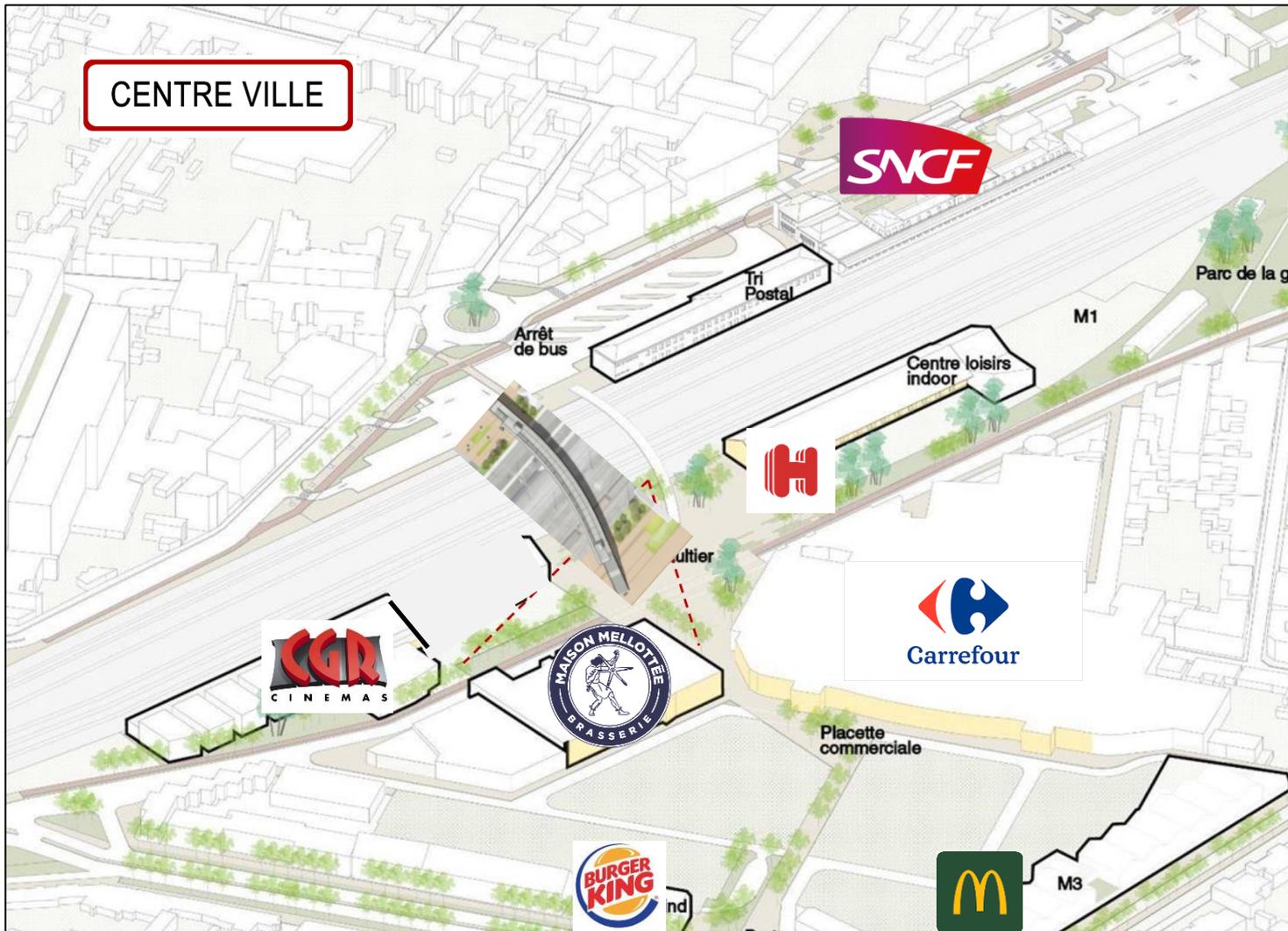
**2017** Le bâtiment est racheté par Carrefour

# NOUVEAU QUARTIER GARE

Projet métropole 2024-2026



CHÂTEAURoux  
MÉTROPOLe

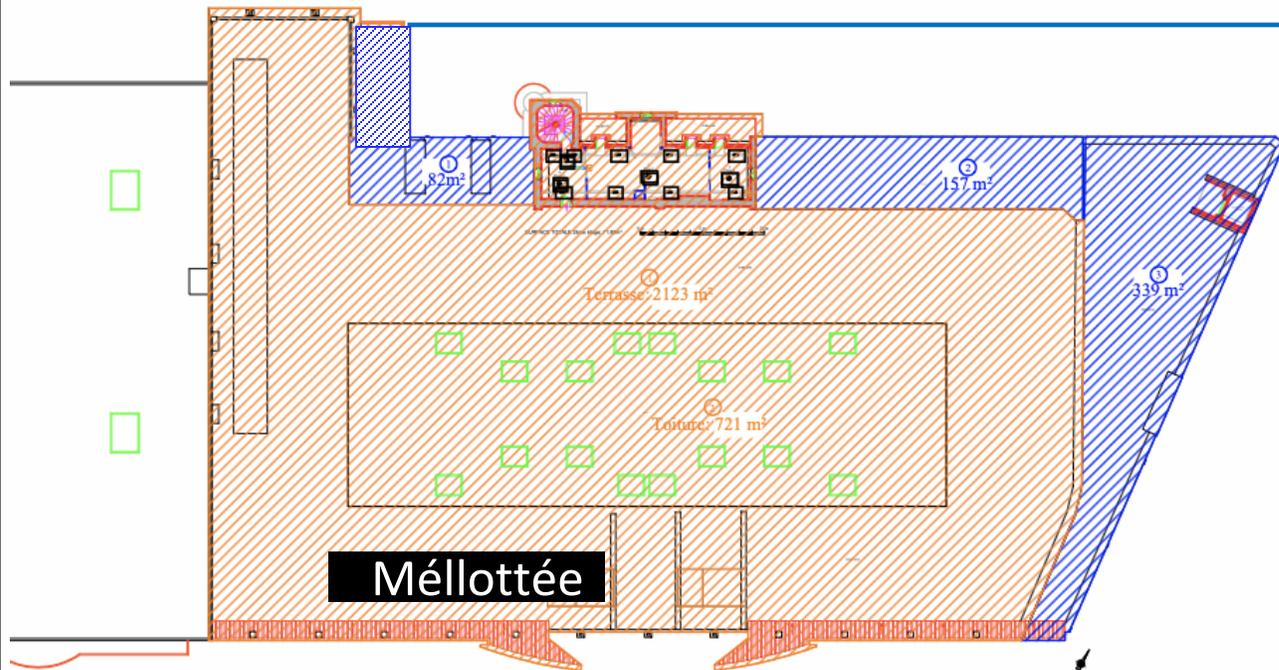
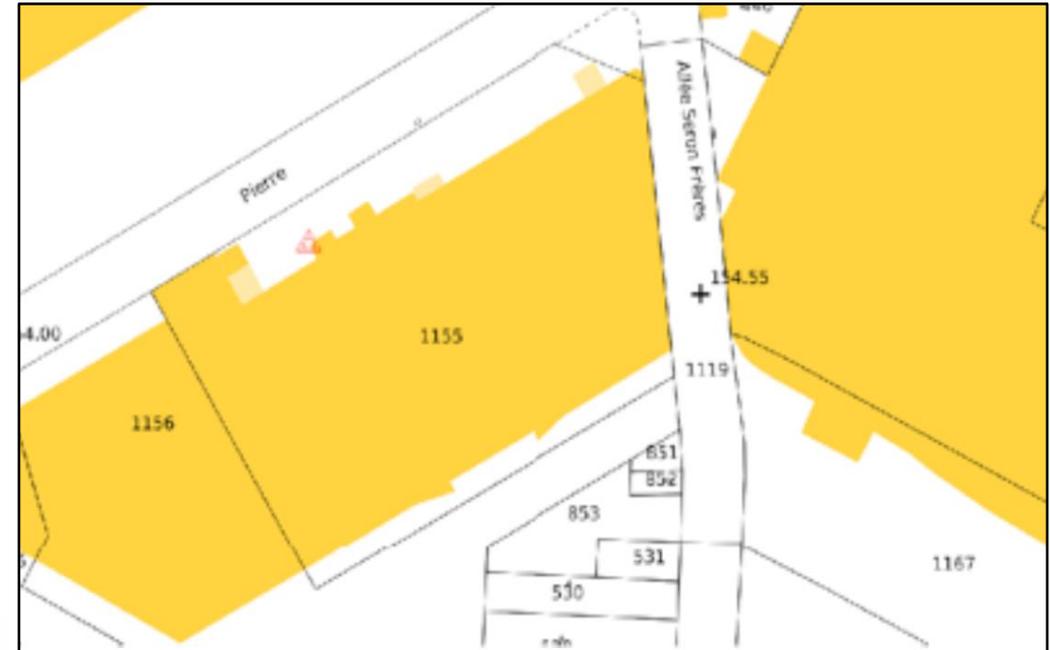


# ACHAT DU FONCIER

Vendeur : Carmila 

Co-acquisition avec la métropole : Parcelle 1155

- Bâtiment historique (3 063 m<sup>2</sup>): **Rogeon R**
- Parties ajoutées + voirie (1 140 m<sup>2</sup>): **Métropole**



-  **Rogeon** : Sauvegarde & restauration
-  **Métropole** : Démolition pour espaces verts

# ARCHITECTE

La mission de réhabilitation du site est confiée à l'architecte **Christophe Theilmann**, spécialisé dans la réhabilitation de sites atypiques.



# LES ESQUISSES



## Rendu Final



# RSE : AU CENTRE DE NOS ÉTUDES ET DÉCISIONS



## Un projet « frugal » économie de moyens & prestations

Conservation et **sauvegarde du patrimoine** existant

Création d'un **îlot de verdure** au cœur de la ville

**Limiter les déplacements**, transport en communs, pédestres et cyclistes

**Optimisation des moyens à disposition**, pas de création de pkg

Matériaux **biosourcés et locaux** : Bois, Verres, chanvre...

Etude **photovoltaïque** des toitures (1300 m2)

Ventilation **naturelle** (pas de clim mécanique)

Privilégier les **fournisseurs et artisans locaux**

**Gestion de l'eau** : traitement & optimisation

Emballages : Cartons **recyclés -Consignes / Déconsignes**

Producteurs **Bio, Circuits courts** – réutilisation des drêches...



02

ACTIVITÉS.



# BRASSERIE

**Un nom et des marques** en adéquation avec le lieu, l'histoire, le patrimoine

Une **forte identité** locale mais aussi capable de rayonner nationalement

Certifiée, connue et reconnue par ses pairs

**Un outil industriel** d'une capacité de **10 000 hl**, capable de brasser **plusieurs variétés de bières « craft »** mais accessibles

Une brasserie fière de son territoire

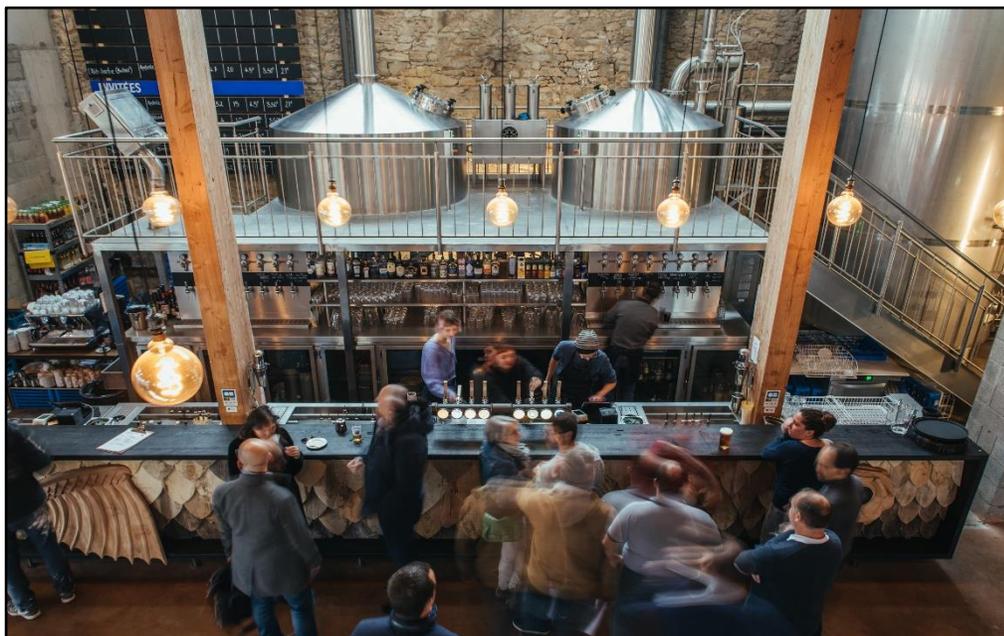
**Respectant l'environnement** : Privilégier le local, gestion et optimisation des énergies et transports, réduction et optimisation des déchets...



# BREW PUB ET RESTAURANT



Situés au sein même de l'usine, mettant en théâtre les maitres brasseurs et leur savoir-faire



## Le pub

Expérience bière (production maison)

Ouvert 7/7

Scène concerts - spectacles

Animations : Concerts, Evènements sportifs...



## Le restaurant

Brasserie / Snacking

Ouvert 7/7

Espace enfants

Cuisine ouverte pour un partage d'expériences culinaires

# COWORKING

Espace 200 m<sup>2</sup> dont espace créatif 30 m<sup>2</sup> et espace détente la Bibliothèque 40 m<sup>2</sup>  
Dédiés au travail, sociétés, étudiants, participatif ou individuel etc...

Espace tout équipé pour un maximum d'efficacité : Wifi, imprimantes, PC , écrans...



**Location à la journée, abonnement mensuel, annuel et sur mesure**



# AUTRES ESPACES

Des espaces à privatiser pour vos conventions, réunions ou évènements privés (200 places ou 85 places),  
une salle d'exposition (150 m<sup>2</sup>), Sous location de 760m<sup>2</sup> de boutiques (via porteurs de projets)...

**03**

**LE MONTAGE.**



# ASSOCIÉ : SCHOEN DISTRIBUTION



La société Schoen Distribution est une **Entreprise familiale** de commerce et **distribution de boissons** en gros. Elle intervient sur le **marché CHD** ( Bars, Restaurants, Collectivités, Événementiels...)

**Tout commence à Châteauroux** quand en 1952 Germaine et René SCHOEN créent l'entreprise.

Alsaciens d'origine, ils font partie des tous premiers distributeurs à commercialiser la bière Kronenbourg

Dès lors, **l'entreprise ne cesse de se développer et de se diversifier...**

**En chiffres:** 10 sites, +200 salariés, + 60 millions de CA, 60 000 hl de bières, +5000 réf et +2000 clients

**Zone géographique :** De Limoges à Amiens (gros focus Paris) et **couverture nationale sur la partie « événementiels** via Germaine Events ».

**Leader en PDM sur ses marchés régionaux, en forte croissance sur la région parisienne & événementiels**

**Pourquoi s'associer au projet :**

- **Sur un marché où les crafts et régionales se développent, c'est une formidable opportunité pour leur business.**
- **Ils ne veulent pas laisser entrer un nouvel intervenant distributeur sur leur territoire (J'avais d'autres potentiels partenaires, j'aurais mené à terme mon projet de toute façon).**
- **Opportunité immobilier** (Acquisition d'un bâtiment iconique de la ville)

**Leur rôle est de distribuer les produits finis via leur réseau PDV.**

**Ils n'interviennent pas dans les activités de production et hospitalités : Bar – Restaurant.**



# UNE EQUIPE MIXTE AUX PROFILS & COMPETENCES VARIÉS



**Thémélyo**

**Conseils**

Financier - Juridique



**Theilmann Christophe**

**Architecte**

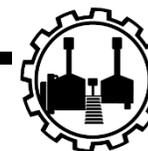
Scénographe



**Hicher Simon**

**Brasserie**

Création - Brassage



**Romain ROGEON**

**Porteur du projet**

Maître d'œuvre

**A La Une**

**Marketing**

Communication

**ASSOCIÉS**

**SCHOEN**  
depuis 1952

**SCHOEN**

**Distribution**

**Marchais Christophe**

**Cuisine**



CHÂTEAUX  
MÉTROPOLE

Les services de la métropole

# INVESTISSEMENTS CHATEAUROUX METROPOLE

## Coût des travaux :

Montant total de l'opération : **2 434 410 € HT**

## Subventions :

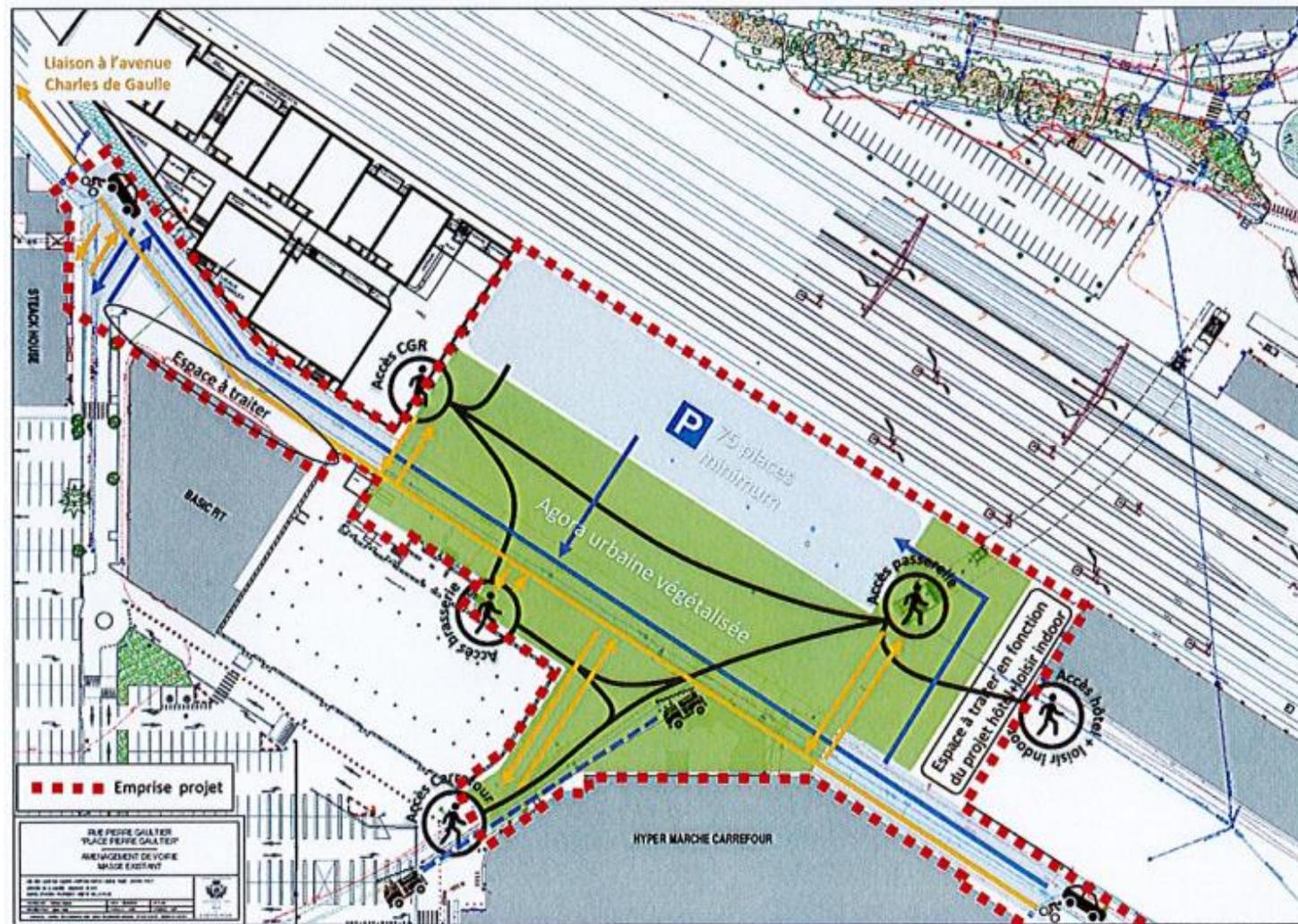
Etat – DETR : 444 701,50 €

Etat – Fonds vert : 200 000 €

Etat – DSIL : 172 047,50 €

Total subventions : 816 749, 00 €

Total Châteauroux Métropole : 1 526 661 €



# INVESTISSEMENTS MAISON MELLOTTÉE



## SNC R&S INVESTS

Achat  
1 600 k€  
Réhabilitation  
5 400 k€

**Total**  
**7 000 k€**



## SAS MELLOTTÉE

Agencements  
300 k€

**Total**  
**300 k€**



## SAS GUTENBIERE

Matériels agencements  
725 k€

**Total**  
**725 k€**



## SAS SIKARU

Outil industriel  
2 650 k€

**Total**  
**2 650 k€**

**Trésorerie 450 k€**

**BUDGET TOTAL 11 125 K€**

# FINANCEMENTS MAISON MELLOTTÉE

DENOMINATION	IMMOBILIER				EXPLOITATIONS								TOTAL				
STRUCTURE JURIDIQUE	SNC R&S INVEST				SAS MELLOTTÉE		SAS GUTENBIERE		SAS SIKARU				11 125K€				
Achat Immeuble + frais	1 600K€				Agencement 300K€		Agencement/Matériel 725K€		Agencement/Matériel 2 650K€				10 675K€				
Travaux réhabilitation	5 400K€																
<b>Total investissements</b>	<b>7 000K€</b>				<b>300K€</b>		<b>725K€</b>		<b>2 650K€</b>								
Apport CC associés	1 600K€				100K€		100K€		350K€				2 150K€				
<b>Besoin financement</b>	<b>5 400K€</b>				<b>200K€</b>		<b>625K€</b>		<b>2 300K€</b>				<b>8 525K€</b>				
<b>Prêteur</b>																	
quote-part	100%				60%		40%		60%		40%		60%		40%		
<b>En valeur</b>	<b>5 400K€</b>				<b>120K€</b>		<b>80K€</b>		<b>375K€</b>		<b>250K€</b>		<b>1 380K€</b>		<b>920K€</b>		
Durée totale	27				7		7		7		7		10		10		
Dont préfinancement	2				2		2		2		2		2		2		
Durée remboursement capital	25				5		5		5		5		8		8		
Tx	3,60%				3,97%		3,97%		3,97%		3,97%		4,09%		4,09%		
<b>Garantie / Caution</b>	<b>Métropole</b>	<b>Ville</b>	<b>CA CO</b>	<b>CA CL</b>	<b>BPI</b>	<b>CA CO</b>	<b>BPI</b>	<b>CA CL</b>	<b>BPI</b>	<b>CA CO</b>	<b>BPI</b>	<b>CA CL</b>	<b>BPI</b>	<b>CA CO</b>	<b>BPI</b>	<b>CA CL</b>	
quote-part	25%	25%	30%	20%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Contre garantie 	0 €	0 €	89K€	60K€	4K€	-	3K€	-	12K€	-	8K€	-	61K€	-	41K€	-	
Apport BFR associés	150K€				100K€				100K€				100K€				450K€
<b>Apport total associés</b>	<b>1 750K€</b>				<b>160K€</b>		<b>40 000 €</b>		<b>160K€</b>		<b>40 000 €</b>		<b>310K€</b>		<b>140K€</b>		<b>2 600K€</b>
Subventions possibles	 200K€												Fond Avenir Bio en cours d'etude Feader en cours d'etude				

**04**

**POINT A DATE.**



# **ETUDE DE FAISABILITÉ & PERMIS DE CONSTRUIRE**

**Les études de faisabilités ont toutes été réalisées (2022-2023)**

- Le travail a été conjointement effectué avec les services de la métropole
- Bien que non classé et inscrit nous avons échangé en amont avec les BDF/ABF- Sécurité...

**Le permis de construire obtenu en mars 2024**

**Acquisition du foncier en mars 2024**

## **RETROPLANNING**

**Début de travaux : Septembre 2024 (estimation de 18 mois)**

**Ouverture (prévisionnelle) premier semestre 2026**



**Romain ROGEON**

MAISON MELLOTTÉE

0616473118

[contact@maison-mellottee.fr](mailto:contact@maison-mellottee.fr)

