



LA CABANE

Maison pluridisciplinaire dédiée à l'enfant

SOMMAIRE

1. Le projet.....	3
2. Le Concept	3
3. Le bien	4
4. La localisation.....	5
5. La calendrier	6
6. La porteuse du projet et ses associées.....	6
7. Etude comparative des loyers	7
8. Plan d'action communication.....	8
9. Les partenaires professionnels autour du projet	10

1. Le projet

« La Cabane » est une idée qui mûrit dans la tête et dans le cœur de la porteuse du projet, Célia Cheynel, depuis plusieurs années. L'idée est de créer une maison pluridisciplinaire dédiée à l'enfant et construite autour de l'enfant.

L'opportunité d'acquérir un bien correspondant parfaitement aux besoins dans le Centre d'Affaires Patton du nord de Rennes a décidé Célia Cheynel et ses deux associées, Caroline Maupin et Anne-Gaël Tissot de se lancer dans la réalisation de ce projet.

2. Le Concept

La Cabane est une maison pluridisciplinaire dont la particularité est d'être dédiée aux professionnels médicaux et paramédicaux s'occupant d'enfants (Graphopédagogues, Orthophonistes, Psychologues, Pédiatres, Art-thérapeutes, Ergothérapeutes, Orthoptistes, ...), tout en s'assurant d'une ambiance familiale pour permettre à l'enfant et aux parents de lâcher prise. En effet, nombreux sont les enfants multi-suivis, et l'épuisement psychologique de la cellule familiale est fréquent. L'ambiance non-médicalisée doit permettre au parent accompagnateur de s'y ressourcer, afin de mieux accompagner son enfant dans la durée.

Ce concept n'existe pas actuellement, mais la demande est certaine.

Les avantages pour les futurs locataires sont notamment :

- Un lieu de consultation neuf et aux normes
- Un bail individuel sans engagement solidaire
- Une gestion des charges intégrées (taxes locales, électricité, chauffage, ménage et entretien, internet, communication)
- Un loyer attractif pour un cabinet dans Rennes intra-muros
- La synergie entre des professions complémentaires et non concurrentes
- La possibilité de faire une communication commune sur un concept porteur
- Le partage de leurs réseaux

3. Le bien

Le bien, d'une surface de 400 m² est un module indépendant du Centre d'Affaires Patton, situé au 8 D rue Franz Heller, à Rennes.

Anciennement occupé par l'Observatoire Régional de la Santé, le bien sera agencé à neuf par une entreprise spécialisée dans l'aménagement des maisons de santé. Aucune intervention sur le gros œuvre n'est nécessaire.



Seize bureaux seront créés, plus un bureau « pépinière » réservé aux jeunes praticiens en cours d'installation (bureaux de 12 à 25 m²). La grande salle d'attente ludique de 55 m² située au rez-de-chaussée sera modulable en salle de conférence en soirée ou les week-ends. Une autre salle d'attente privative se trouvera à l'étage.

L'ensemble sera fonctionnel et lumineux et conçu pour accueillir l'enfant dans un milieu rassurant.

Trente mètres carrés sont dédiés à la salle de repos pour les professionnels.

Le bien est déjà aux normes PMR catégorie 5 et est isolé thermiquement et phoniquement.

Le Centre d'Affaires Patton accueille déjà un regroupement de kinésithérapeutes et d'autres professionnels dans le domaine de la santé.

Treize parkings extérieurs sont rattachés au module.

4. La localisation

Le bien est très accessible pour les praticiens et leurs patients, qu'ils viennent de Rennes, de Cesson-Sévigné, de Betton ou de Saint-Grégoire.

Il est situé à 5 minutes en voiture de la rocade nord et les clients ont la possibilité de se garer facilement dans le Centre Patton.

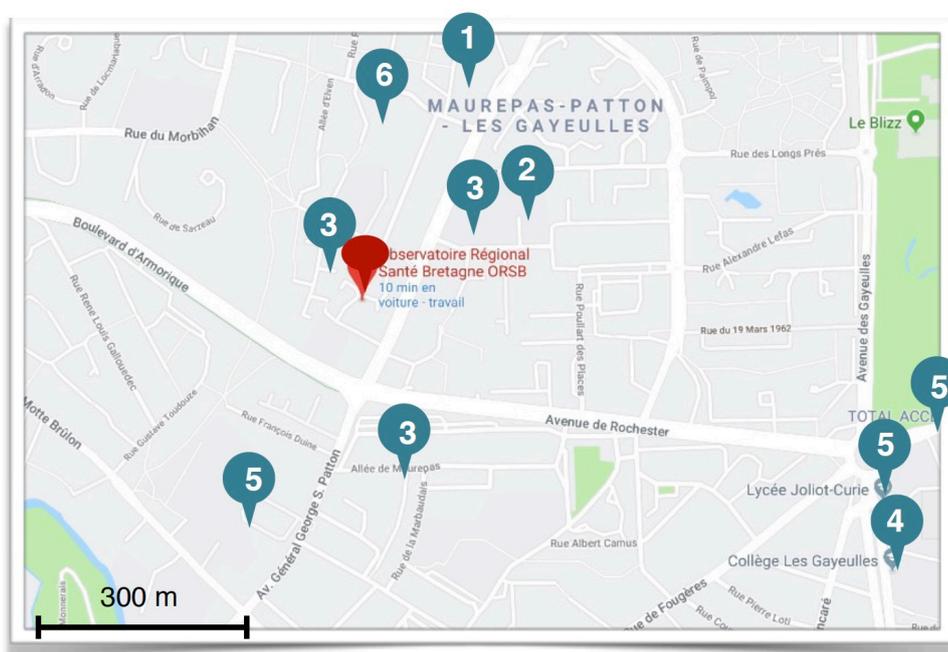
Il est situé à 10 minutes à pied de la station « les Gayeulles » de la future ligne B du métro rennais (ouverture en automne 2020).



Les lignes de bus desservant la Cabane :

- ◆ Ligne C5, Arrêt Rochester (2 minutes) : Rochester, Saint-Anne (métro) , République, Colombier, Cité Judiciaire, Bréquigny
- ◆ Ligne 51, Arrêt Patton Gast (6 minutes) : Betton, Patton Gast, Saint-Anne (métro), Fac de droit
- ◆ Ligne C3, Arrêt Hôtel de Région (11 minutes) : Clinique Saint Laurent, Hôtel de Région, Gayeulles, Joliot Curie, Chateaubriand, Oberthur, Thabor, Gare, Alma, Fréville
- ◆ Ligne 9, Arrêt Hôtel de Région (11 minutes) : Hôtel de Région, Sévigné, Assomption, Saint Anne, République, Colombier, Guérinais, Cleunay)

Tout proche de la Cabane, nous avons une crèche (1), un centre de loisirs(2), trois écoles primaires (3), un collège(4), trois lycées(5), une cité universitaire (6) et plusieurs écoles supérieures, ce qui est important pour les locataires.



5. La calendrier

Compromis de vente : 15 juillet

Création de la SCI « la Cabane du 35 » : courant juillet

Acte définitif : 15 octobre

Livraison des travaux : fin avril

Ouverture de la Cabane : 1^{er} mai pour les premiers locataires

Démarrage officiel : 1^{er} septembre

6. La porteuse du projet et ses associées

La porteuse du projet est Célia Cheynel, graphopédagogue et formatrice.

La deuxième associée est Caroline Maupin, graphopédagogue et collaboratrice de Célia Chéynel dont elle partage actuellement le cabinet rennais. Ces deux professionnels auront chacune un bureau dans la Cabane.

La troisième associée est Anne-Gaël Tissot, graphopédagogue à Strasbourg, qui ne sera pas locataire.



Célia Cheynel est une des références en France de la graphopédagogie, ou rééducation de l'écriture.

Avec sa collaboratrice, elle rééduque dans son cabinet des enfants et des adolescents en souffrance sur le geste d'écriture, ainsi que des enfants nécessitant un accompagnement sur cet apprentissage (autistes, trisomiques, etc...). La liste d'attente pour être pris en charge par le cabinet est de plus de quatre mois.

Parallèlement Célia Cheynel est formatrice d'enseignants et de professionnels de l'enfance sur l'apprentissage de l'écriture cursive. Elle est référencée par Formiris Bretagne, Formiris Normandie et Formiris Pays de Loire, et dispense plus de 55 journées de formation par an, quand elle n'est pas dans son cabinet.

Elle est membre fondatrice de la 5E, première école des graphopédagogues en France.

Elle dispose d'un réseau très important dans le monde de l'accompagnement de l'enfant et sa renommée s'appuie autant sur ses compétences que sur sa maîtrise de la communication numérique (site web Bouge ta plume, Newsletter lue par plus de 4500 abonnés, chaîne youtube totalisant plus de 600 000 vues, réseau linkedIn...).



Caroline Maupin est enseignante en école élémentaire depuis plus de 18 ans. C'est lors d'une des formations dispensée par Célia CHEYNEL qu'elle a mesuré l'impact des problèmes d'écriture sur la scolarité des enfants. Après plusieurs formations sur le sujet, elle a suivi la formation de Graphopédagogue et est devenue la collaboratrice de Célia CHEYNEL en 2016.

Elle dispose d'un large réseau dans le monde de l'enseignement et intervient notamment à l'IFSEC de Rennes.



Anne-Gael TISSOT est également l'une des références en France sur la graphopédagogie, et membre fondatrice de l'association 5E. Célia CHEYNEL et Anne-Gael TISSOT se connaissent depuis plus de vingt ans. Bien qu'installée dans l'est de la France, Anne-Gael saura apporter son aide pour développer la Cabane.

7. Etude comparative des loyers

Actuellement à la location sur Rennes :

Surface (m2)	Loyer brut (€)	Charges (€)	Ratio loyer brut/surface	Ratio loyer ttc/surface	avantages / inconvénients
18	621	15	34,5	35,3	cabinet paramed. de 2 bureaux (avec infirmière)
11	450 ttc soit estimé à 350 € brut	100	31,8	40,9	1 place parking
10	350	NC	40,9		co-location
13	580	40 +TF (80 ?)	44,6	53,8	4 bureaux, 3 autres sont psy, kiné, inf)
9	300	NC	33,3		
16	630	67	39,4	43,75	
15	250	NC	33,3		mi-temps (3j/sem)
19	420	55	22,1	25	seul, non pmr
7	310 TTC			44,28	4 bureaux
20	693			34,65	maison de santé cleunay

La cabane, bureau de surface standard :

Surface (m2)	Loyer brut (€)	Charges (€)	Ratio loyer brut/surface	Ratio loyer ttc/surface	avances / inconvénients
14	300	150	21,4	32,1	LA CABANE

Il apparait ainsi clairement que les ratios loyer brut/surface et loyer TTC/surface qu'offrent la Cabane sont nettement plus intéressants que toutes les locations actuellement disponibles sur Rennes et communes environnantes.

Par ailleurs, malgré les demandes de renseignements faites pour les offres présentées ici, nombreuses sont les réponses qui n'indiquent pas le montant de la taxe foncière. Ces ratios sont donc largement sous-évalués.

Pour la Cabane, le montant TTC prend toutes les charges afférentes, y compris donc la taxe foncière.

8. Plan d'action communication

Plaquette

Le triptyque de présentation est édité à 500 exemplaires. Il est actuellement en cours de distribution auprès des professionnels déjà installés, des écoles, des syndicats et des associations d'étudiants.

Loyer
A partir de 250 €
Charges mutualisées en location possible.
Pas de frais d'agencement.
Eaux professionnelles.

Prestations
Isolation phonique.
Normes PMR, catégorie 5.
Aménagements intérieurs neufs.
Internet haut débit.
Climatiseur.

Répartition des espaces
400 m² de surface totale.
16 bureaux de 12 à 25 m² sur 2 niveaux.
55 m² de salle d'attente ludique et modulable en salle de conférence.
30 m² dédiés à la salle de repos pour les professionnels.
1 pépinière bureaux pour les professionnels en cours d'installation.
2 blocs sanitaires accessibles PMR.

LA CABANE
Maison pluridisciplinaire dédiée à l'enfant.

Rejoignez l'équipe !
>> Début des travaux : début 2020
>> Ouverture : mai 2020

Informations :
la.cabane.patton@gmail.com

Vous êtes...
Orthophoniste
Psychomotricien
Orthodontiste
Psychologue
Hypnothérapeute
Pédiatre
Art-thérapeute
Praticien en IMP
Orthoptiste...

Accessibilité
Tramway
Lignes bus n°105, n°3, 9
Métro ligne B à 10 min.
Vie active
Stationnement
11 places réservées aux praticiens.
Stationnement aisé pour la patientèle.

Développez-vous !
Concept inédit
forte visibilité
synergie entre professionnels

Ouverture
premier semestre 2020

LA CABANE
Maison pluridisciplinaire dédiée à l'enfant.
Quartier Patton
RENNES

Rejoignez l'équipe !

ou
autre professionnel
de l'enfance...

REJOIGNEZ-NOUS !

Affiche

L'affiche, en format A3, sera déposée chez nos collègues rennais, dans les facultés et autres écoles de professionnels.



Site internet

La société Webgazelle travaille actuellement sur la page d'attente du site www.lacabane35.fr. Cette page reprendra les informations du flyer et du dossier (sans les parties en lien avec le Business plan) et permettra au professionnel intéressé de prendre contact avec nous.

Articles de journaux

Le quotidien « Ouest-France » a été contacté. Un premier article paraîtra prochainement.

L'idée de la cabane a fait son chemin depuis trois ans et plusieurs professionnels du réseau de Célia Cheynel étaient partants sur le concept du projet. Nous avons hâte d'avoir les premiers plans et l'accord définitif des vendeurs et des banques pour présenter un projet finalisé afin de concrétiser formellement ces engagements.

9. Les partenaires professionnels autour du projet

Les associées sont accompagnées dans ce projet par des professionnels spécialisés :

La société Korus pour la conception et la réalisation des agencements

Le cabinet d'avocat FIDAL (Me Meleuc) , pour les aspects juridiques et la création de la SCI

Le cabinet comptable Account Révision, pour la gestion comptable de la SCI

Le cabinet de courtage AGEF, pour le montage du dossier de financement

Le cabinet d'Assurance Bellecour pour la couverture de la SCI

La société Webgazelle pour la communication et le site WEB

Elles s'appuieront également sur leurs réseaux et les partenaires suivants :

Au niveau national : le réseau des graphopédagogues 5E

Au niveau régional : le site Drelin.fr (le site d'orientation, du soin et de l'accompagnement)

Au niveau local : le réseau des pédiatres rennais, les Sessad, les collègues.

Vous êtes intéressé(e)s ?

Rejoignez-nous !

la.cabane.patton@gmail.com



LA CABANE