

Demain, le manoir de Praud ...

Atelier citoyen
vendredi 7 mars 2025

1

Retour sur l'atelier du 22-11-2024

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

2

Depuis

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

3

Ordre du jour

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

4

Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ - MANOIR DE PRAUD

Synthèse des besoins identifiés en ateliers de concertation

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> accessible à tous | <input type="checkbox"/> dynamise le quartier et le parc |
| <input type="checkbox"/> favorise le lien social | <input type="checkbox"/> économiquement viable |
| <input type="checkbox"/> multifonctionnel | <input type="checkbox"/> respecte son environnement |



La Lanterne
Pépinière d'entreprises



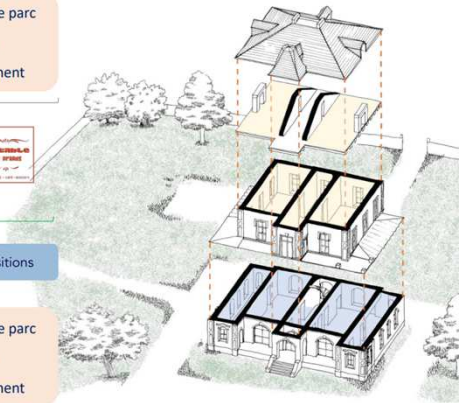
à la folie
Manoir des loisirs et de la créativité



La Folie Rezéenne
Manoir des loisirs et de la créativité

Un scénario alternatif qui combine les avantages des 3 propositions

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> accessible à tous | <input checked="" type="checkbox"/> dynamise le quartier et le parc |
| <input checked="" type="checkbox"/> favorise le lien social | <input checked="" type="checkbox"/> économiquement viable |
| <input checked="" type="checkbox"/> multifonctionnel | <input checked="" type="checkbox"/> respecte son environnement |



© Mairie de Rezé - 2024 Direction du Dialogue Citoyen et de la Communication

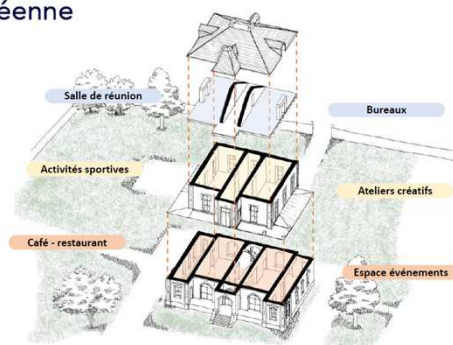
5

5

Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ - MANOIR DE PRAUD

Le manoir de Praud : la folie Rezéenne



Les principaux prérequis pour la réussite de ce projet sont :

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

© Mairie de Rezé - 2024 Direction du Dialogue Citoyen et de la Communication

6

6

Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ - MANOIR DE PRAUD

Proposition rez-de-chaussée

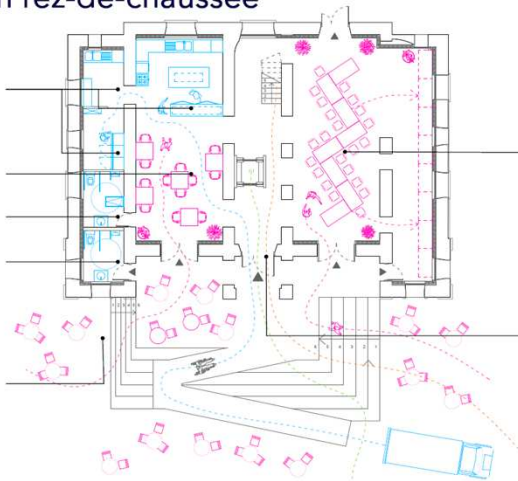
Cuisine, rangements et stockage
34,2 m²

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

Toilettes clients

Toilettes publiques

Terrasse
Capacité ≈ 16 couverts



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

exposition privatisation

marché créateur conférence

Hall d'accueil
et espace d'exposition
15 m²

© Mairie de Rezé - 2024

Direction du Dialogue Citoyen et de la Communication

7

7

Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ - MANOIR DE PRAUD

Proposition en R+1

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

yoga pilate
danse self-défense
privatisation

Bureau de gestion du lieu
12 m²



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

cours de musique atelier dessin
jeux de société privatisation
privatisation

© Mairie de Rezé - 2024

Direction du Dialogue Citoyen et de la Communication

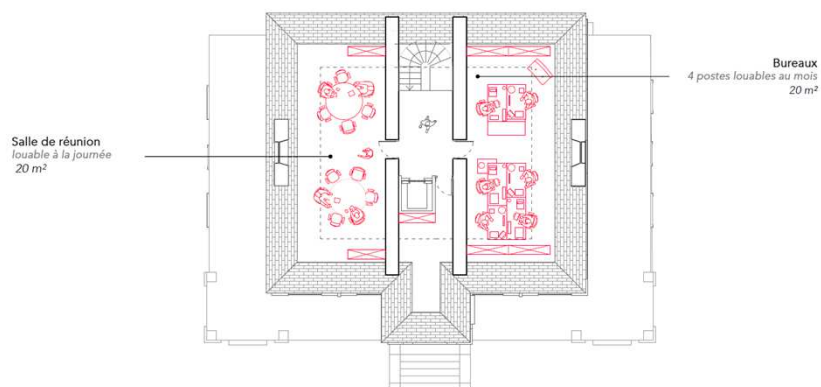
8

8

Scénario retenu par Quartier Libre

- SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ - MANOIR DE PRAUD

Proposition en R+2



11

© Mairie de Rezé - 2024 Direction du Dialogue Citoyen et de la Communication

9

9

En résumé : les types d'activités

□ Au RDC

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

□ Au 1er étage

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

□ Au 2^{ème} étage

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

© Mairie de Rezé - 2024 Direction du Dialogue Citoyen et de la Communication

10

10

En résumé – les modalités de gestion

❑ Espace bar-restauration

Des plages horaires d'ouverture prévues pour :

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

❑ Activité location de salles

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

11

En résumé – les modalités de gestion

❑ Activité location de salles

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

❑ Modèle économique

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

- Bar-restauration
- Location de salle

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

12

En résumé – l'accessibilité du bâtiment

❑ Valoriser l'accessibilité du Manoir par les mobilités douces

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

En résumé – l'accessibilité du bâtiment

❑ Etoffer l'offre de stationnements

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

Coût de réhabilitation et hypothèses de financements

- ☐ Aujourd'hui le coût de réhabilitation (hors équipements) est estimé à environ **2M € TTC**

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

© Mairie de Rezé – 2024 Direction du Dialogue Citoyen et de la Communication 15

15

Options privilégiées par la Ville

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

16

Prochaines étapes

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