



REVVA B

ETUDE DE CAS

Jerzy Mankowski

1. INTRO

Le domaine a été confisqué par les communistes dans les années quarante. J'ai réussi à racheter mon domaine familial en 2000 seulement mais les terres agricoles appartiennent à un autre propriétaire. Aujourd'hui, le château est utilisé comme hôtel, j'y vis aussi. C'est une décision commerciale, mais également personnelle, je veux maintenir cette partie de l'histoire polonaise en vie. Pour plus d'informations, visitez le site www.brodnicamansion.com

2. PROFIL DU PROMOTEUR

- **Nom:** Jerzy Mankowski
- **Age:** 72
- **Genre:** Homme
- **Education:** Phd
- **Etat civil:** Marié
- **Nombres d'enfants (l'âge de l'enfant), le cas échéant:**
1 enfant (25)



3. BÂTIMENT(S) RÉUTILISÉ/VALORISÉ

- **Adresse – à utiliser pour localiser le bâtiment sur une carte:** Brodnica 37, 63-112 Brodnica, Pologne.
- **Type de bâtiment à réutiliser/valoriser:** Résidentiel.
- **Objectif(s) de la réutilisation/valorisation:** Gastronomie, opération hôtelière, espace habitable, espace commercial, activités pédagogiques, bureau.

Description du (des) bâtiment(s) avant la réutilisation/valorisation

Le château de Brodnica a été construit vers 1890 par mes arrières grands-parents Wacław Mańkowski et Antonina Chłapowska, la petite-fille du général Dezydery Chłapowski. J'ai pu racheter le manoir à l'Etat en 2000 seulement et le restaurer, dans l'intention de mettre en place un lieu exclusif pour nos invités qui sont reçus par ma femme et moi-même dans l'atmosphère chaleureuse d'une maison particulière.

Description du (des) bâtiment(s) après la réutilisation/valorisation

La restauration a duré plus de 15 ans et se poursuit. Aujourd'hui, nous proposons des chambres spacieuses et modernes (les installations électriques et hydrauliques sont neuves). Le wifi est disponible dans tout le bâtiment, sans qu'il n'affecte pour cela le charme d'un manoir du XIXe. De plus, nous avons un restaurant qui offre une cuisine polonaise. Nous sommes fiers que notre manoir de Brodnica fasse partie du réseau des "Châteaux et Hôtels de Charme".

Les photos des bâtiments



4. LA DESCRIPTION DE LA FERME

- **Adresse:** Brodnica 37, 63-112 Brodnica, Polska.
- **Superficie de la ferme en ha:** -

La description de la ferme avant la procédure de la réutilisation/valorisation

-

La description de la ferme après la procédure de la réutilisation/valorisation

Avant le communisme, le domaine était composé de quelques bâtiments, entourés de terres agricoles. Aujourd'hui, le manoir de Brodnica bénéficie d'un espace utilisable de 1000 m² et d'un superbe parc de 6 ha. À côté de l'église de Brodnica se trouve le tombeau de Józef Wybicki, compositeur de l'hymne national polonais. La région regorge de châteaux, de palais et de manoirs comme par exemple le palais de Rogalin, qui possède l'une des plus grandes collections de peintures polonaises, ou le château de Kórnik - une pièce maîtresse de la tradition et de la culture polonaises.



5. LE PROCESSUS DE LA RÉUTILISATION/

VALORISATION

Mes parents, Kazimierz Mańkowski et Zofia Potocka, petite-fille d'Anna Działyńska de Kórnik, étaient les derniers propriétaires de Brodnica avant leur expropriation par le régime communiste.

J'ai pu racheter le manoir de l'État et le restaurer, dans l'intention de créer un lieu exclusif pour nos invités. L'objectif était de vous permettre de partager avec nous notre vie quotidienne et d'échanger des idées avec d'autres hôtes, autour d'une table à manger commune. Comme la terre agricole appartient à un autre propriétaire, nous avons dû assurer de nouveaux services pour garantir des moyens financiers servant à sa restauration et à son entretien quotidien. Aujourd'hui, nous sommes un lieu reconnu pour l'organisation des mariages, des séminaires et notre restaurant favorise la cuisine polonaise en offrant des recettes du XIX^{ème} adaptées aux goûts contemporains.

Les dangers/les défis

- Financier : le plus grand défi est toujours celui de la restauration et de l'entretien quotidien des bâtiments. Comme nous employons du personnel la responsabilité qui en incombe est encore plus grande. Par conséquent, il est préférable de penser chaque investissement deux fois, mais il faut rester ouvert aux idées en dehors des « sentiers battus ».
- Temps : il est toujours préférable de gagner de l'argent d'abord et de le dépenser ensuite; si vous croyez toutefois qu'une idée vous apportera des revenus supplémentaires, vous devez être prêt à prendre des risques. Néanmoins, une bonne planification constitue toujours un "must".
- Problèmes techniques : vous devez être motivé car vous rencontrerez de nombreux problèmes dont vous n'étiez même pas au courant : «paperasse»; documents juridiques ou administratifs à remplir ou à transmettre, etc.

Formation principale / aptitudes/ compétences

- Compétences en matière de motivation et de gestion : la motivation doit être de 110% car vous rencontrerez souvent des difficultés. De plus, vous devez travailler avec un bon responsable si vous n'avez pas cette capacité vous-même.
- L'esprit d'équipe et les compétences pratiques : il est très important d'avoir une bonne équipe travaillant avec vous au quotidien, dans un esprit de confiance, ainsi que d'avoir également la confiance de vos clients.

Conseil du promoteur

Vous devez être :

- très motivé mais aussi bien préparé (business plan)
- avoir une bonne équipe, y compris les membres de votre famille
- prendre la mesure des défis et rester positif
- assurez-vous que vous restez ouvert aux idées nouvelles tout en gardant à l'esprit vos capacités financières
- anticiper constamment

6. CONSIDÉRATIONS, APTITUDES / COMPÉTENCES IMPLIQUÉES DANS LE PROCESSUS DE RÉUTILISATION / VALORISATION ET LES REQUÊTES/ QUESTIONS

Considérations générales

Le plus important est d'avoir des idées claires et de savoir pourquoi vous souhaitez participer à la restauration/ valorisation des zones rurales. La campagne peut inspirer et offrir de nouvelles possibilités, mais il faut aussi garder à l'esprit que vous devez être en mesure d'assurer une bonne qualité de vie à votre famille (école pour enfants, etc.).

L'entreprise rurale peut donc constituer un défi majeur comparé à une entreprise urbaine. Mais, si vous incluez les besoins de la communauté locale et créez des liens avec vos voisins, etc., vous serez "récompensé" à différents niveaux.

Aptitudes/ compétences particulièrement pertinentes pour le processus de la réutilisation/ valorisation

- Bonne gestion
- Ouverture d'esprit
- Compétences en communication

Requêtes/ Questions

- Quels services puis-je offrir?
- Qui seront mes clients?
- Comment impliquer la communauté locale et l'administration?

PARTNERS



European Landowners Organization
(Belgique)
www.europeanlandowners.org



Hof und Leben GmbH
(Allemagne)
www.hofundleben.de



On Projects Advising SL
(Espagne)
www.onprojects.es



ASAJA-Granada
(Espagne)
www.asaja.com.es



Confederazione Italiana Agricoltori
Toscana
(Italie)
www.ciatoscana.eu



Agritour Ltd
(Bulgarie)

MÉDIAS SOCIAUX ET LE SITE WEB DU PROJET



www.facebook.com/revabproject/

WEB: www.revab-erasmus.eu/



www.twitter.com/REVAB_PRJ



Soutenu par le
programme Erasmus+
de l'Union Européenne

Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne. Cette publication n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.
Projet n° 2015-1-BE01-KA202-013183