



## Etude pour le devenir du site touristique du Moulin Neuf situé sur les communes de Malansac, Pluherlin et Rochefort en terre

**Comité de Pilotage – Phase 2 – 28 février 2013**

Pour le compte de la Communauté de  
Communes du Pays de Questembert



**Contacts :**  
**Thierry COLTIER**

# RAPPEL

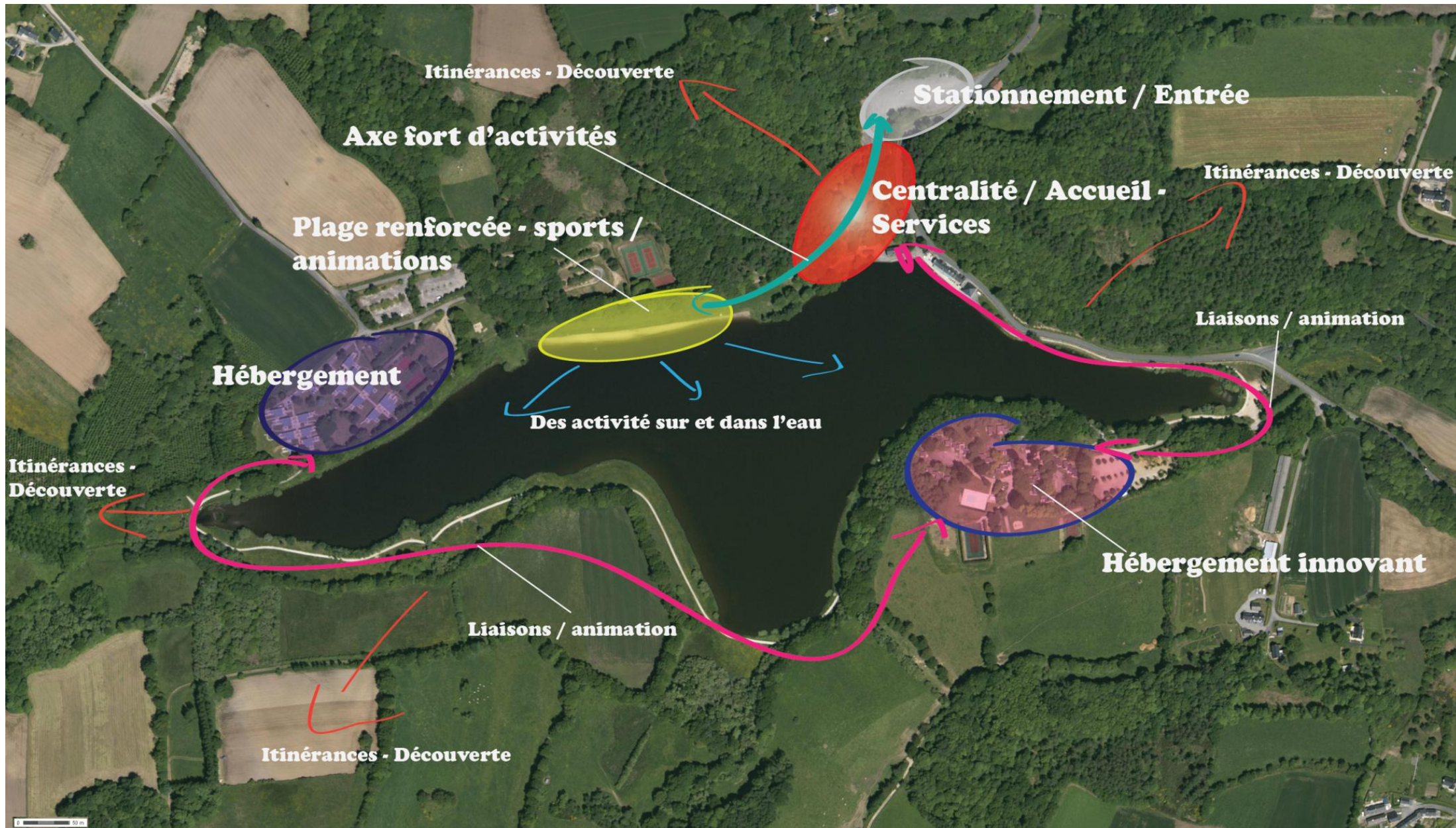
- *Positionnement du site*
- *Grands principes de spatialisation*

1

## LE MOULIN NEUF, UNE VERITABLE DESTINATION NATURE ALLIANT SPORTS DE PLEIN AIR, DECOUVERTE DU PATRIMOINE ET DU LITTORAL, A PIEDS, A CHEVAL OU EN VELO

- Un espace central d'accueil & de services
- Des activités sportives & de loisirs nature en forêt et autour de la plage
- Des hébergements confortables, innovants et de qualité
- Une vie et une animation à l'année, via un restaurant et des partenaires "activités"





# PRE-PROGRAMME

- *Présentation générale*
- *Schéma Directeur*
- *Evaluation quantitative des besoins*
- *Fiches activités*
- *Investissements*





## Un accès principal, clairement identifié

L'espace de stationnement au nord-est du site le long de la départementale doit constituer à terme le point d'entrée majeur du site, vecteurs des principaux flux. Un traitement qualitatif est à opérer de manière à scénariser l'arrivée sur site et à accueillir dignement le public. Depuis cet espace de stationnement, une signalétique claire et simple oriente les visiteurs. A gauche la maison des promenades, à droite une séquence animée vers la plage.

## La maison des promenades : espace multi-services et de centralité

La maison des promenades sera le **nouveau point d'accueil**, de services et de réservation sur le site. Le public y fait son « check-in » / « check-out », y **loue des vélos/VTT** grâce à l'espace vélos dédié, des poneys et des chevaux selon la saison, du matériel pour des sports en plein-air, des paniers barbecue...La maison des promenades est également un lieu d'animation avec une salle polyvalente. Un petit **snack / bar** permet de se restaurer de manière légère.

## La séquence animée vers la plage

La « **butte** » au début du chemin offre un espace de respiration, ouvert et agréable, propice au rassemblement. Depuis cet espace des événements spécifiques peuvent s'organiser comme les courses de VTT, des spectacles de plein-air... La suite du cheminement vers la plage est ponctuée de blocs d'escalade, d'espaces de pique-nique...La disposition de ces activités permet de ponctuer le parcours des visiteurs.

## La plage : un espace à faire vivre

Au travers d'aménagements simples, la plage retrouve un caractère convivial avec des espaces pique-nique, des aires de sports de plein-air, une aire de châteaux de sable. Le sable est retravaillé. A terme, il est nécessaire de viser un retour de l'accès à l'eau pour y développer la baignade et des jeux aquatiques.

## La promenade autour du lac

Le tour du lac est conservé en l'état, quelques animations viennent cependant trouver leur place avec des plateformes de contemplation, qui peuvent servir d'espace d'exposition par exemple, des pontons de pêche, un parcours santé adapté à tous avec une piste finlandaise et des agrées pour tous.

## Les hébergements

Pour « **Sous-Bois** », une **démolition / reconstruction** de 50 clés est envisagée de manière à intégrer les tendances du marché avec des normes de confort d'utilisation et de consommation optimisées. Parallèlement, la piscine bénéficie d'une couverture et un espace SPA avec sauna, hammam, jacuzzi, cabines de soins est construit. Un cottage est dédié aux activités et plus particulièrement aux ateliers cuisines qui pourront être alimentés par le potager à proximité.

Sur **Kéριοche**, une **réhabilitation** des espaces intérieurs (finitions sols / murs / plafonds ; éléments de confort thermiques, qualité et renouvellement de l'air...) est à entreprendre de manière à rester dans un niveau de prestation pas trop éloigné de celui sur « Sous-Bois ».







ACTIVITES - LOCAUX	Programme SHON en m <sup>2</sup>	Espaces extérieurs en m <sup>2</sup>
<b>ACCUEIL</b>	<b>380</b>	<b>7240</b>
<b>Maison des Promenades</b>	<b>380</b>	<b>40</b>
Accueil / services	80	-
Espace vélos	80	-
Salle animations	120	-
Snack + terrasse	50	40
Stockage	50	-
<b>Place événementielle &amp; animations</b>	<b>0</b>	<b>1500</b>
Place centrale	-	1500
Aires de pique-nique	-	-
Espace Barbecues	-	-
<b>VRD</b>	<b>0</b>	<b>5700</b>
Espaces paysagers	-	pm
Réseaux/ drainage	-	pm
Estacade 100 ml X 2 m de large	-	200
Réfection cheminements 400 ml (2 m de large)	-	800
Réfection stationnement	-	4700

ACTIVITES - LOCAUX	Programme SHON en m <sup>2</sup>	Espaces extérieurs en m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITES DE PLEINE NATURE</b>	<b>0</b>	<b>4 945</b>
<b>Loisirs sportifs</b>	<b>0</b>	<b>4750</b>
Blocs d'escalade (3 unités)	-	pm
VTT - Bike Park	-	AD
VTT - Trial	-	1500
VTT - Bicross - 500 ml	-	pm
Parcours VITA (1,5 km X 1,5 m de large)	-	2 250
Aire de sports de plein-air (badminton, volley...)	-	800
Aire de pétanque	-	200
Jeux aquatique	-	pm
<b>Loisirs sur l'eau</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pontons pédalos	-	pm
Pontons mini-bateaux	-	pm
<b>Détente / Promenades / randonnées</b>	<b>0</b>	<b>195</b>
Pontons de pêche X5	-	-
Plateformes de contemplation X3	-	45
Randonnées vélos	-	-
Randonnées équestres	-	-
Reprise sable plage	-	pm
Aire de château de sable	-	150
<b>Espaces verts</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Espaces paysagers	-	pm



ACTIVITES - LOCAUX	Programme SHON en m <sup>2</sup>	Espaces extérieurs en m <sup>2</sup>
<b>SOUS BOIS II</b>	<b>2291</b>	<b>7 066</b>
<b>Hébergements</b>	<b>1661</b>	<b>2816</b>
Démolition hébergements actuels	pm	-
20 hébergements 4 personnes de 25 m <sup>2</sup>	500	200
18 hébergements 6 personnes de 27 m <sup>2</sup>	486	216
12 hébergements 8 personnes de 40 m <sup>2</sup>	480	-
2 hébergements flottant 65 m <sup>2</sup> + terrasse	130	-
Cabanes dans les arbres (5 unités)	65	-
Circulations - création + réhabilitation (800 ml X 3 m)	-	2400
<b>Piscine / Bien-être</b>	<b>550</b>	<b>0</b>
Couverture piscine	400	-
Espace spa wellness	150	-
<b>Animation</b>	<b>80</b>	<b>250</b>
Espace convivialité / cuisine découverte	80	-
Potager bio	-	250
<b>VRD</b>	<b>0</b>	<b>4000</b>
Espaces paysagers	-	pm
Réseaux	-	pm
Réfection stationnement	-	4000
<b>KERIOCHE</b>	<b>1050</b>	<b>500</b>
<b>Hébergements</b>	<b>1050</b>	<b>500</b>
Réhabilitations hébergements	1050	500

### ■ MAISON DES PROMENADES

La maison des promenades constitue un véritable équipement de services. Elle remplit 4 fonctions principales :

- Accueil / Orientation : Lieu d'information sur les différentes activités possibles, avec un espace sanitaires ;
- Location de matériel : on peut y louer des vélos/VTT, des rollers, des trottinettes, du matériel pour jouer dans les aires de sport de plein air : filet de badminton, ballons...Entretien et réparation du matériel : les particuliers pourront venir faire regonfler leur ballon ou nettoyer et entretenir leur vélo personnel.
- Un espace animation pour pouvoir assurer des activités lors des journées couvertes ou en soirée.
- Un espace bar / snack, non concurrentiel du restaurant, proposant une offre de restauration légère, des boissons et une terrasse.

La Maison des Promenades propose également ponctuellement un espace chevaux & poneys, et peut permettre la location de petits bateaux électriques et de pédalos sur le plan d'eau.

### ■ Principes d'exploitation

La Maison des Promenades ne génère pas à elle seule un volume d'affaires suffisant pour intéresser un éventuel délégataire professionnel. Sauf à la confier à une association, la gestion reviendrait à l'opérateur en charge des autres activités du site notamment les hébergements et/ou la restauration.

#### Origine géographique

Résidents	Proximité	Région	Fra. & étranger
-----------	-----------	--------	-----------------

#### Clientèles

Résidents	Touristes	Affaires
-----------	-----------	----------

#### Types d'usagers

Scolaires	Individuels	Familles	Groupes
-----------	-------------	----------	---------

#### Âges des publics

Enfants	Ados	Adultes	Seniors
---------	------	---------	---------



### ■ PLACE CENTRALE EVENEMENTIELLE

Au cœur des espaces d'accueil, la place événementielle permet d'organiser des rassemblements, événements, festivités, animations.

Ces animations peuvent se dérouler aussi bien en journée qu'en soirée, à destination des résidents de proximité, des touristes, des sportifs dans le cadre de championnats, concours....

Elle se veut être un vaste espace dégagé légèrement stabilisé pour y accueillir des structures type podiums.



#### Origine géographique

Résidents	Proximité	Région	Fra. & étranger
-----------	-----------	--------	-----------------

#### Clientèles

Résidents	Touristes	Affaires
-----------	-----------	----------

#### Types d'utilisateurs

Scolaires	Individuels	Familles	Groupes
-----------	-------------	----------	---------

#### Âges des publics

Enfants	Ados	Adultes	Seniors
---------	------	---------	---------





#### ■ AIRES DE PIQUE-NIQUE + BARBECUES

Les aires de pique-nique se veulent une image renouvelée avec des prestations innovantes, originales, en rupture avec les conceptions habituelles. Ainsi l'aire de pique-nique présente un caractère de jardin familial, avec des pergolas et des tables et des chaises individuelles ancrées dans le sol mais dissociées. Pour accompagner la convivialité, les barbecues collectifs seront développés. Ils sont conçus autour d'une cheminée centrale hébergeant 3 ou 4 postes de cuisson répartis tout autour. Ainsi les différents groupes ou familles peuvent échanger autour de la préparation de leur repas, cette activité devient propice à une certaine convivialité.

La Maison des Promenades est en mesure de proposer l'achat de charbon ou des paniers pique-nique / brochettes...

Ces espaces barbecues peuvent être en accès limité avec location payante.



#### Origine géographique

Résidents	Proximité	Région	Fra. & étranger
-----------	-----------	--------	-----------------

#### Clientèles

Résidents	Touristes	Affaires
-----------	-----------	----------

#### Types d'usagers

Scolaires	Individuels	Familles	Groupes
-----------	-------------	----------	---------

#### Âges des publics

Enfants	Ados	Adultes	Seniors
---------	------	---------	---------



## ■ SOUS-BOIS HEBERGEMENT – 50 clés + Activités

### Cottages – 50 clés

Il est envisagé sur « Sous-Bois » la création de 50 « cottages » environ (à affiner selon opérateurs) ainsi que des structures dans les arbres et deux hébergements flottants.

L'emprise de ces unités d'hébergement est limitée à la zone constructible d'après le PLU. Ces unités sont des unités individuelles, à rez-de-chaussée, mitoyennes ou non selon le procédé choisi.

3 types distincts sont développés, avec des unités de 4, 6 ou 8 lits pour des surfaces allant de 30 à 50 m<sup>2</sup> environ, avec en plus des surfaces extérieures (terrasses) à développer largement.

Il s'agira pour ces constructions de privilégier les performances techniques notamment en termes de consommation d'énergie et de qualité de confort. Ces hébergements se devront d'ouvrir les perspectives paysagères vers le lac. Une recherche intérieur / extérieur devra être menée de manière à affirmer les relations de ces hébergement avec leur environnement.

### Piscine + SPA

Il est indispensable, notamment pour allonger la saisonnalité, de prévoir une couverture de la piscine. Cette couverture pourra s'ouvrir en période estivale.

En complément, une offre de SPA aura pour objectif d'élargir les types de clientèle, la saisonnalité et d'envisager la destination pour un court séjour bien-être / détente. Le SPA proposera des soins (massage, esthétique...) ainsi que des produits type sauna, hammam, jacuzzi...

### Hébergements « insolites »

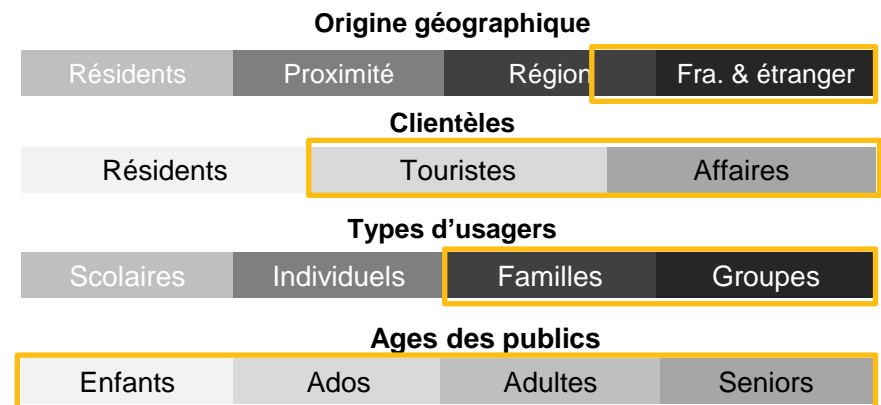
Pour créer de la curiosité, de l'originalité, les espaces boisés pourraient accueillir des hébergements dits insolites, hébergements dans les arbres, suspendus... Cette offre très appréciée des clientèles est souvent utilisée le temps d'une nuit lors d'un séjour plus long.

### Hébergements flottants

A défaut de pouvoir se baigner dans le lac, autant essayer d'y habiter ! Pour ainsi profiter du calme ambiant et de la vue magnifique. Deux à quatre hébergements pourraient être implantés sur le lac en offre d'attraction.

### Cuisine découverte + potager bio

Un des cottages pourrait être aménagé de manière à offrir au séjournant mais aussi aux excursionnistes des ateliers de cuisine. En complément de cet atelier, un potager bio (voire les conditions d'exploitation avec l'agriculteur bio à côté) permettrait d'utiliser dans les ateliers cuisine une partie des fruits et légumes récoltés sur place.





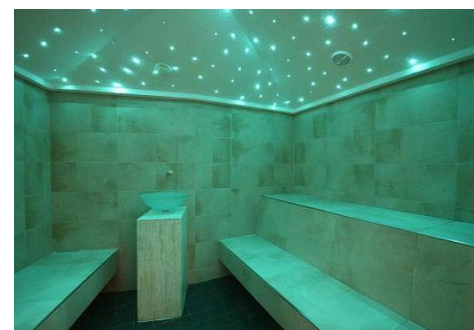
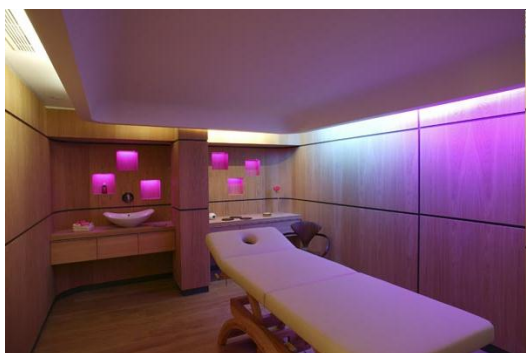
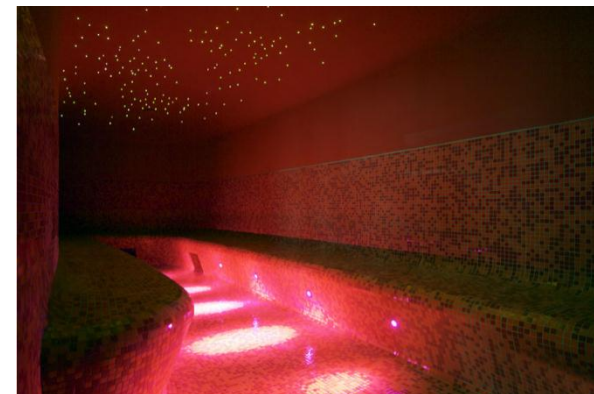




#### Exemple de modèle d'hébergement flottant : Floating 75:

- Dimensions: 9 m x 7 m
- Surface habitable: 65 m<sup>2</sup> + terrasses de 12 m<sup>2</sup>
- Cuisine, salon, salle de bains et toilettes au rez-de-chaussée; 2 ou 3 chambres à l'étage
- Monocoque
- Modèles installés à Barth (côte Nord de l'Allemagne, entre Rostock et Stralsund) et Berlin-Tegel







### ■ PISTE FINLANDAISE – PARCOURS VITA

Le projet prévoit l'installation d'une piste finlandaise comme parcours de course avec des itinéraires différents en fonctions des classes d'âges avec des installations d'agrées.

- La piste finlandaise procure à celui qui la foule une sensation semblable à celle que donne la course sur les sols moussus et tourbeux de la forêt nordique. Elle permet un entraînement efficace aussi bien de l'endurance que de la résistance tout en ménageant l'appareil locomoteur.
- Cette piste est ponctuée de parcours de musculation / remise en forme adaptés aux différents âges et catégories de personnes (amateurs, sportifs de haut niveau, seniors...) à raison de 15 agrès par catégorie.

Cette piste relie les deux espaces d'hébergement sur une longueur de 1,5 km (pour 1,5 mètres de large).

#### Origine géographique

Résidents	Proximité	Région	Fra. & étranger
-----------	-----------	--------	-----------------

#### Clientèles

Résidents	Touristes	Affaires
-----------	-----------	----------


#### Types d'utilisateurs

Scolaires	Individuels	Familles	Groupes
-----------	-------------	----------	---------

#### Âges des publics


Enfants	Ados	Adultes	Seniors
---------	------	---------	---------





### Cavalier

Réf. : CV0104




**Pourquoi ?** Développer la capacité musculaire du bassin, de l'abdomen, des membres supérieurs et de la nuque, et particulièrement la force des biceps et des triceps. Développer la coordination des membres, les capacités cardio-pulmonaires et le niveau d'endurance cardio-vasculaire.

**Comment ?** S'installer sur le siège et positionner les mains et les pieds. Etendre les jambes en fléchissant les bras et inversement en maintenant le dos bien droit.

**Longueur :** 95 cm  
**Largeur :** 60 cm  
**Hauteur :** 125 cm

**Pour qui ?** Adolescent : 7,5/10    Adulte : 9/10    Senior : 8/10



Facile





## ■ VTT

Autour du vélo et des VTT, de nombreuses activités peuvent se développer pour ainsi créer une masse critique à même de faire venir les plus passionnés.

### Bike Park

Le bike Park s'implante dans des terrains en pente, souvent forestier. Il s'agit d'aménager au fil d'un parcours des modules de descente comme des virages inclinés, des tremplins...

### Bicross

Pour ceux débutent, le parcours de bicross peut être un bon moyen de démarrer (en bicross ou en VTT). Le parcours existant à proximité de Kéριοche et des terrains de tennis est un bon point de départ qu'il s'agira de réhabiliter.

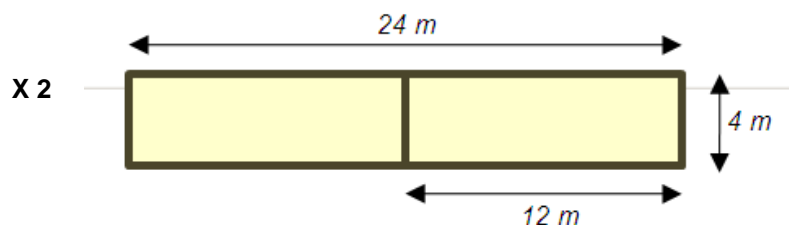
### Aire de Trial

Le Trial est une autre discipline qui consiste à franchir des obstacles, souvent naturels, comme des pneus ou des troncs d'arbres.



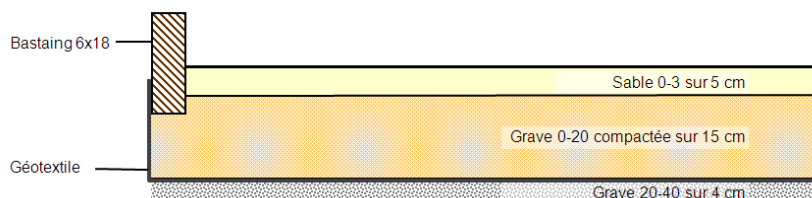
### ■ AIRE DE PETANQUE

Boulodrome d'une dimension globale de 8 x 24 m, comprenant pistes de 4 x 12 m.



#### Travaux à réaliser :

- Terrassement sur 40 cm et évacuation des matériaux existants,
- Mise en œuvre d'une couche drainante en fond de forme (grave 20-40 mm),
- Mise en place d'un géotextile,
- Fourniture et mise en œuvre d'une grave 0-20 mm sur 15 cm d'épaisseur,
- Fourniture et mise en œuvre d'un sable 0-3 mm sur 5 cm d'épaisseur,
- Fourniture et installation d'un encorbellement en bastaings posés sur béton sur la périphérie du jeu de boules.



### ■ AIRE DE SPORT

Une aire des sports permet de mieux encadrer les pratiques sportives nécessitant un filet, notamment pour le volley et le badminton.

Les terrains de volley seront équipés de poteaux ancrés solidement, d'un filet et de lignes ou marquage au sol.

Dimensions Volley : 18 x 9 m plus dégagements

Dimensions Badminton : 6 x 13 m + dégagements

La location des ballons et des raquettes peut se faire à la maison des promenades.



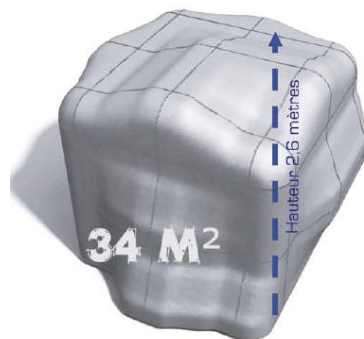


### ■ BLOC D'ESCALADE

Les blocs d'escalade sont de petits structure de 3 / 4 m de haut où les 4 faces sont « grimposables ».

Ces structures offrent de belles sensations et des difficultés techniques croissantes.

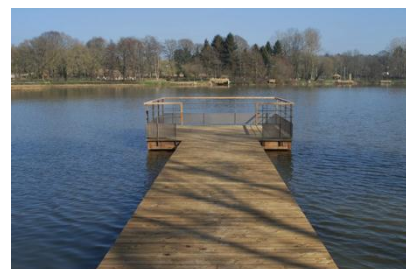
Elles sont aussi bien destinées aux simples pratiquants curieux qu'à des publics plus expérimentés qui pourront sélectionner des parcours de difficulté en fonction de la couleur des prises sélectionnées.



### ■ PLATEFORME DE CONTEMPLATION

Les plateformes de contemplation sont des installations qui viennent en surplomb du plan d'eau.

Ces plateformes, d'une surface de 12 à 20 m<sup>2</sup>, sont accessibles à tous. Elles peuvent être ponctuellement couvertes ou servir également de support à l'organisation d'événements ou « d'expositions »...

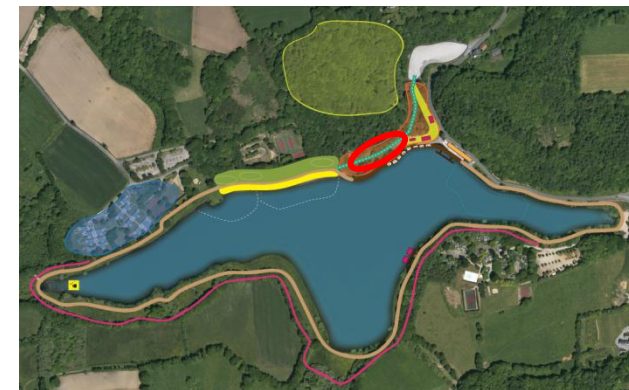




ACTIVITES - LOCAUX	Programme SHON en m <sup>2</sup>	Espaces extérieurs en m <sup>2</sup>	Coût travaux en € H.T.
<b>ACCUEIL</b>	<b>380</b>	<b>7240</b>	<b>959 000</b>
Maison des Promenades	380	40	468 000
Place événementielle & animations	0	1500	105 000
VRD	0	5700	386 000
<b>SOUS BOIS II</b>	<b>2745</b>	<b>6650</b>	<b>5 017 500</b>
Hébergements	2115	2400	3 917 500
Piscine / Bien-être	550	0	475 000
Animation	80	250	165 000
VRD	0	4000	460 000
<b>KERIOCHE</b>	<b>1050</b>	<b>500</b>	<b>355 000</b>
Hébergements	1050	500	355 000
<b>ACTIVITES DE PLEINE NATURE</b>	<b>0</b>	<b>4945</b>	<b>453 400</b>
Loisirs sportifs	0	4750	291 400
Loisirs sur l'eau	0	0	40 000
Détente / Promenades / randonnées	0	195	72 000
Espaces verts	0	0	50 000
Espaces paysagers	-	pm	50 000
<b>TOTAL Coût travaux en € H.T.</b>	<b>#REF!</b>		<b>6 784 900</b>
<b>Aléas 7 %</b>			<b>474 943</b>
<b>Honoraires MOE, assurances, frais divers... 23 %</b>			<b>1 814 961</b>
<b>TOTAL Coût opération en € H.T.</b>			<b>9 074 804</b>
<b>TOTAL Coût opération en € T.T.C.</b>			<b>10 853 465</b>

Inv Investissement privé	ACTIVITES - LOCAUX	Programme SHON en m <sup>2</sup>	Espaces extérieurs en m <sup>2</sup>	Ratio	Phase 1 Coût travaux en € H.T.	Phase 2 Coût travaux en € H.T.
	<b>SOUS BOIS II</b>	<b>2291</b>	<b>7 066</b>			<b>2 863 800</b>
<b>Hébergements</b>	<b>1661</b>	<b>2816</b>			<b>1 928 800</b>	<b>1 285 500</b>
Démolition hébergements actuels	pm	-			160 000	
20 hébergements 4 personnes de 25 m <sup>2</sup>	500	200	1600		690 000	768 000
18 hébergements 6 personnes de 27 m <sup>2</sup>	486	216	-		910 800	420 000
12 hébergements 8 personnes de 40 m <sup>2</sup>	480	-	1500			97 500
2 hébergements flottant 65 m <sup>2</sup> + terrasse	130	-	70		168 000	
Cabanes dans les arbres (5 unités)	65	-				
Circulations - création + réhabilitation (800 ml X 3 m)	-	2400				
<b>Piscine / Bien-être</b>	<b>550</b>	<b>0</b>			<b>475 000</b>	<b>0</b>
Couverture piscine	400	-	250		100 000	
Espace spa wellness	150	-	2500		375 000	
<b>Animation</b>	<b>80</b>	<b>250</b>			<b>0</b>	<b>165 000</b>
Espace convivialité / cuisine découverte	80	-	2000			160 000
Potager bio	-	250	20			5 000
<b>VRD</b>	<b>0</b>	<b>4000</b>			<b>460 000</b>	<b>0</b>
Espaces paysagers	-	pm			100 000	
Réseaux	-	pm	-		300 000	
Réfection stationnement	-	4000	15		60 000	
<b>KERIOCHE</b>	<b>1050</b>	<b>500</b>			<b>0</b>	<b>355 000</b>
<b>Hébergements</b>	<b>1050</b>	<b>500</b>				<b>355 000</b>
Réhabilitations hébergements	1050	500	300			355 000
<b>TOTAL Coût travaux / Inv. Privé € H.T.</b>					<b>2 863 800</b>	<b>1 805 500</b>
<b>Aléas 4 %</b>					<b>114 552</b>	<b>72 220</b>
<b>Honoraires MOE, assurances, frais divers... 12 %</b>					<b>357 402</b>	<b>225 326</b>
<b>TOTAL Coût opération en € H.T.</b>					<b>3 335 754</b>	<b>2 103 046</b>
<b>TOTAL Coût opération en € T.T.C.</b>					<b>3 989 562</b>	<b>2 515 243</b>

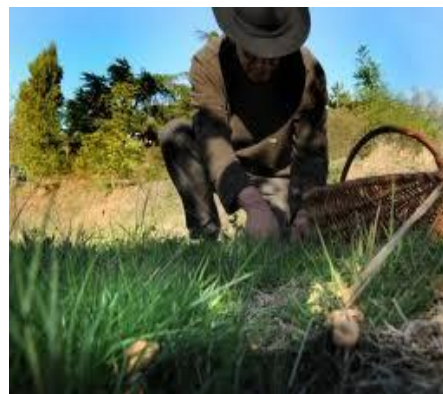
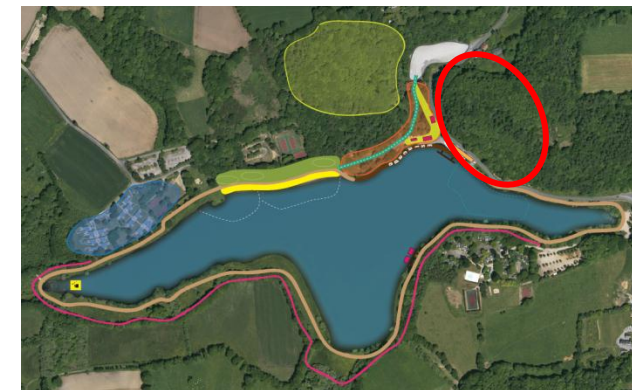
## PARCOURS SENSORIEL



- Un chemin séquencé pour activer les sens, le toucher avec un parcours à pieds nus dans différents types de sols mais aussi l'ouïe, la vue et l'odorat avec des jeux autour du vent, des senteurs, des couleurs...



## ACTIVITES EN FORÊT



# Analyse du mode de gestion

- *Introduction – présentation des caractéristiques des activités*
- *Présentation des scénarios possibles*





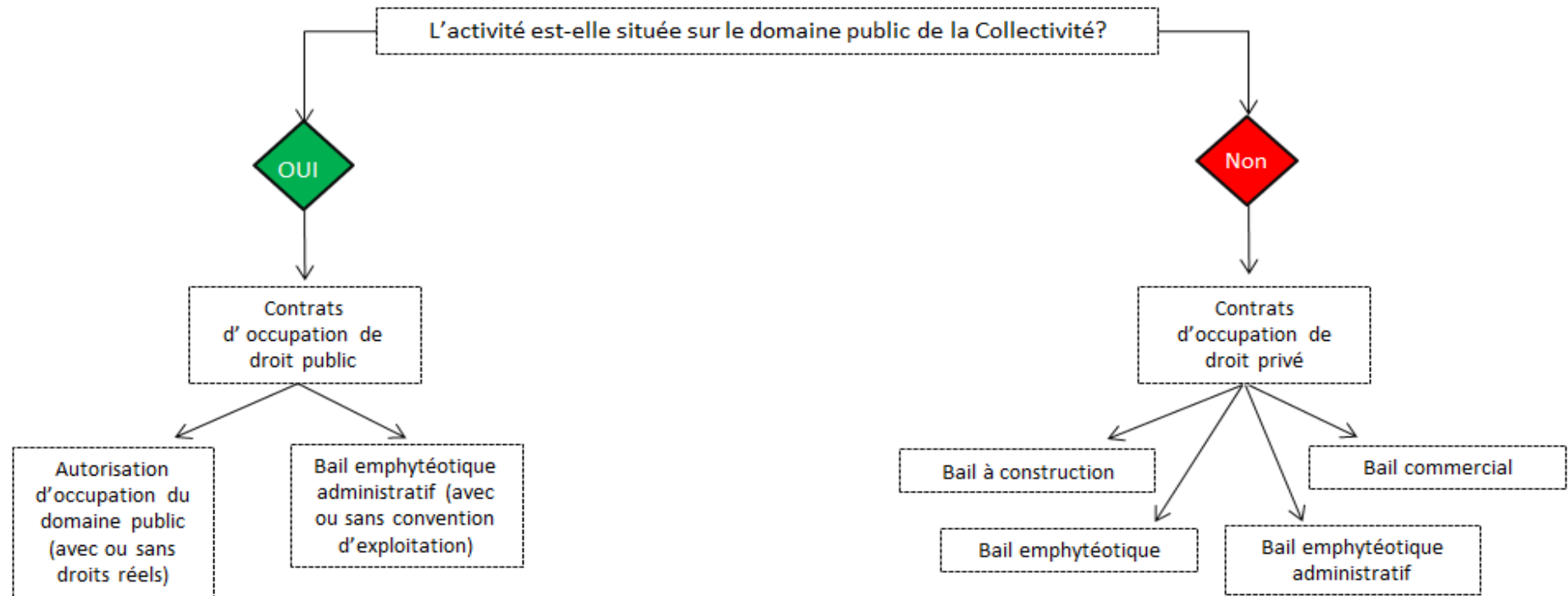
### Le choix du mode de gestion du site du Moulin Neuf doit être fait en fonction de plusieurs critères:

- **De la nature des activités présentes ou à venir sur le site** : les activités sont-elles ou non des activités de service public? Dans le cas présent:

Activités	Rattachement à une personne publique	Une activité d'intérêt général	Prérogatives et sujétions spécifiques	CONCLUSION
Les activités sportives/loisirs	Oui  Possibilité pour la Collectivité de gérer directement ces activités ou de les externaliser	Oui  Permettront la pratique d'activités ludiques, pédagogiques et sportive auprès d'un public large. Egalement elles contribueront à l'attractivité et au développement touristique et économique du territoire de la Collectivité.	Oui  La Collectivité pourrait imposer des contraintes de service public : choix des publics cibles, tarifs, créneaux réservés, interventions extérieures, échanges et coopération, horaires d'ouverture...	Les activités projetées sont de nature à répondre à la qualification d'activités de service public. Elles peuvent donc être gérées en direct par la Collectivité ou déléguées
Les hébergements innovants (sous-bois)	Non  Risque pour la Collectivité de gérer directement ces activités ou de les externaliser dans la mesure où ces activités constituent par principe des activités ressortant du champ concurrentiel.	Non.  Les activités privées satisfont par principe l'intérêt privé et lucratif de l'exploitant. Dans certains cas limitativement énumérés par la jurisprudence ces activités peuvent toutefois satisfaire un intérêt général (carence initiative privé notamment).	Non.  Si l'activité est privée, l'exploitant définit son projet indépendamment de toute contrainte de service public (cf. liberté du commerce et de l'industrie). Cependant il y a des possibilités d'orienter les modalités d'exploitation dans le contrat.	
Le restaurant				
Les hébergements traditionnels				



- De la présence de ces activités sur le domaine public ou le domaine privé de la Collectivité: si les activités sont sur le domaine public certains contrats ne peuvent être conclus (bail commercial, bail à construction...)



- Dans le cas présent le site du Moulin Neuf est situé **sur le Domaine privé** de la Collectivité.
- Mais la nature des activités de sports/loisirs et les objectifs d'intérêt général poursuivis par la Collectivité peuvent (si la Collectivité le souhaite) faire entrer le site dans le domaine public (AOT ou DSP).

#### ➤ De la volonté politique / des souhaits de la Collectivité:

- Souhaite-t-elle continuer à recourir à un tiers pour gérer le site ? À un seul ou à plusieurs exploitants ?
- **Surtout souhaite-t-elle / peut-elle financer les travaux projetés ?** Ou souhaite-t-elle les faire financer par un tiers ?

#### ➤ Du projet/des attentes du preneur actuel:

- Le preneur souhaite-t-il poursuivre l'exploitation actuelle et dans ce cas sous quelles conditions ? Renégociation du loyer, réduction du périmètre géré etc.
- Ou le preneur souhaite-t-il mettre un terme au bail commercial actuel ?

#### A l'heure actuelle:

- Valvuf n'est pas un gestionnaire de base de loisirs et n'investit quasiment pas sur ses sites. L'investissement initial est fait par la Collectivité propriétaire et Valvuf rembourse celui-ci par le biais des loyers versés.
- Valvuf n'a donc pas vocation a priori à être le gestionnaire unique du site tel qu'envisagé par l'étude de pré-programmation (orientation base de loisirs).
- Valvuf pourrait rester éventuellement gestionnaire des hébergements (mais suppose un investissement porté par la Collectivité).

## Le choix du mode de gestion du site doit également être fait en fonction de :

### ➤ Des caractéristiques techniques et financières des activités.

#### Dans le cas présent:

- Le site est situé dans le domaine privé de la Collectivité mais possibilité de le faire entrer dans son domaine public;
- Le site est géré par bail commercial par Valvf qui n'envisage pas de réinvestir sur le site;
- Toutes les activités projetées requièrent un véritable savoir-faire ;
- Ces activités nécessitent également d'avoir un positionnement commercial ;
- Les attentes des usagers en la matière conduisent à renouveler l'offre et à rendre le service toujours plus performant ;
- La Collectivité n'a pas vocation à gérer elle-même ces activités;
- Il conviendra donc de confier ces activités à un ou plusieurs professionnels expérimentés;
- Le projet regroupe plusieurs activités sur le site touristique. Elles nécessiteront donc une mise en œuvre coordonnées.



En fonction des critères et des réponses aux questions posées précédemment plusieurs scénarios de mode de gestion sont envisageables actuellement.

#### **SCÉNARIO N° 1 : GESTION DU SITE PAR UN SEUL EXPLOITANT PRIVÉ:**

- Implique une sortie du bail commercial actuel: Valvuf n'a pas vocation à gérer une base de loisirs ;
- Nécessité de respecter les disposition du statut des baux commerciaux et les dispositions contractuelles de sortie du contrat :
  - ✓ versement d'une indemnité d'éviction (valeur marchande du fonds de commerce, frais de déménagements etc...);
  - ✓ et remboursement des investissements réalisés par Valvuf concernant la piscine et non amortis (46.920 € au 31/12/2014).
- Toujours possibilité de résiliation amiable du bail commercial dans les conditions fixées par les parties.
- Une gestion possible du site par DSP si souhait de la Collectivité d'imposer des contraintes de service public à l'exploitant (tarifs, contrôle ...):
  - ✓ DSP par affermage si réalisation des travaux par la Collectivité : mais risque d'infructuosité de la procédure. L'analyse financière nous confirmera ou non cela.
  - ✓ DSP par concession si portage des travaux par un tiers exploitant : mais solution peu réaliste, peu de chance d'intéresser un privé.

## SCÉNARIO N° 2: GESTION DU SITE PAR PLUSIEURS EXPLOITANTS PRIVÉS

### ➤ 1 exploitant pour les activités sports/loisirs:

- Des activités pouvant être qualifiées d'activités de service public. Une gestion qui peut donc être confiée par:
  - Une DSP par affermage si souhait de la Collectivité d'imposer à l'exploitant des contraintes de SP
  - ou une AOT ou BEA dans le cas contraire;
- Des activités qui peuvent cependant rester dans le domaine privé de la Collectivité. Une gestion qui peut donc être confiée par une convention de mise à disposition (de droit privé).

### ➤ 1 exploitant pour les hébergements:

- Ce n'est pas une activité de service public;
- Nécessité de confier à un seul et même exploitant les deux types d'hébergement (sinon faible rentabilité) par le biais:
  - D'un bail commercial : mais statut contraignant pour la collectivité;
  - ou convention de mise à disposition (à privilégier car moins contraignant que le bail commercial)
- Possibilité de les confier à Valvuf (mais implique un investissement par la Collectivité).

### ➤ 1 exploitant pour la restauration:

- Ce n'est pas une activité de service public;
- Gestion pouvant être confiée par un bail commercial : mode d'exploitation courant dans ce domaine.

**L'analyse économique et permettra d'affiner notre analyse du mode de gestion optimal du site.**



Pour toute information complémentaire,  
contact : Thierry COLTIER, Associé  
Tél : +33 (0)1 42 17 43 61  
Mail : [thierry.coltier@horwathhtl.fr](mailto:thierry.coltier@horwathhtl.fr)