



# QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

## REHABILITATION DU SITE TOURISTIQUE DU MOULIN NEUF

MARS 2017

### RAPPORT DE MISSION DIAGNOSTIC – EXPERTISE

DOCUMENT DE TRAVAIL



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. L'EQUIPEMENT ET SON CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>
1.1. LE PORTEUR DE PROJET ET SES MOTIVATIONS .....	4
1.2. CARACTERISTIQUES DE L'EQUIPEMENT .....	8
<b>2. LE PROJET</b> .....	<b>13</b>
2.1. DESCRIPTIF TECHNIQUE DU PROJET .....	13
2.2. CALENDRIER DE REALISATION (PHASE 1) .....	15
2.3. INVESTISSEMENTS, PLAN DE FINANCEMENT ET BUDGETS DE FONCTIONNEMENT PREVISIONNELS .....	22
2.4. SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET SOCIETALE .....	31
<b>ANALYSE DES CRITERES DU PROJET</b> .....	<b>34</b>
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>35</b>

## PREAMBULE

Le présent **rapport de diagnostic-expertise** a été rédigé dans le cadre du dispositif d'**Appui Régional aux Porteurs de Projets Touristiques en Bretagne**.

Le diagnostic-expertise du projet d'investissement permet d'en **mesurer l'intérêt économique, social et environnemental** pour l'entreprise et d'**évaluer le retour sur investissement** attendu du projet.

Cette analyse donne lieu à une série de **préconisations** en termes de modifications ou d'enrichissement du projet pour **consolider l'activité de l'établissement** et contribuer au **développement touristique durable de la Bretagne**.

Au vu du rapport d'expertise, le porteur de projet décidera de la suite qu'il entend donner à son dossier, sachant que **le soutien financier de la Région sera étudié en fonction de la prise en compte des préconisations du rapport**.

Ce rapport de diagnostic-expertise a été réalisé sur la base d'une **première réunion** avec la Directrice générale des services de Questembert Communauté et le Directeur de l'Office de tourisme Rochefort-en-terre Tourisme / Pays de Questembert, de deux **visites du site**, d'un **échange téléphonique avec le futur locataire-gérant (Terres de France)**, de **réunions de travail** avec la commission tourisme, la Directrice générale des services et le Directeur de l'Office de tourisme Rochefort-en-terre Tourisme, ainsi qu'au vu des **documents suivants** :

- Note explicative « Projet de rénovation village vacances du Moulin Neuf (Questembert Communauté – mai 2016).
- Compte-rendu de la réunion de travail « politique touristique » du 13 mai 2016.
- Rapports de mission « Etude pour le devenir du site touristique du Moulin Neuf », phases 1 à 3, plus analyse juridique (cabinet Horwath HTL – 2013).
- Note de synthèse « Projet de gestion site du Moulin Neuf » (SAS Relais Terres de France – juin 2016).
- Contrat de location-gérance consenti par Questembert Communauté à la SAS Relais Terres de France, et son annexe 5 (juillet 2016).
- Analyse financière prévisionnelle (cabinet Horwath HTL – juillet 2015) et budget prévisionnel Terres de France (mars 2017).

Les **remarques et recommandations proposées** dans ce rapport doivent permettre au porteur de projet de :

- maintenir ou ajuster la prévision d'investissement qu'il va soumettre à la Région Bretagne dans le cadre de la demande d'aide publique ;
- repérer les objectifs concrets et engagements qu'il souhaite proposer dans le cadre du « **Contrat d'Entreprise Touristique en Bretagne** » (CETB) pour développer le tourisme durable.

# 1. L'EQUIPEMENT ET SON CONTEXTE

## 1.1. Le porteur de projet et ses motivations

Le porteur du présent projet est **la communauté de communes Questembert Communauté**.

Pour rappeler les éléments du contexte et présenter les objectifs de la collectivité, nous reprenons ci-dessous un certain nombre d'éléments issus de la note explicative évoquée plus avant.

### Le contexte général

*Questembert Communauté est propriétaire d'un complexe de tourisme **situé sur les communes de Malansac, Pluherlin et Rochefort-en-terre.***



*Implanté sur un site naturel à fort potentiel, en 1980, le complexe du Moulin Neuf est un territoire de rencontres entre touristes et population locale. Situé à proximité de grands bassins démographiques (Nantes, Rennes), le site est d'un accès relativement facile.*

***Ce complexe se compose d'espaces publics*** (parkings, étang de 14 ha., plage, bois, cheminements...) **et d'espaces « privés »** (hébergements, bâtiments de stockage, accueil, piscine).

***Les hébergements ont été construits dans les années 80.*** Le site a fait régulièrement l'objet de travaux de réhabilitation. La dernière intervention sur le bâti date de 2012 (changement des ouvertures, mise hors d'eau et hors d'air d'un bâtiment).

*La partie bâtie était gérée depuis 1992 par VVF et auparavant VAL.*

*La fin du bail commercial approchant, VVF a fait part de son souhait de ne pas le renouveler dès 2013.*

*Questembert Communauté a aussitôt lancé une **étude sur le devenir du site.***

Cette étude, réalisée par le cabinet Horwath HTL en 2013, a notamment fait apparaître que :

- les hébergements étaient d'un faible niveau qualitatif et devenus inadaptés face aux nouvelles attentes des clientèles, certains hébergements présentant même des problèmes d'humidité, d'infiltrations... ;
- les espaces publics devaient faire l'objet d'un réaménagement ;
- la gestion d'un village vacances multi-sites est complexe (les hébergements étant répartis en deux sites différents, sur deux communes différentes) ;
- la période d'ouverture était trop restreinte pour atteindre un seuil de rentabilité.

*Au terme de l'étude portant des préconisations (investissements importants, amélioration de la qualité de l'espace public, aménagement d'un pont pour réduire la distance entre l'hébergement et l'auberge), Questembert Communauté a sollicité le cabinet Horwath pour l'accompagner dans la **recherche d'un partenaire privé pour gérer le site.***

*L'EPCI souhaitait en effet réaliser des investissements adaptés aux attentes et besoins du futur gestionnaire. **Une société familiale s'est déclarée intéressée, la société Terres de France.***

Un **contrat de location-gérance** lui a été consenti par Questembert Communauté en juillet 2016, avec une **date d'entrée en jouissance fixée au 1<sup>er</sup> avril 2017.**

## Les enjeux économiques

Aux yeux de Questembert Communauté, le site représente un **enjeu économique important**, avec des retombées directes et indirectes.

VVF employait **26 salariés en haute saison**, dont 2 agents permanents.

Le nombre de lits (283) est important et peu de sites dans un rayon de 35 km offrent une aussi **grande capacité d'hébergement**.

Les **retombées sur les commerces locaux** sont estimées entre 140 et 150 € par personne/semaine. A cela s'ajoutent les dépenses du gestionnaire pour l'auberge, l'accueil et l'entretien.

Par ailleurs, **la population locale est également très attachée à ce site**.

Ainsi, l'espace jeux pour enfants, ouvert au public, est très apprécié. L'aménagement de la plage permet aux plus petits de s'amuser tout en ayant des espaces ombragés. La qualité de l'eau ne permet pas d'autoriser la baignade en permanence durant l'été mais la Communauté fait tout le nécessaire pour améliorer la qualité de l'eau.

## Les objectifs de Questembert Communauté

### **A court terme et pour le présent programme :**

- *maintenir et développer la capacité d'hébergement sur le territoire ; le site de « Sous-le-bois » dispose d'un potentiel foncier permettant d'envisager un nombre plus important de chalets ;*
- *adapter les hébergements à la demande de la clientèle (hébergements plus qualitatifs et mieux conçus) ;*
- *élargir la période d'ouverture ;*
- *augmenter la fréquentation et le taux de remplissage en développant une clientèle attirée par une destination sports, nature, loisirs et en attirant une nouvelle clientèle de séminaire d'entreprises, compétitions sportives, fêtes familiales... ;*
- *requalifier le site en améliorant les espaces publics (aire de stationnement, pont...).*

### **A court et moyen termes :**

- *créer un lieu à partir duquel les professionnels du tourisme pourront proposer et développer leurs activités (Maison de la nature) ;*
- *le porteur de projet privé (Terres de France) imagine plusieurs pistes avec notamment l'aménagement d'un grand gîte pour l'accueil des groupes et la réalisation d'un spa ; il est également en contact avec un autre opérateur qui pourrait implanter un téléski nautique.*

### **Résultats attendus**

- *capter et maintenir les touristes sur le territoire ;*
- *développer le tourisme de proximité (Nantes, Rennes) ;*
- *développer et favoriser le développement artisanal et commercial du territoire ;*
- *atteindre un seuil de rentabilité pour le village-vacances ; augmenter la fréquentation et la saison touristique ;*
- *donner une image plus qualitative au site et de manière générale au territoire ;*
- *développer des activités pleine nature en optimisant le potentiel du territoire : chemins de randonnée, Véloroute, voie verte et son accès au canal de Nantes à Brest, zone Natura 2000, maraîchage bio à proximité, richesse faunistique et floristique... ;*
- *faire du territoire une destination nature choisie (et non une destination par défaut située à 30 km des côtes).*

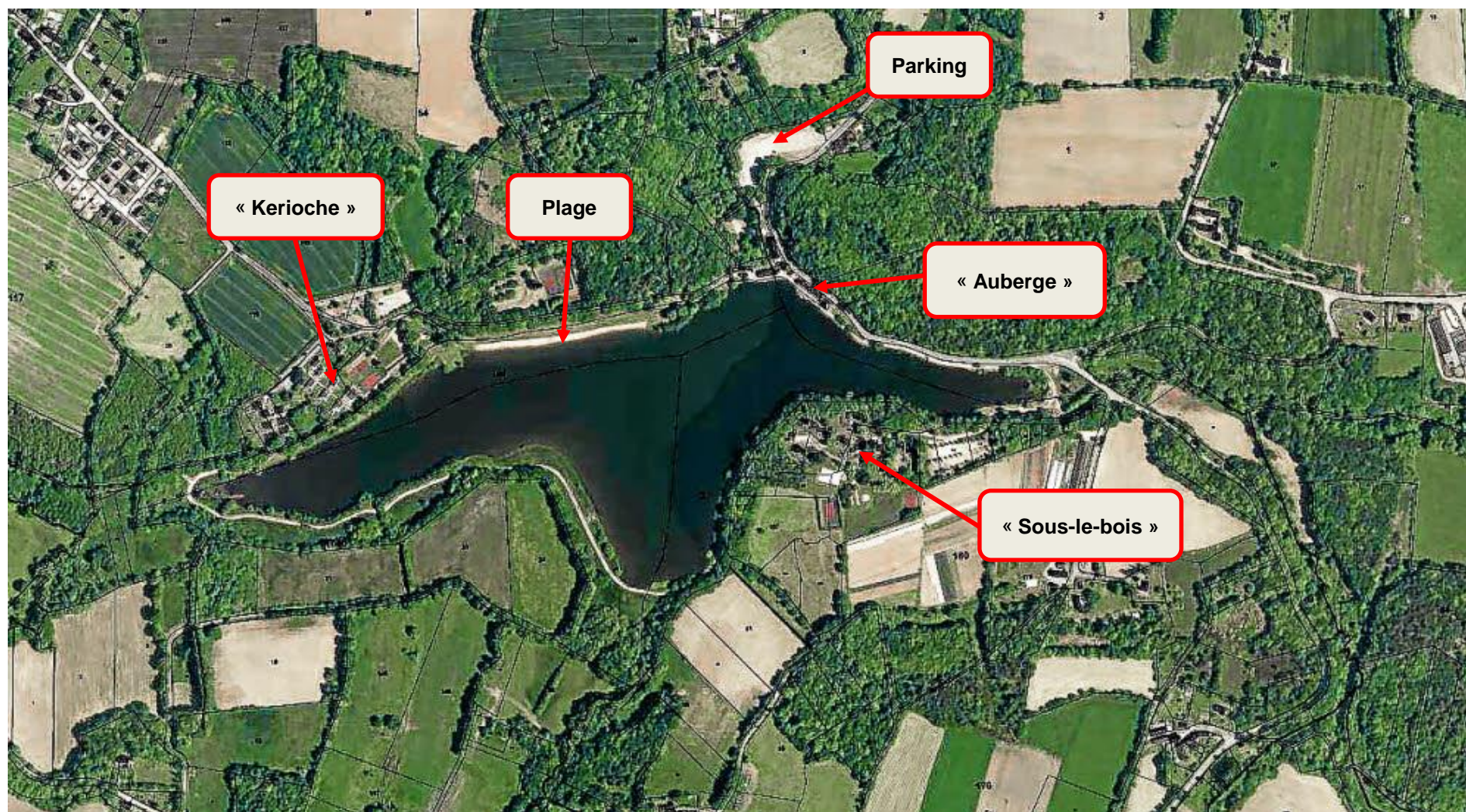
## 1.2. Caractéristiques de l'équipement

### Fiche signalétique :

Nom	SITE DU MOULIN NEUF
Adresse	Communes de Rochefort-en-terre, Malansac et Pluherlin
Structure juridique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire du foncier et du bâti : Questembert Communauté (le foncier et le bâti relevant de son domaine privé)             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitant du village de vacances :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- VVF de 1992 à 2013 (titulaire d'un bail commercial) ;</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- SAS Relais Terres de France à compter du 01/04/2017, titulaire d'un contrat de location-gérance signé le 07/07/2016, d'une durée de 10 ans et assorti d'une promesse de vente du fonds de commerce</li> </ul>
Activités et équipements existants (espaces « privatifs » sous gestion privée)	<p style="text-align: center;"><b><u>Hébergements actuels :</u></b></p> <p>62 unités d'hébergement de types gîtes pour une capacité totale de 283 lits, dont</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kerioche : 15 gîtes de 6 pers. + 15 gîtes de 4 pers.</li> <li>• Sous-le-bois : 10 gîtes de 3 pers. + 7 gîtes de 4 pers. + 15 gîtes de 5 pers. + piscine découverte</li> </ul> <p>Formules proposées : hébergement sec ou en ½ pension sans petit déjeuner Location de linge et forfait ménage sur demande</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Services, animations et activités :</u></b></p> <p>Restaurant 120 couverts (sans vente à emporter) Bar, bibliothèque, salle TV, location de pédalos, location de VTT</p>



<p><b>Période d'ouverture</b></p>	<p>Mi-avril à mi-septembre, soit environ 170 jours (gestion VVF)</p>
<p><b>Repères commerciaux et économiques (données 2011 ou 2012, gestion VVF)</b></p>	<p>TO sur la période d'ouverture : 36 % ; TO sur le mois d'août : 98 %          Durée moyenne de séjour : 6 jours          Clientèle française à 90 %          CA total : 619 K€, dont hébergement 496 K€ et autres prestations 123 K€          Résultat brut d'exploitation (RBE) : 127 K€          Résultat net : perte de 117 K€</p>
<p><b>Autres espaces, activités et équipements publics</b></p>	<p>Parkings          Sentiers de promenade et de randonnée          (dont cheminement piétonnier vers Rochefort)          Plage surveillée (baignade non autorisée actuellement)          Pêche          Club enfants et jeunes, tennis (3 courts), base VTT, terrains de jeux, pétanque</p>



Quelques photos du site actuel :



## ➔ Diagnostic et recommandations :

La phase 1 de l'étude réalisée par le cabinet Horwath HTL (janvier 2013) se conclut par une synthèse :

### « **Synthèse :**

- *Une période d'ouverture restreinte qui affecte la rentabilité, ceci est dû principalement à des problèmes techniques (infiltration, humidité...).*
- *Une composante restauration qui subit les contraintes d'ouvertures imposées par les hébergements et l'exploitation par un seul et même opérateur.*
- *Une offre d'hébergement source de plusieurs réclamations (surtout Sous-Bois) : qualité générale des bâtis et du mobilier.*
- *Une offre classique d'activités de loisirs, très limitée et s'adressant principalement à une clientèle adulte, en dépit des clubs enfants.*
- *Des formules de séjour « basiques », peu lucratives, offrant un choix limité aux clients (pas de petit-déjeuner ni de pension complète, ½ pension avec repas imposé le soir).*
- *Un positionnement orienté tourisme d'agrément avec très peu d'actions sur le tourisme de réunions.*
- *L'étude de marché et l'analyse de l'exploitation confirment le diagnostic posé tant par la Communauté de Communes de Questembert que par l'exploitant ; à savoir que le village de vacances dans sa composition et son mode de fonctionnement actuels est **un produit vieillissant en passe de devenir " hors marché "**. Il importe donc d'agir tant sur son **positionnement marketing, les composantes de l'offre et le mode d'exploitation à l'échelle de l'entièreté du site.** »*

Le cabinet Horwath HTL, qui a réalisé sa première phase d'étude en 2012 (soit il y a 4 ans), parlait déjà d'un **produit vieillissant en passe de devenir " hors marché "**. Une visite des lieux (hors gîtes de « Sous-le-bois », déjà détruits) nous a permis de constater que ce constat était parfaitement justifié.

Par ailleurs, nous adhérons complètement à la conclusion de cette synthèse qui indique qu'il faut agir tant sur le positionnement marketing que sur les composantes de l'offre, ceci en prenant en compte l'ensemble du site (espaces « privés » comme espaces publics) et les modes d'exploitation.

## 2. LE PROJET

### 2.1. Descriptif technique du projet

Questembert Communauté a engagé le programme suivant, qui se décompose en **deux phases** :

- **PHASE 1** :

**Réhabilitation de l'aire de stationnement située à l'entrée du site** (100 places VL + stationnement autocars) avec cheminement (accessible PMR) et un volet paysager (travaux réalisés courant 2016).

**Requalification des hébergements de « Sous-le-bois »** :

- démolition des hébergements (30 logements) ;
- acquisition de 50 chalets bois de qualité, aménagement des chalets avec un volet intégration paysagère ;
- aménagement d'un passerelle sur l'étang facilitant l'accessibilité à l'auberge (raccourcissement de la distance) des résidents de « Sous-le-bois ».

**Réflexion quant au devenir des 30 gîtes situés à Kerioche**, différents scénarios ayant été envisagés :

- la vente à la découpe à un promoteur ou à des particuliers (avec un syndic de copropriété) ;
- la mise à disposition d'un professionnel du tourisme pour location saisonnière.

Au final, Questembert Communauté devrait mettre gracieusement cet équipement à la disposition de Terres de France pour la première année, puis le lui céder pour un montant restant à arrêter, sachant que le service Domaines de la DIE a estimé sa valeur à 336 K€.

**Rénovation partielle de l'auberge.**

- **PHASE 2 :**

**Valorisation de la thématique « sport, loisirs, nature » :**

Questembert Communauté, en partenariat avec l'office du tourisme et le futur gestionnaire du site (Terres de France), envisage de développer avec des acteurs locaux différentes animations autour de la thématique sport loisirs nature.

L'idée est d'optimiser l'environnement naturel de qualité du site et de proposer différentes activités sur l'ensemble du territoire, donnant une orientation tourisme vert au village-vacances.

Le site et le territoire peuvent devenir une destination tourisme vert par excellence en développant :

- des activités « sport, loisirs, nature » autour des chemins de randonnées existants sur le territoire, des circuits de vélos permettant de rallier la voie verte et le canal de Nantes à Brest, des circuits VTT (notamment sur la commune de Pluherlin) ;
- des activités autour de la pêche ;
- des activités nature au regard de l'environnement naturel du site, notamment la présence d'une colonie importante de chauves-souris, d'une zone Natura 2000 sur le territoire...

**Travaux divers** : curage des anses de l'étang.

**Remise en qualité de l'eau et continuité écologique :**

Parallèlement au projet de réhabilitation du site du moulin Neuf, Questembert Communauté lance une étude sur la remise en qualité de l'eau et la continuité écologique. L'étude a pour objet de :

- proposer la mise en œuvre de solutions destinées à limiter ou arrêter la prolifération des cyanobactéries dans l'étang ;
- anticiper les obligations en matière de continuité écologique avec la mise en place d'une passe à poissons.

L'étude, financée par l'Agence de l'eau et le Conseil départemental, a démarré fin mars 2016.

Au regard des préconisations et solutions à mettre en œuvre, Questembert Communauté interviendra également sur la plage et les berges de l'étang. Une communication sera faite sur ce projet à destination des usagers du site.

## 2.2. Calendrier de réalisation (phase 1)

- **Novembre 2015** : consultation maîtrise d'œuvre.
- **Janvier 2016** : choix du maître d'œuvre.
- **Mars 2016** : dépôt permis de démolir et consultation pour la démolition et l'acquisition des chalets.
- **Avril-mai 2016** : démolition, lancement consultations (réhabilitation site « Kerioche », auberge et aménagement « Sous-le-bois »), aménagement accessibilité et aire de stationnement (hors aménagement espaces verts à réaliser en octobre 2016).
- **Juin 2016** : lancement consultation travaux et acquisition chalets.
- **Septembre - octobre 2016** : démarrage des travaux à l'auberge et VRD « Sous-le-bois ».
- **Mars 2017** : installation des chalets sur le site de « Sous-le-bois ».

## ➔ Diagnostic et recommandations :

**Le cabinet Horwath HTL avait préconisé le scénario suivant :**

### **Positionnement du site :**

« *Une destination nature, alliant sports de plein air, découverte du patrimoine et du littoral à pieds, à cheval ou en vélo :*

- *Un espace central d'accueil et de services*
- *Des activités sportives et 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 »*

**Si ce positionnement n'a rien d'original, il est cohérent avec le contexte global (géographique, touristique, patrimonial), qui ne laisse guère d'autre alternatives.**

**Une réflexion devra être menée sur l'appellation commerciale à donner au site, de manière à pouvoir communiquer de manière plus attractive en direction des publics.**

### **Programme proposé :**

- « *Un accès principal, clairement identifié* » (traitement qualitatif du parking situé au nord-est du site, signalétique...)
- « *La Maison des promenades espace multi-services et de centralité* », aménagée dans des bâtiments existants proches de l'auberge (nouveau point d'accueil, de services, de réservation et d'animation sur le site ; snack-bar, paniers barbecue ; location de VTT, poneys, matériel de sport)
- « *La séquence animée vers la plage* » (organisation d'événements spécifiques sur la butte en arrière de la plage : courses de VTT, spectacles de plein-air... ; blocs d'escalade, espaces de pique-nique...)
- « *La plage, un espace à faire vivre* » (espaces de pique-nique, aires de sports de plein air, aire de châteaux de sable ; à terme baignade et jeux aquatiques)
- « *La promenade autour du lac* » (plateformes de contemplation et espaces d'exposition, pontons de pêche, parcours de santé)
- « *Les hébergements* » (Sous-le-bois : démolition / reconstruction avec 50 hébergements au lieu de 30, couverture de la piscine, espace spa, espace pour activités ; Kerioche : réhabilitation des espaces intérieurs)



Le projet que Questembert Communauté a entrepris de mettre en œuvre (cf. pages 13 et 14) correspond à ce programme pour deux de ses principales composantes :

- la requalification de l'accès principal et de l'aire de stationnement, déjà réalisée, en avance sur le projet, de manière à répondre à l'accroissement de la fréquentation de Rochefort-en-Terre (photo page 11),
- la requalification des hébergements de « Sous-le-bois », pour lesquels les travaux sont en cours,
- le réaménagement de l'auberge.

Les observations que l'on peut faire sur la programmation sont les suivantes :

**« Sous-le-bois » :**

**La piscine couverte et le spa préconisés par Howarth-HTL n'ont pas été retenus dans le programme en cours de réalisation, ce qui nous paraît très dommageable**, ces équipements étant de nature à apporter un réel « plus » en termes d'attractivité pour un hébergement de cette importance en zone rurale. La couverture de la piscine, d'un coût nettement moins élevé que le spa, est néanmoins envisagée en phase 2.

**Il sera également nécessaire de clôturer le site** afin de le sécuriser et de garantir la tranquillité des clientèles hébergées ; son accès ne doit pas être ouvert au public extérieur.

**« L'auberge » :**

Un autre élément important de cette phase 1, est le réaménagement de **l'auberge**. Celle-ci est un équipement indispensable permettant de faire vivre et animer le site (bar, restauration), il sera nécessaire de reconsidérer la période d'ouverture initialement prévue (106 jours) et l'offre à proposer.

**Il n'est pas concevable qu'il ne soit pas possible, pour le public de passage (touristes, excursionnistes, habitants des environs), de venir déjeuner ou dîner au bord de l'eau, ou de consommer un sandwich, une glace ou un café en terrasse ou en salle, ce au minimum 6 mois de l'année.**

Pour notre part, nous pensons que le bar et le restaurant ont vocation à fonctionner à l'année, sur la base de 10 services / semaine en basse et moyenne saisons et de 7 / 7 j en haute saison.

Compte tenu de la configuration des lieux, l'accueil simultané de groupes et d'individuels présentera des difficultés.

Les groupes étant nombreux à fréquenter le territoire et aucun autre restaurant n'étant a priori à même d'accueillir un car entier à Rochefort-en-Terre même, l'Auberge devra, dans l'intérêt du territoire, privilégier ce type de public. Dès lors, la restauration pour les individuels devra, au moins sur certaines périodes, être basée sur une offre simple et rapide, servie autant que possible en terrasse (nécessité de prévoir des stores-bannes et parasols et de reconfigurer la terrasse).

La suggestion qui a été faite d'apporter une offre complémentaire, sur un site proche, via la présence d'un food-truck ou d'un kiosque temporaire, nous paraît être une bonne idée.

En effet, l'activité bar-restauration peut à elle seule attirer du monde sur le site (repas plaisir : « un repas sympa avec vue sur l'eau ») mais la restauration s'avère également indispensable pour les publics venus sur le site pour d'autres raisons (promenade, randonnée, activité sportive... : repas loisirs ou repas nutrition).

La circulation des piétons et vélos au droit de l'Auberge devra être étudiée de manière à ne pas gêner le fonctionnement de la terrasse du bar-restaurant, particulièrement importante en termes d'attractivité et de recettes pour un établissement implanté en bordure de plan d'eau.

La passerelle incluse dans le projet de Questembert Communauté n'avait pas été préconisée par le cabinet Horwath HTL. Destinée à raccourcir et faciliter les déplacements des résidents des hébergements de « Sous-le-bois » vers l'auberge, elle aura indéniablement une utilité ; si sa réalisation était différée voire annulée (cf. avis de la Préfecture), l'exploitation n'en serait toutefois que très faiblement impactée, des palliatifs pouvant être trouvés : mise à disposition de vélos, voiturettes électriques...

« **Kerioche** » :

**Pour ce qui est des hébergements de « Kerioche », il apparaissait difficilement envisageable de les voir purement et simplement disparaître** car ils contribuent à dimensionner et structurer le site du Moulin Neuf en tant que pôle d'attractivité touristique ; rappelons ici qu'il n'y a pas de tourisme sans hébergement, que c'est l'hébergement qui génère les plus fortes marges directes, et que l'hébergement génère en sus des flux économiques indirects et induits.

Nous n'avons pas pu visiter l'intérieur des logements mais l'équipement, bien qu'incontestablement daté par rapport à ce que l'on réalise aujourd'hui, est original et présente même un certain charme.

Il semble que le principal défaut des logements soit leur distribution intérieure mal conçue.

Cette faiblesse devrait pouvoir être corrigée, peut-être en regroupant 2 logements pour en faire un seul plus grand et mieux distribué ; compte tenu de la configuration du site, un phasage de cette opération de rénovation pourrait être envisagé.

Le fait que l'on s'oriente vers une solution avec un gestionnaire unique gérant les deux sites constitue un élément plutôt favorable.

### **Activités de loisirs (phase 2 du programme) :**

Un autre volet indispensable à la viabilité économique de l'opération correspond aux **activités de loisirs** à proposer en complément de l'hébergement et de la restauration.

Il s'agit là d'activités destinées tant à la clientèle hébergée sur site qu'à celles des autres hébergements touristiques des alentours, ainsi qu'aux habitants du territoire.

**Les activités préexistantes apparaissent pour certaines obsolètes (cours de tennis, parcours sportif...), tandis que manquent certaines activités potentiellement plus attractives, parce que ludiques, à la mode ou à même d'apporter une petite dose d'adrénaline.**

Les échanges que nous avons eus avec différents interlocuteurs partie prenante à la réflexion menée sur le projet, notamment la commission tourisme de Questembert Communauté, ont permis d'établir un programme d'implantation d'activités variées.

Le niveau d'investissement restera mesuré (hors aménagement du bâti) par rapport au budget global à consacrer au site, alors que ces activités seront à même de générer un effet de levier commercial et des flux économiques supplémentaires.

Les caractéristiques de ces activités sont présentées dans le tableau page suivante.

Equipements sports / loisirs	Localisation	Etat	Gratuit	Payant	Opérateur
Beach volley		A créer	x		
Tir à l'arc		A créer		x	Prestataire
Tyrolienne		A créer		x	OT
Parcabout (500 m <sup>2</sup> )		A créer		x	OT
Parcours découverte enfants		A créer	x		
Embarcations à louer	Devant l'auberge	A compléter			OT
<i>Paddles</i>				x	
<i>Canoës</i>				x	
<i>Pédalos</i>				x	
Water bulles (2)	Devant l'auberge	A créer		x	OT
Structures gonflables (2)	Proximité de la plage	A créer		x	OT
Course d'orientation 45 stations + carto.		A créer		x	
Escape game	Maison Jarnier	A créer		x	OT
Parcours sportif		A rénover	x		
Base VTT	A côté de l'auberge	A réactiver			OT
<i>Vélos (6 VTT + 2 VAE)</i>				x	
<i>Pump track (4)</i>				x	
<i>Vélos elliptiques (2)</i>				x	
<i>Vélos HCP (1 guidon adapté)</i>				x	
<i>Racks vélos (4 x 8 places)</i>					
Circuit pumptrack	Ex circuit VTT	A rénover	x		
Terrains de boules		A rénover	x		
Aire de jeux pour enfants		A rénover	x		
Tennis (1 court)	Kérioche	A rénover	x		

La majorité de ces activités pourraient être gérées par l'Office de Tourisme dans la cadre d'un pôle « Maison des loisirs et de la nature ». D'une part cela assurerait une cohérence de l'offre (jours et horaires d'ouverture, tarification, offre de pass multiactivités, partenariats avec les hébergeurs...) tout en permettant des économies d'échelle et en « rentabilisant » la mission d'accueil, d'information et de sensibilisation à l'environnement qu'il nous apparaît indispensable d'assurer sur le site du Moulin Neuf.

D'autre part, au vu du caractère saisonnier de la fréquentation, du potentiel de chiffre d'affaires et de la nécessaire gratuité de certaines activités, il n'est pas certain que cela soit de nature à intéresser, de manière pérenne, un prestataire privé.

L'implantation d'un **téléski nautique** (wakepark), évoquée par Terres de France, ne nous semble pas devoir être retenue pour les raisons suivantes :

- On considère qu'un téléski « 5 poulies » nécessite une surface d'environ 4 ha. Compte tenu de la configuration de l'étang et de sa superficie (14 ha.), une telle réalisation (s'il ne s'agit pas d'un simple « bi-poulies ») hypothéquerait d'autres formes d'utilisation du plan d'eau comme la location de barques, canoës, pédalos... Par ailleurs, des conflits d'usage pourraient avoir lieu avec les pêcheurs.
- Un téléski nautique ne serait pas réellement en adéquation avec le positionnement nature du site, même si ce type d'équipement est peu bruyant, très économe en énergie et que son installation est aisément réversible.
- Un important opérateur de téléskis nautiques estime nécessaire une zone de chalandise de 200.000 h dans un rayon de l'ordre de 30 minutes de temps de trajet, ce qui est ne s'avère pas être le cas ici.
- Un téléski nautique va prochainement être mis en service dans le département et 3 autres fonctionnent déjà en Loire-Atlantique.

## 2.3. Investissements, plan de financement et budgets de fonctionnement prévisionnels

### Investissements et plan de financement prévisionnel phase 1 – Questembert Communauté

Le budget établi par Questembert Communauté pour le programme présenté plus avant s'établit à **4,4 M€**, hors aménagement de l'aire de stationnement déjà réalisée (cf. page 17) :

	HT
Démolition anciens gîtes "Sous-le-bois" (travaux, géomètre, diagnostic amiante, mise en concurrence)	160 K€
Nouveaux hébergements "Sous-le-bois" (50 chalets bois, mission SPS, mise en concurrence)	2.601 K€
Réhabilitation bâtiments Moulin Neuf (travaux, missions SPS et CT, diagnostic amiante, mise en concurrence)	497 K€
Passerelle (construction, étude géotechnique, mise en concurrence)	136 K€
VRD	653 K€
Travaux électricité et éclairage	150 K€
Honoraires maîtrise d'œuvre et autres honoraires	92 K€
Divers et imprévus	100 K€
	<b>4.389 K€</b>

Si l'on ajoute à cela l'aire de stationnement et les travaux connexes (cheminements, signalétique, mobilier urbain) déjà réalisés, le coût de cette première phase de réhabilitation du site du Moulin Neuf s'établit à 4,9 M€ HT.

Le **plan de financement** prévu est le suivant (hors aire de stationnement) :

	Montants	%
Autofinancement	550 K€	12,5%
Emprunt	2.000 K€	45,6%
DETR	106 K€	2,4%
Contrat de Pays	454 K€	10,3%
Région (CETB)	180 K€	4,1%
CD 56 (contrat attractivité touristique)	700 K€	15,9%
Fonds de soutien (*)	400 K€	9,1%
	<b>4.390 K€</b>	<b>100%</b>

(\*) Fonds de soutien à l'investissement public local

## Budgets de fonctionnement prévisionnels (Terres de France)

Une première analyse financière prévisionnelle avait été réalisée par le cabinet Horwath HTL, en juillet 2015, après que la société Terres de France se soit portée candidate à la location-gérance du site, et à l'issue d'échanges entre ses responsables et les consultants.

Une nouvelle approche prévisionnelle a été réalisée par Terres de France en mars 2017. Nous l'avons synthétisée sous la forme de soldes intermédiaires de gestion (SIG) :

<b>SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION TERRES DE FRANCE</b>									
(en euros constants 2017)	<b>2017 (6 mois)</b>	%	<b>2018</b>	%	<b>2019</b>	%	<b>2020</b>	%	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES HT</b>	<b>410.000</b>		<b>590.000</b>		<b>660.000</b>		<b>705.000</b>		
Achats consommés	30.000	7,32	45.000	7,63	51.000	7,73	57.000	8,09	
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>380.000</b>	<b>92,68</b>	<b>545.000</b>	<b>92,37</b>	<b>609.000</b>	<b>92,27</b>	<b>648.000</b>	<b>91,91</b>	
Charges externes	175.400	42,78	267.300	45,31	292.110	44,26	295.169	41,87	
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>204.600</b>	<b>49,90</b>	<b>277.700</b>	<b>47,07</b>	<b>316.890</b>	<b>48,01</b>	<b>352.831</b>	<b>50,05</b>	
Impôts et taxes	8.000	1,95	14.000	2,37	14.000	2,12	14.000	1,99	
Frais de personnel	158.141	38,57	254.965	43,21	254.965	38,63	254.965	36,17	
<b>E.B.E.</b>	<b>38.459</b>	<b>9,38</b>	<b>8.735</b>	<b>1,48</b>	<b>47.925</b>	<b>7,26</b>	<b>83.866</b>	<b>11,90</b>	
Frais financiers	500	0,12	500	0,08					
Amortissements	20.000	4,88	20.000	3,39	20.000	3,03	20.000	2,84	
<b>R.C.A.I.</b>	<b>17.959</b>	<b>4,38</b>	<b>-11.765</b>	<b>-1,99</b>	<b>27.925</b>	<b>4,23</b>	<b>63.866</b>	<b>9,06</b>	
IS	2.694	0,66							
<b>R.N.C.</b>	<b>15.265</b>	<b>3,72</b>	<b>-11.765</b>	<b>-1,99</b>	<b>27.925</b>	<b>4,23</b>	<b>63.866</b>	<b>9,06</b>	
<b>C.A.F.</b>	<b>35.265</b>	<b>8,60</b>	<b>8.235</b>	<b>1,40</b>	<b>47.925</b>	<b>7,26</b>	<b>83.866</b>	<b>11,90</b>	

A noter que l'année 2017 ne comptera que 6 mois d'activité.

Les redevances à verser à Questembert Communauté ont été prises en compte à hauteur de 39 K€ en 2017, 100 K€ en 2018 et 120 K€ pour les années suivantes.



## ➔ Diagnostic et recommandations :

### Questembert Communauté :

Dans son approche financière restituée en juin 2013, le cabinet Horwath HTL évaluait le coût global de l'opération, sur la base de 2 phases qui ne sont plus aujourd'hui d'actualité, à environ 7 M€ HT.

En **phase 1**, la plus grosse partie des investissements engagés à ce jour, chiffrés à hauteur de 4,4 M€, correspond au programme de réhabilitation du site de « **Sous-le-bois** ».

**Rappelons ici que le site de Kérioche devrait être cédé et que les investissements nécessaires à sa remise en service seront pris en charge par Terres de France, futur propriétaire exploitant.**

Ces investissements, chiffrés à 335 K€ dans l'étude précitée, nous apparaissent sous-évalués pour une réhabilitation du site en conformité avec les attentes actuelles des clientèles.

**Pour le programme d'équipements et activités de loisirs, prévu en phase 2**, l'estimation des investissements nécessaires (réalisée au cours de la mission) s'établit à **environ 220 K€ pour les équipements** (cf. tableau page suivante), **plus 505 K€ pour les travaux sur le bâti**, ce qui s'avère raisonnable au vu des investissements nécessités pour l'hébergement, mais également si l'on considère l'effet de levier qu'aura cet investissement en termes d'attractivité du site du Moulin Neuf.

Il y a également lieu d'y ajouter la couverture de la piscine à hauteur de 150 K€, **soit un total de phase 2 de 875 K€ HT**.

Cette deuxième phase d'investissement devrait être autofinancée en partie (notamment grâce à la cession des hébergements de Kérioche), mais Questembert Communauté envisage de solliciter la Région au titre du CETB « équipements touristiques de loisirs », ainsi que le Département via le Contrat d'Attractivité Touristique.

Equipements sports / loisirs	Etat	Coût HT
Beach volley	A créer	4.000 €
Tir à l'arc	A créer	4.000 €
Tyrolienne	A créer	15.000 €
Parcabout (500 m <sup>2</sup> )	A créer	85.000 €
Parcours découverte enfants	A créer	4.000 €
Embarcations à louer	A compléter	6.000 €
<i>Paddles (4)</i>		2.000 €
<i>Canoës (4)</i>		4.000 €
Water bulles (2)	A créer	3.000 €
Structures gonflables (2)	A créer	en location
Course d'orientation 45 stations + carto.	A créer	6.000 €
Escape game	A créer	40.000 €
Parcours sportif	A rénover	10.000 €
Base VTT	A réactiver	20.000 €
<i>Vélos (6 VTT + 2 VAE)</i>		6.000 €
<i>Pump track (4)</i>		4.000 €
<i>Vélos elliptiques (2)</i>		6.000 €
<i>Vélos HCP (1 guidon adapté)</i>		2.000 €
<i>Racks vélos (4 x 8 places)</i>		2.000 €
Circuit pumptrack	A rénover	17.000 €
Terrains de boules	A rénover	2.000 €
Aire de jeux pour enfants	A rénover	5.000 €
Tennis (1 court)	A rénover	2.000 €
<b>TOTAL</b>		<b>223.000 €</b>

**La Maison des loisirs et de la nature** devrait dans un premier temps trouver place dans l'ancien fournil, qui devra faire l'objet d'un agrandissement.

**Dans l'idéal, elle gagnerait à être implantée dans l'ancien moulin**, mieux situé pour l'accueil des visiteurs, plus spacieux et disposant d'un sous-sol permettant de stocker une partie du matériel, les salles de réunion prévues dans ce bâtiment étant alors aménagées dans la « maison Jarnier ».

## Comptes de résultat prévisionnels des activités

Les calculs de recettes correspondant à ces activités ont été effectués sur les bases présentées dans le tableau ci-dessous. Pour la plupart des activités payantes il a été retenu une centaine de jours de fonctionnement effectif.

Pour ce qui est de l'activité Escape game, pour laquelle l'approche est différente, il a été considéré 15 sessions pas semaine à 75 €, sur 46 semaines.

L'activité Tir à l'arc, elle, a été prise en compte sur la base d'un partenariat avec un prestataire privé, sans qu'il ait été tenu compte d'une marge à reverser par celui-ci.

Equipements sports / loisirs	Détail calcul CA			
	Jours	Pers./jour	Tarif TTC	CA TTC
Tyrolienne	100	15	8,00 €	12.000 €
Parcabout (500 m <sup>2</sup> )	100	30	8,00 €	24.000 €
Embarcations à louer				
<i>Paddles</i>	80	8	6,00 €	3.840 €
<i>Canoës</i>	80	5	8,00 €	3.200 €
<i>Pédalos</i>	80	5	8,00 €	3.200 €
Water bulles (2)	80	10	5,00 €	4.000 €
Structures gonflables (2)	100	30	2,00 €	6.000 €
Course d'orientation 45 stations + carto.	100	4	2,00 €	800 €
Escape game	46	15	75,00 €	51.750 €
Base VTT				
<i>Vélos (6 VTT + 2 VAE)</i>	100	3	12,00 €	3.600 €
<i>Pump track (4)</i>	100	1	12,00 €	1.200 €
<i>Vélos elliptiques (2)</i>	100	2	12,00 €	2.400 €
<b>TOTAL</b>				<b>115.990 €</b>

Par prudence, les possibles recettes liées à de l'événementiel sportif n'ont pas intégrées.

Une approche du compte de résultat inhérent à ces activités a été réalisée ; elle montre que le projet est économiquement viable en ce qui concerne le fonctionnement :

#### COMPTES DE RESULTAT PREVISIONNELS HT

(base année 2 en euros 2017)	HT	%
<b>PRODUITS</b>	<b>115.990</b>	<b>100,00</b>
<i>dont : Escape game</i>	51.750	44,62
<i>Tyrolienne</i>	12.000	10,35
<i>Parcabout</i>	24.000	20,69
<i>Location embarcations</i>	10.240	8,83
<i>Water bulles</i>	4.000	3,45
<i>Structures gonflables</i>	6.000	5,17
<i>Cartes course d'orientation</i>	800	0,69
<i>Base VTT</i>	7.200	6,21
<i>Divers</i>		
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>72.043</b>	<b>62,11</b>
<i>dont : Salariés hors Escape game</i>	41.067	35,41
<i>Salariés Escape game</i>	27.700	23,88
<i>Stagiaires (6 mois)</i>	3.276	2,82
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>13.640</b>	<b>11,76</b>
<i>dont : Petit matériel</i>	2.000	1,72
<i>Eau et énergie</i>		
<i>Carburant bateau sécurité</i>	300	0,26
<i>Entretien/réparations</i>	4.640	4,00
<i>Produits d'entretien</i>	700	0,60
<i>Informatique</i>	1.500	1,29
<i>Tenues du personnel</i>	1.000	0,86
<i>Location structures gonflables</i>	3.000	2,59
<i>Divers fonctionnement</i>	500	0,43
<b>COUTS DE GESTION</b>	<b>15.850</b>	<b>13,66</b>
<i>dont : Communication spécifique</i>	10.000	8,62
<i>Assurances</i>	2.500	2,16
<i>Affranchissement, téléphone</i>	800	0,69
<i>Fournitures administratives</i>	250	0,22
<i>Transport et déplacements</i>	500	0,43
<i>Honoraires comptables spécifiques</i>	1.000	0,86
<i>Services bancaires</i>	500	0,43
<i>Divers gestion</i>	300	0,26
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>14.458</b>	<b>12,46</b>
<b>COUTS D'OCCUPATION</b>		
<i>dont : Loyer</i>		
<i>Amortissements</i>		
<i>Frais financiers</i>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>14.458</b>	<b>12,46</b>

Le principal poste de charges, les frais de personnel, a fait l'objet d'une double approche :

Approche par les besoins horaires, hors Escape game								
FP	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Total période	ETP
Besoins (jours)	10	12	9	31	31	9		
Horaires	10/18	10/19	10/19	10/20	10/20	10/18		
Heures ouvrées	80	108	81	310	310	72		
Besoins humains	2,5	2,5	2,5	3	3	2,5	hors stagiaires	
Heures travaillées	200	270	202,5	930	930	180	2.713	1,49
Coût moyen horaire	15,5 €	15,5 €	15,5 €	15,5 €	15,5 €	15,5 €		
FP mensuels	3.100 €	4.185 €	3.139 €	14.415 €	14.415 €	2.790 €	42.044 €	

Approche par les emplois, hors Escape game						
FP	Type	N. mois	Echelon	Coût période	ETP	
Salarié 1	T. complet	6	2.2	15.500,00 €	0,5	
Salarié 2	Mi-temps	6	1.3	6.100,00 €	0,25	
Salarié 3	Mi-temps	6	1.3	6.100,00 €	0,25	
Salarié 3	Mi-temps	6	1.3	6.100,00 €	0,25	
Saisonnier 1	T. complet	2	1.2	3.633,33 €	0,17	
Saisonnier 2	T. complet	2	1.2	3.633,33 €	0,17	
				41.066,67 €	1,58	

Escape game					
FP	Type	N. mois	Echelon	Coût période	ETP
Salarié 1	Mi-temps	12	2.2	15.500,00 €	0,5
Salarié 2	Mi-temps	12	1.3	12.200,00 €	0,5
				27.700,00 €	1

Certains postes (honoraires comptables, communication...) viennent en complément de charges déjà supportées par l'Office de tourisme.

**Terres de France, locataire-gérant** (« Sous-le-bois » + auberge) :

**L'approche financière initialement réalisée par le cabinet Horwath** montrait, après apport de quelques nécessaires corrections, un RBE prévisionnel s'établissant à environ 165 K€ (22,3 % du chiffre d'affaires estimé à 769 K€) en année intermédiaire (2019) et à 208 K€ (25,7 % du CA) en vitesse de croisière.

L'exploitation ainsi envisagée devant permettre à Terres de France, locataire-gérant, d'assurer la charge de la redevance due à Questembert Communauté (120 K€ à compter de 2019), ainsi que les autres charges de structure (redevance de gestion, amortissements MME et éventuels frais financiers, ces deux derniers postes n'étant guère importants dans le cas d'une location-gérance).

**La nouvelle approche réalisée par Terres de France** et qui nous a été récemment communiquée, n'apparaît pas très fiable.

A titre d'exemple, il n'a été pris en compte aucune recette au titre de la restauration (en dehors des petits déjeuners), alors que les frais de personnel incluent des postes de chef de cuisine, chef de partie, serveur et plongeur.

D'autre part les recettes hébergement sont basées sur des taux d'occupation assez significativement supérieurs à eux estimés par Howarth HTL, même si l'on corrige ces derniers pour tenir compte du fait qu'il n'y aura que 50 logement au lieu des 60 pris en compte par Howarth HTL.

Par ailleurs on ne note aucune augmentation des frais de personnel au titre des postes partiellement variables, comme ceux consacrés au ménage, alors que les recettes hébergement devraient progresser de 14 % entre 2018 et 2020.

**En tout état de cause, nous pensons néanmoins que l'exploitation de l'ensemble « Sous-le-bois » + auberge devrait permettre de dégager des résultats bénéficiaires après versement du loyer de location-gérance.**

La remise en service des hébergements de Kérioche ne pourra que conforter ce constat.

## 2.4. Sensibilités environnementale, sociale et sociétale

### Sensibilité environnementale

Le projet du moulin Neuf est basé sur :

- La mise en valeur d'un environnement naturel, avec une volonté de le rendre accessible au plus grand nombre.
- La création d'un espace dédié à la sensibilisation à l'environnement et à la nature.
- Des aménagements qui respecteront l'intégrité du site, notamment en termes de cheminements, et des équipements dont la plupart seront aisément réversibles.
- Des mesures, d'ores et déjà engagées, destinées à améliorer la qualité de l'eau et la continuité écologique.
- La mise en place du tri sélectif sur le site.

#### ● Diagnostic et recommandations

En plus de ces éléments, il serait souhaitable de mettre en place :

- Une information de sensibilisation à l'environnements sur les parkings.
- Des supports thématiques et pédagogiques adaptés aux enfants.
- L'utilisation systématique de produits éco-labellisés pour les sanitaires et l'entretien des locaux et du matériel.
- Des systèmes de récupération d'eau de pluie pour les sanitaires et l'arrosage.
- Des limiteurs de consommation d'eau dans les sanitaires.
- Des éclairages à basse consommation dans les différents locaux.

Terres de France devra solliciter une labellisation Clé Verte pour ses hébergements.

## Sensibilité sociale

La remise en route du site du Moulin Neuf devrait permettre de créer environ 12 emplois (ETP) répartis comme suit :

- Terres de France : 7 à 9 ETP pour Sous-le-Bois et l'Auberge ; 2 à 3 ETP pour Kérioche
- Activités : 3 ETP

En haute saison, ce sont environ 25 personnes qui travailleront sur le site.

La plupart des installations, à l'exception de certaines activités difficiles à aménager pour les PMR, seront accessibles aux personnes en situation de handicap. Un guidon HCP sera mis à disposition gracieusement.

- Diagnostic et recommandations

En sus de cela, il conviendra, tant en ce qui concerne Terres de France que pour la gestion des activités, de :

- Mettre en place une gestion des plannings de travail intégrant la forte variation des flux.
- Prendre en compte (fiches de postes, contrats de travail, rémunération) le fait que les salariés devront faire preuve d'une nécessaire polyvalence et de souplesse dans leurs horaires de travail.
- Mettre en place des fiches de postes et une procédure d'accueil pour les salariés (important pour les contrats courts).
- Mettre en place une formation systématique à la connaissance du territoire.
- Intéresser les salariés aux performances de l'entreprise (Terres de France) et les sensibiliser aux avis et commentaires effectués.
- Solliciter l'obtention de la marque Tourisme et Handicap.



## Sensibilité sociétale

Questembert Communauté a pris en compte la nécessité d'une bonne intégration, au niveau local, de cette relance du Moulin Neuf. La collectivité est bien consciente des enjeux et, en particulier, du rôle de vitrine du territoire que le Moulin Neuf est à même de jouer. La mise en place de partenariats permettra de valoriser d'autres prestataires locaux, notamment sur les 3 communes sur lesquelles s'étend le site.

- Diagnostic et recommandations

Communauté de communes et Office de tourisme sont à même de bien prendre la mesure des enjeux sociétaux.

Il devra en être de même pour l'opérateur Terres de France, extérieur au territoire, qui devra dès son arrivée sur le site :

- Tisser des liens avec les élus locaux, les commerçants, les prestataires de services, les associations...
- Mettre à disposition des informations touristiques (cf. Office de tourisme) et être l'ambassadeur, avec toute son équipe, du territoire auprès de ses clients.
- Adhérer aux structures de développement touristique locale, départementale et régionale.
- Participer activement aux réunions, formations, événements organisés par ces instances touristiques.
- Faire en sorte qu'il n'y ait aucun conflit d'usage entre ses clientèles et les populations locales fréquentant le site.

## ANALYSE DES CRITERES DU PROJET

	Favorable	Neutre	Handicapant
<b>Contexte</b>			
Localisation et desserte			
Site (caractéristiques et environnement direct)			
Infrastructures existantes			
Contexte économique			
Contexte touristique			
<b>Concurrence</b>			
Equipements similaires			
Autres équipements concurrents			
Fréquentation observée			
<b>Projet</b>			
Montage juridique			
Montant de l'investissement			
Financement			
Programme envisagé			
Implantation des activités			
Prise en compte des contraintes réglementaires			
Professionnalisme de l'exploitant			
Positionnement commercial (cibles, produits, tarification...)			
Politique de mise en marché			
Création d'emplois			
Mesures prises en faveur de la protection environnementale			
Mesures prises en faveur des personnes en situation de handicap			

## CONCLUSION

Le site du Moulin Neuf à lui seul ne serait pas à même de constituer un pôle structurant pour cette partie du Morbihan intérieur, mais associé à Rochefort-en-Terre, il en résulte un effet de levier commercial autorisant à penser qu'**il est pertinent d'engager sa réhabilitation.**

Les équipements - en particulier les hébergements - avaient considérablement vieilli, l'ancien opérateur ne se mobilisait plus réellement pour développer la fréquentation..., il fallait vraiment que le Moulin Neuf retrouve un second souffle.

**Les travaux en cours (hébergements de Sous-le-bois + auberge...) constituent une première phase d'investissements de remise à niveau, certes conséquents, mais indispensables.**

En 2018, la quasi-totalité des éléments du projet devraient avoir été mis en place : hébergements de Sous-le-bois + auberge, activités de loisirs, hébergements de Kérioche réhabilités.

Il faut souhaiter que le nouveau gestionnaire des hébergements et de l'auberge soit à la hauteur des attentes de Questembert Communauté ; il sera primordial d'avoir un suivi très régulier de son niveau d'activité, des actions de mise en marché engagées et des retours clients.

Pour autant **le Moulin Neuf constitue un ensemble sur lequel Terres de France n'aura qu'une action partielle : il est du ressort de Questembert Communauté d'entretenir et valoriser le site, ainsi que de le faire vivre.**

**Les investissements à consentir pour les activités (phase 2 du programme) représenteront un effort financier nettement moins élevé que celui consacré aux hébergements, mais ils vont conditionner la réussite du projet global et son ancrage dans le territoire.**

**Le choix d'un gestionnaire unique pour ces activités est important**, car permettant à la fois de coordonner l'offre et de produire des économies d'échelle.

Si l'Office de tourisme est ce gestionnaire, cela permettra également d'assurer une permanence commerciale à l'année, d'avoir une vitrine plus visible pour la promotion du site et de faire bénéficier les visiteurs de services non rentables pour un opérateur « classique » (accueil, information, sensibilisation des visiteurs ; coordination des acteurs...).

Le projet de réhabilitation du Moulin Neuf nous paraît engagé sur la bonne voie, à quelques conditions près :

- que les investissements à réaliser au titre des activités de loisirs, ainsi que la couverture de la piscine, soient engagés le plus vite possible, de manière à ce que la plupart d'entre elles puissent être opérationnelles dès le printemps 2018 ;
- que Terres de France modernise Kérioche dès 2018, les nuitées qui y seront enregistrées étant nécessaires à l'équilibre global du projet (recettes directes et recettes induites pour la restauration et les activités de loisirs) ;
- qu'un(e) responsable de site, bien identifié(e) par l'ensemble des partenaires, soit nommé(e), avec pour missions, sous le contrôle de la commission tourisme de Questembert Communauté, de coordonner, fédérer, analyser, développer, « vendre »... le site du Moulin Neuf ;
- qu'une réflexion soit menée pour trouver au site une appellation plus « vendeuse » destinée à faciliter la communication commerciale en direction des publics.

**Ce projet ambitieux de relance du pôle tourisme / loisirs du Moulin Neuf, à même de conforter l'attractivité de Rochefort-en-terre et de générer des apports économiques significatifs pour ce territoire de l'intérieur du Morbihan, nous paraît mériter le soutien de la Région.**