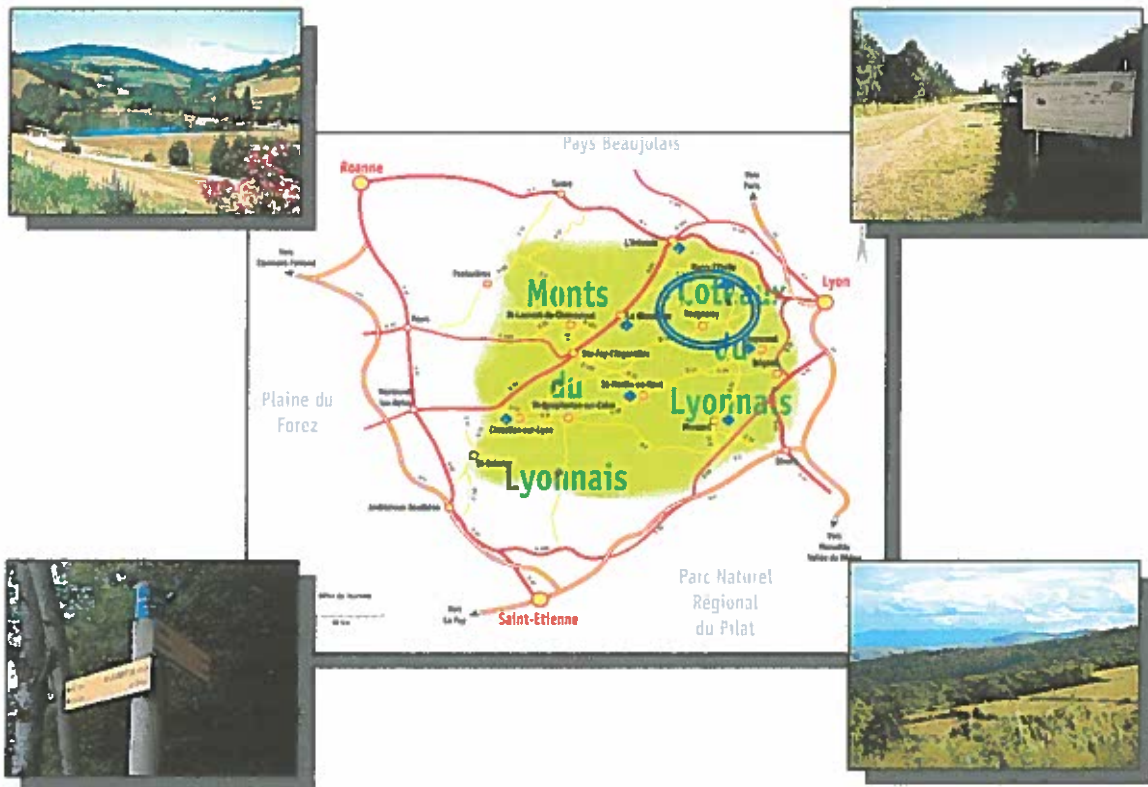


ÉTUDE RELATIVE AU LAC DU RONZEY (69)

Lot II – Volet Tourisme et Sports de Pleine Nature



Septembre 2006

GALLET Vincent



Maîtrise 3

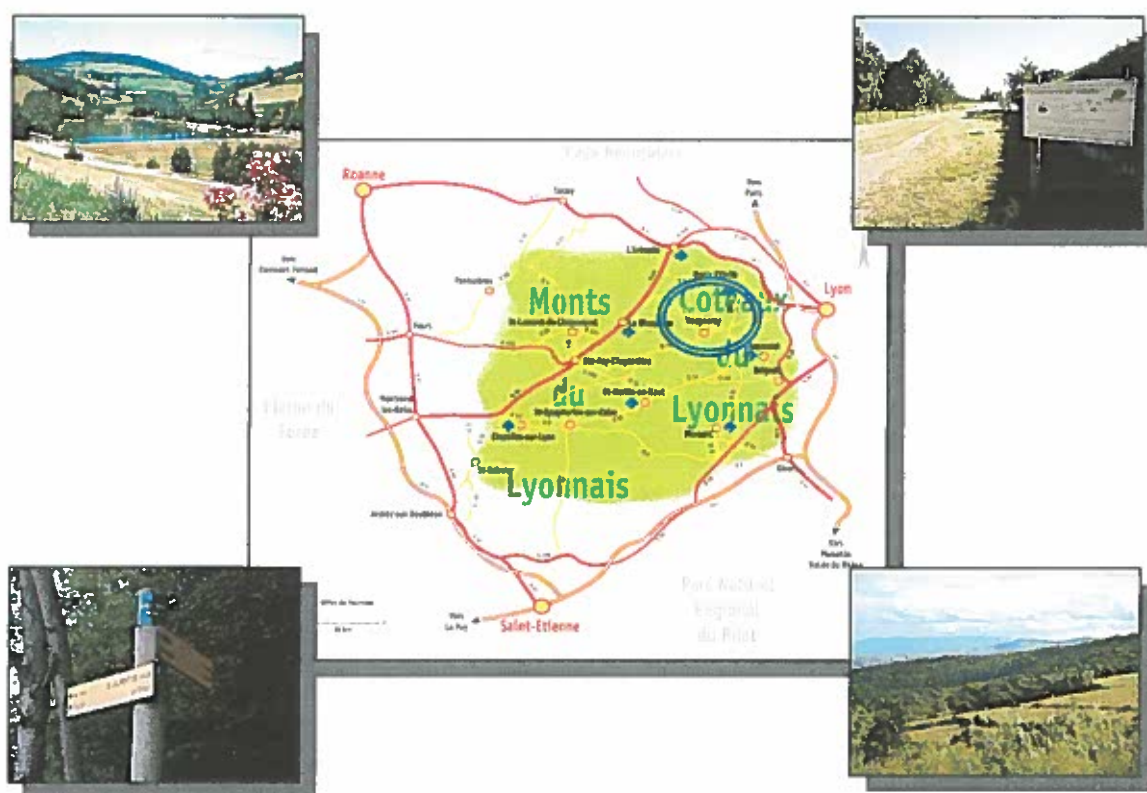
UNIV. TOURS EPU DA CESA



D 251 004906 1

ÉTUDE RELATIVE AU LAC DU RONZEY (69)

Lot II – Volet Tourisme et Sports de Pleine Nature



ÉTUDE STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT *RAPPORT PHASE 3*

ÉTABLIE À L'ATTENTION DE LA :

Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (69)



SOMMAIRE

- RAPPEL DU CONTEXTE -	3
I- LE PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DU SITE	5
A) DIVERSIFIER LES PRESTATIONS TOURISTIQUES	5
B) REDUIRE LA MONOTONIE DU SITE	8
C) LE RESTAURANT DU LAC	8
D) LES PROMENADES EN BARQUE	10
E) HARMONISER LE TRAITEMENT PAYSAGER DU PLAN D'EAU	11
F) DIVERSIFIER LES JEUX POUR ENFANTS	14
G) DEVELOPPER LE MOBILIER URBAIN	16
H) ORGANISER LES PRESTATIONS TOURISTIQUES LOCALES	18
I) DEVELOPPER L'HEBERGEMENT SUR LE SITE	19
J) RENFORCER LA LIAISON ENTRE LE PLAN D'EAU ET LE VILLAGE	25
K) RESERVE FONCIERE POUR LA MAISON DE L'ARAIRE	26
II - ECONOMIE DU SCENARIO RETENU	28
A) EVALUATION DES COUTS D'INVESTISSEMENT	29
B) APPROCHE DE L'EXPLOITATION DU SITE	34
III - LES MODES DE GESTION POSSIBLES DU SITE	40
A) MODES DE GESTION ENVISAGEABLES	40
B) PRECONISATIONS	44
- BIBLIOGRAPHIE -	45
- TABLE DES MATIERES -	47



RAPPEL DU CONTEXTE

La Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (C.C.V.L.) (Rhône, 69), située à 15 kilomètres environ de l'agglomération lyonnaise, regroupe neuf communes. Elle s'est progressivement structurée afin de concrétiser différents projets de développement au sein de son territoire. A ce titre, **le tourisme** demeure une des filières que la C.C.V.L. juge porteuse pour les années à venir. Ainsi, l'organisation des activités sportives, favorisant la découverte du patrimoine naturel et culturel local, constitue une **orientation forte du développement touristique** de la C.C.V.L.

D'autant que les élus de cette dernière ont constaté un **tourisme diffus** et une **faible maîtrise** de cette activité sur le territoire intercommunal, malgré une demande locale et supra - locale forte.

Ce constat, qui se vérifie tout particulièrement autour du plan d'eau du RONZEY (sur la commune d'YZERON), a alors conduit les élus de la C.C.V.L. à s'interroger sur le devenir de cet espace de loisirs, à réfléchir aux modalités de la restauration et de la renaturation du plan d'eau et à redéfinir la vocation de ce dernier et de ses environs.

Afin de mener à bien ce projet, les élus de la C.C.V.L. ont alors engagé une étude visant, dans un premier temps, à s'assurer de la faisabilité de la démarche engagée, et, dans un second temps, à définir un programme de développement touristique et sportif adapté aux espaces naturels environnants. Cette étude se décompose en deux volets, à savoir :

- *Un volet «hydrologie, biologie, pisciculture et paysage», qui a été confié au cabinet CIDEE Ingénieurs Conseils,*
- *Un volet «tourisme et sports de pleine nature», qui a été confié à SOMIVAL et qui fait l'objet de cette présente étude.*

Concernant ce second volet, les collectivités locales attendent plus spécifiquement de l'équipe d'études, qu'elle leur apporte des préconisations relatives à la problématique contemporaine d'accueil du public en harmonie avec la **préservation des espaces aménagés**.



Les grands axes structurants à construire doivent ainsi contribuer à la création d'une dynamique, autour du plan d'eau du RONZEY, par la conduite d'un projet global et structurant d'accueil des touristes. Celui-ci vise :

- *Le réaménagement et la valorisation spécifique du plan d'eau du RONZEY,*
- *La structuration, voire l'extension, d'un maillage de circuits de sentiers de randonnée accessible à tout public, incitant à la découverte du patrimoine bâti et naturel de la C.C.V.L.*

Cette étude a pour objectif d'assister la C.C.V.L. à clarifier, définir et maîtriser la conception, la réalisation et la gestion future de ce site. Son objectif vise la présentation d'un **programme de réaménagement et de développement touristique et sportif** à réaliser. Ce dernier tiendra compte notamment :

- *Des contraintes et potentialités de développement locales,*
- *Des différents enjeux environnementaux, paysagers, touristiques et sportifs du projet,*
- *Des orientations supra - communales de développement touristique,*
- *Des objectifs déterminés,*
- *Des attentes des différents segments de clientèles et de leurs usages.*

Les rapports de phase 1 et 2 ont conduit les élus, à partir du diagnostic du site, à se positionner sur un scénario d'aménagement visant à conforter au préalable la vocation familiale et de loisirs du site. Ce présent rapport constitue le **rapport de phase 3** de cette étude. Il vise à développer le programme opérationnel du scénario et des options qui ont été retenus par la Maîtrise d'Ouvrage. Il comporte ainsi :

- *Le descriptif des programmes (à l'exclusion des actions relatives à la réhabilitation hydrologique, biologique, piscicole et paysagère qui sont du ressort du cabinet CIDEF),*
- *L'élaboration d'un schéma d'aménagement indicatif,*
- *L'évaluation de l'économie du projet, avec une estimation des coûts d'investissement et une approche en termes d'exploitation prévisionnelle.*



I- LE PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DU SITE

Le lac du RONZEY constitue aujourd'hui un petit espace de loisirs de proximité pour les habitants des départements du RHONE et de la LOIRE. Organisé autour d'un plan d'eau de trois hectares, le site bénéficie de la situation privilégiée de la commune d'YZERON, au cœur d'un secteur propice aux activités de promenade et de randonnée.

Cependant, il demeure aujourd'hui très peu qualifié et relativement peu équipé.

A l'issue des deux premières phases de cette étude, le positionnement retenu cible en premier lieu l'accueil des clientèles familiales de proximité, compte tenu de la situation géographique sous influence des agglomérations de LYON et de SAINT-ÉTIENNE.

A] DIVERSIFIER LES PRESTATIONS TOURISTIQUES

Le programme de développement du site vise ainsi à conforter et à développer la clientèle de loisirs familiale traditionnelle en améliorant les conditions d'accueil et en développant les activités répondant aux attentes de cette dernière. Différents concepts ont donc été retenus, à savoir :

- *Un espace de promenade agréable autour du plan d'eau,*
- *Des activités ludiques pour les familles et leurs enfants (jeux, promenade en âne, pêche, mini - golf paysager...)*
- *Un espace de restauration avec une carte relativement simple et de multiples espaces de pique-nique,*
- *La possibilité d'accéder à l'eau: toutefois, la baignade s'avérant impossible dans le plan d'eau (raisons sanitaires), des activités alternatives ont été retenues: canotage, pataugeoire dans le cours de l'YZERON qui alimente le plan d'eau (aménagement de seuils)...*



Le site sera également conçu comme le point de départ de la découverte de la commune d'YZERON et de la région des Monts du Lyonnais. Cette offre sera destinée aux groupes de randonneurs constitués, mais aussi, à la clientèle de loisirs du site. Le programme prévoit ainsi :

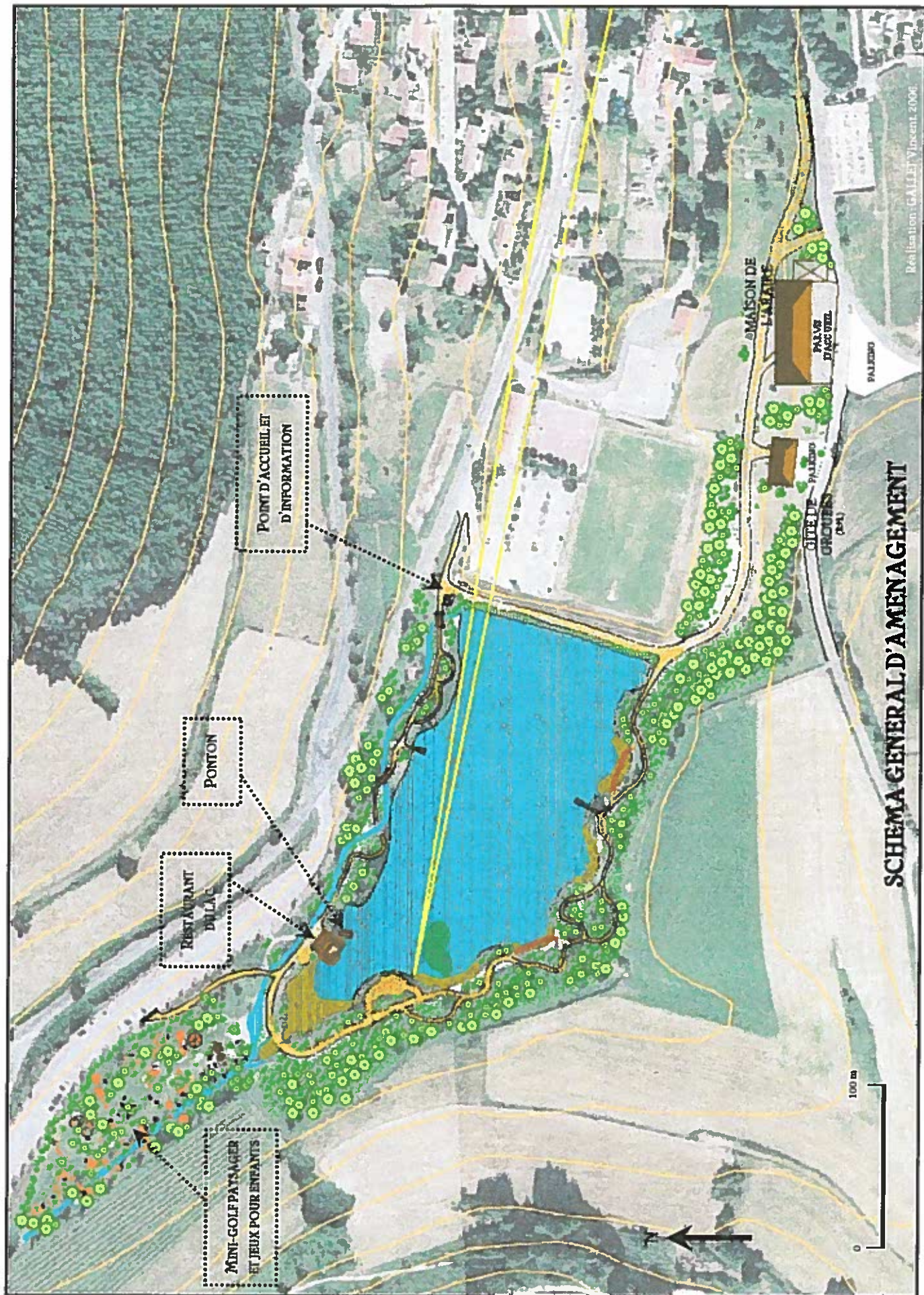
- *La poursuite « naturelle » de la promenade du plan d'eau vers le village grâce à un sentier matérialisé,*
- *Le maintien et le développement des équipements d'informations et de la signalétique directionnelle le long des différents itinéraires de randonnée,*
- *Un espace de restauration proposant également des services adaptés aux randonneurs (paniers pique-nique...),*
- *La possibilité de stationnement, en saison, de prestataires spécialisés (location de V.T.T., randonnée avec ânes...),*
- *Des sanitaires.*

Dans un second temps, une nouvelle capacité d'hébergement et l'implantation de la MAISON DE L'ARAIRE devraient permettre de voir se développer des clientèles en séjour. Le programme prévoit ainsi :

- *La création d'un gîte de groupes de séjour et d'étape d'une capacité de 50 lits,*
- *Une réserve foncière destinée à l'implantation de la MAISON DE L'ARAIRE, en transfert et en développement de l'équipement existant dans la commune. Cette réserve foncière sera localisée en partie Sud - Est du site afin de favoriser également les flux de visiteurs entre le plan d'eau et le village.*

Le schéma page suivante illustre ainsi les aménagements préconisés dans le cadre de l'étude stratégique du plan d'eau du RONZEY.





B] REDUIRE LA MONOTONIE DU SITE

Il s'agit d'une action préalable permettant de monter le site en qualité et ainsi de favoriser son attractivité par une amélioration du paysage autour du plan d'eau.

Cette action passe par la création de berçes modelées et paysagées en rupture avec le caractère linéaire et monotone du site tel qu'il se présente aujourd'hui. Certains équipements de loisirs seront programmés :

- *La création d'une plate-forme d'observation avec une vue vers le village d'YZERON (cône de vue jaune sur le plan précédent),*
- *La création de deux pontons de découverte, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite et permettant d'offrir des postes de pêche,*
- *Différents panneaux d'interprétation de la faune et de la flore composant le site.*



Illustration d'aménagements envisageables

Le programme détaillé des aménagements des berçes est précisé dans l'étude réalisée par CIDEE.

Les bâtiments actuels existants seront démolis (bâtiment sanitaire, pédalos, buvette / snack). L'ensemble des cheminements devra être praticable par les différents engins d'entretien. Enfin, les secours devront pouvoir également accéder au plan d'eau de la manière la plus aisée possible.

C] LE RESTAURANT DU LAC

Nous prévoyons l'implantation, en partie Nord-Ouest du plan d'eau et en bordure de celui-ci, d'un restaurant avec une terrasse.

Le choix de l'implantation est motivé par la proximité du parking Nord, du ponton des barques, des jeux pour enfants et du mini - golf paysager envisagé. Les différents équipements pourront ainsi être gérés par un exploitant unique.



Un espace de restauration nécessite un accès de service. Celui-ci sera créé depuis le parking nord en élargissant le chemin d'accès existant et en créant une aire de retournement.

Le restaurant du lac devra pouvoir accueillir environ 150 personnes, soit une capacité de 50 couverts à l'intérieur et de 100 couverts en terrasse). Une Surface Hors - Oeuvre Nette de 195 m² est pour cela préconisée.

Cette capacité d'accueil offre ainsi la possibilité d'accueillir des groupes, et notamment les clientèles qui seront hébergées dans le futur gîte de groupes prévu au sud-est du site.

L'architecture globale de la construction devra garantir une bonne intégration dans son site. Pour cela, le bois devra être privilégié. La terrasse pourra être implantée au-dessus du plan d'eau, sur pilotis, en exposition sud avec vue sur la roselière et la rive opposée alors requalifiée.

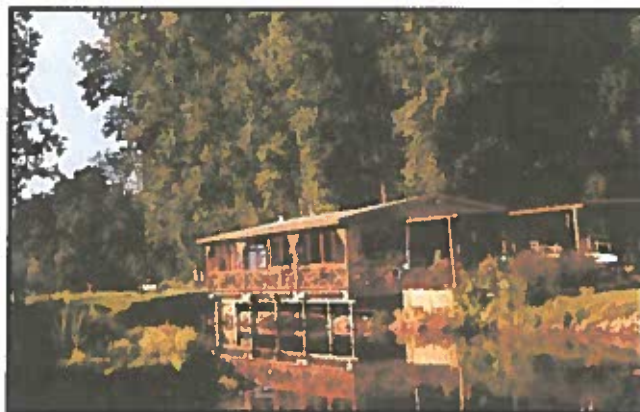


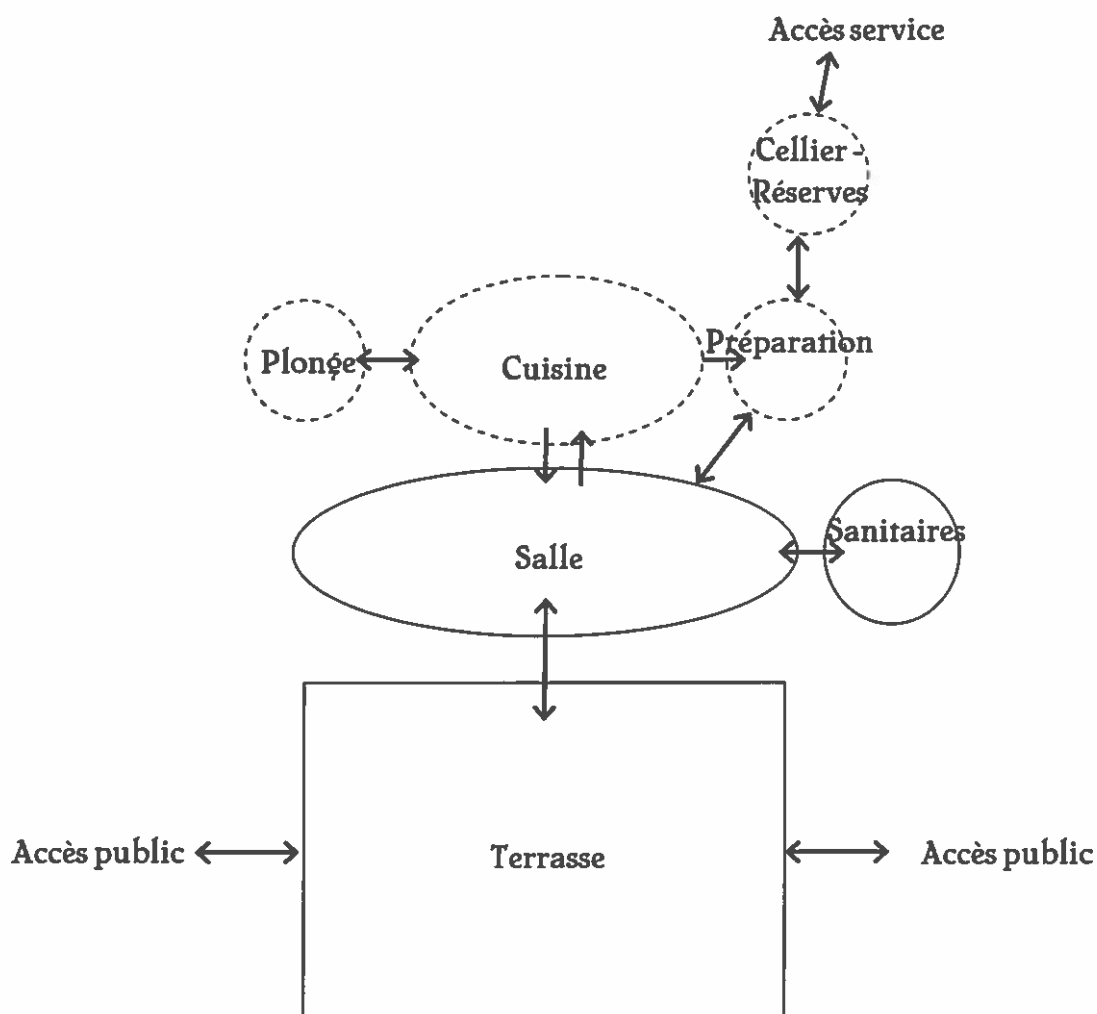
Illustration d'aménagements envisageables

TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES :

Salle	50 m ²
Cuisine	30 m ²
Préparation	10 m ²
Plonge	8 m ²
Cellier - réserves	12 m ²
Sanitaires	15 m ²
Terrasse	100 m ²
Total S.H.O.N. hors terrasse	125 m²



SCHEMA FONCTIONNEL DU RESTAURANT :



D] LES PROMENADES EN BARQUE

Dix barques seront proposées à la location depuis un ponton proche du restaurant.

Afin de rester dans un esprit qualitatif, ces dernières seront plutôt en bois (à défaut en plastique) mais dans des tons sobres et remplaceront le parc de pédalos actuel.

Le ponton, en bois traité, sera fixe et réalisé sur une longueur d'environ dix mètres. La localisation en partie nord-ouest, peu profonde, permet de limiter le phénomène de marnage et de faciliter l'accès aux embarcations.





Illustrations d'équipements envisageables

E] HARMONISER LE TRAITEMENT PAYSAGER DU PLAN D'EAU

La partie amont du plan d'eau, située entre le parking nord et le cours d'eau de l'YZERON, représente une superficie d'environ 4 000 m². Cet espace est aujourd'hui simplement occupé par des jeux pour enfants (en partie sud), des tables de pique-nique et un barbecue. Les visiteurs se concentrent à proximité du ruisseau et des jeux pour enfants qui constituent ainsi les deux points d'attraction actuels.

Nous proposons que cet espace fasse l'objet d'un traitement qualitatif suivant la même philosophie que la réhabilitation du tour du lac, à savoir un traitement paysager comportant notamment :

- *La plantation d'arbres de haute tige en bosquet afin de structurer cet espace,*
- *Le maintien et le renforcement du couvert végétal existant le long de l'YZERON,*
- *La création d'une haie plantée de différentes espèces le long du parking en haut du talus. Cette haie permettra également de mieux canaliser les flux du public,*
- *Le traitement du talus avec la plantation d'arbustes et d'espèces couvrantes fleuries,*
- *La matérialisation des différents sentiers menant au plan d'eau depuis le parking,*
- *La pose d'un nouveau mobilier urbain de même nature que celui qui sera mis en œuvre pour l'ensemble du site.*



Sur cet ensemble requalifié, et afin de développer les activités ludiques sur le site, nous proposons, par ailleurs, la création d'un mini - golf paysa  er.

Cet équipement est adapté aux clientèles familiales que les élus souhaitent cibler. Il nécessite par ailleurs peu de charges de fonctionnement en dehors des charges d'entretien des espaces verts.

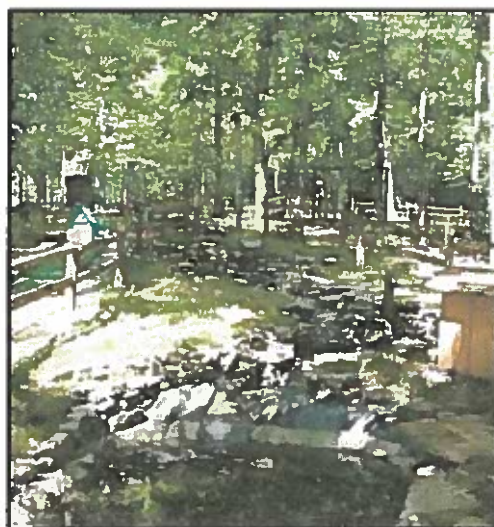
Celui-ci se composera d'un parcours de 18 trous, de difficultés variables et croissantes. Les pistes auront une emprise de 20 m² environ chacune, leur longueur et leur configuration restant personnalisables. Les fondations seront en ciment moulé et renforcé. Les surfaces de roulement, d'une largeur d'1 mètre, seront recouvertes de g  azon synthétique.

L'implantation de cet équipement sera accompagnée d'un traitement paysa  er complémentaire, répondant    deux objectifs :

- *Qualifier les différents parcours en les intégrant    un environnement plus naturel (adaptation aux accidents de terrain existants, v  g  talis  tion des obstacles...).*
- *Proposer la pratique du mini - golf dans un site valorisé : dans cette optique, la présence de l'YZERON et du dénivellement, que surplombe le parking nord, sont deux atouts sur lesquels les aménagements paysa  ers s'appuieront.*

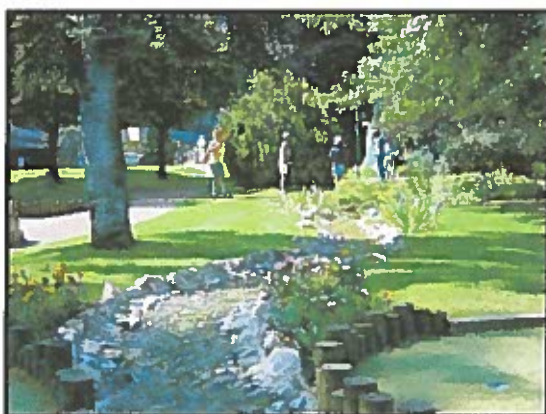
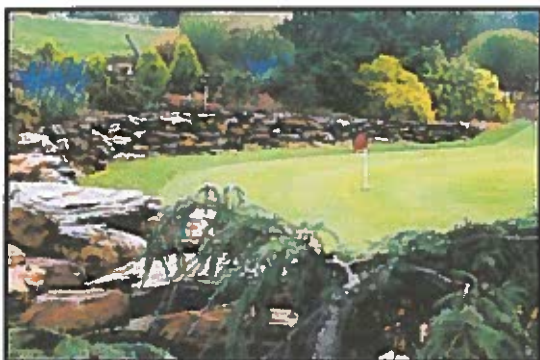
Ces derniers se composeront d'espèces végétales de différentes hauteurs (arbres    grand développement et de tailles moyennes, arbustes, plantes vivaces, parterres fleuris...) et de différentes couleurs : ceci permettra alors une variation des ambiances paysa   res tout au long du parcours (  cran végétal, terre-plein, bosquet...).

Un apport minéral mesuré (rocaill  s, murets, dall  ges, bordures de parcours...) compl  tera alors cet aménagement paysa  er.



Les illustrations, page suivante, présentent quelques exemples dont pourra s'inspirer le projet (extraits de mini - golfs paysa  ers existants et photographies de constructeurs).





Le lit de l'YZERON sera associé à ce dernier : plusieurs pistes pourront ainsi le traverser. La réhabilitation de ses berges (plantes aquatiques, ripisylve...) assurera alors sa mise en valeur et complètera le paysagement du mini - golf. Des ponts seront implantés afin de faciliter la traversée de la rivière.

Le mobilier urbain sera également renforcé à l'intérieur de cet équipement. Des bancs se situeront à proximité des différents parcours. De plus, des aires de pique-nique pourront être implantées dans des espaces plus ouverts, dédiés à la détente.

L'accueil du mini - golf (prêts de matériel, règlements des entrées...) se situera au restaurant du Lac : le gestionnaire de ce dernier aura également pour compétence la gestion du mini - golf et son entretien. A l'entrée de ce dernier, des panneaux d'affichage expliqueront les règles de jeu et apporteront des informations complémentaires (approche pédagogique des espèces végétales présentes...).

Les mini - golfs paysagers existants connaissent généralement un bon accueil auprès du public à condition :

- *De créer une ambiance particulière grâce à un paysage et des éléments de mobilier originaux qui démarquent totalement l'équipement des mini - golfs ordinaires, moins ludiques,*
- *De se trouver dans un espace de loisirs plus vaste donnant la possibilité à une famille de passer une journée grâce à une offre d'activités multiples.*

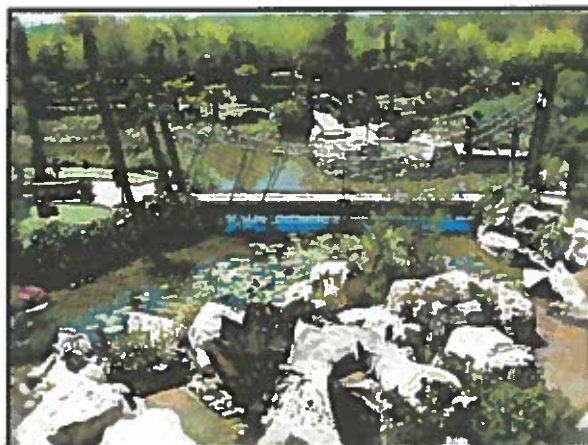


A titre d'exemples, nous pouvons citer :

- le mini - golf paysager de la commune du GRAU-DU-ROI qui se compose de 3 parcours de 18 trous.

Le site accueille environ 80 000 visiteurs par an, le pic de fréquentation se situant le soir, entre 18h00 et 23h00.

Le coût d'investissement du mini - golf s'est élevé à 915 000 € en 2005. Toutefois, le chiffre d'affaire de ce dernier est actuellement d'environ 460 000 € par an (ticket d'entrée moyen à 5 € T.T.C.).



- MINI - GOLF PARADISE, le mini - golf paysager d'ARGELES-SUR-MER (66), fait partie d'*ESPACE PARADISE*, le plus grand espace de loisirs et de détente du département (14 000 m²).

Il est implanté sur 3 500 m² et se compose de deux parcours de 18 trous. Ouvert tous les après-midi d'avril à fin septembre, il propose également, durant les mois de juillet et août, la pratique nocturne (jusqu'à 2 heures du matin).

On peut également citer d'autres exemples tels que le mini - golf du parc du GRAND JARDIN au LAVANDOU ou, dans une moindre mesure, celui d'EVIAN.

Il ne s'agit pas, pour la C.C.V.L., d'investir de manière aussi importante que les communes du GRAU-DU-ROI ou d'ARGELES-SUR-MER par exemple, ni forcément de créer une atmosphère « exotique », peu en phase avec les caractéristiques d'un secteur de moyenne montagne. Toutefois, l'aménagement doit s'inspirer des concepts existants en proposant un parcours ludique suivant les prescriptions développées plus haut. L'équipe de concepteurs devra ainsi intégrer une compétence paysagère lui permettant de proposer des projets adaptés au site.

F] DIVERSIFIER LES JEUX POUR ENFANTS

Les jeux pour enfants existants (structures), qui seront alors situés entre le restaurant du Lac et le mini - golf envisagé, seront maintenus et renforcés (jeux sur ressort, portiques...).



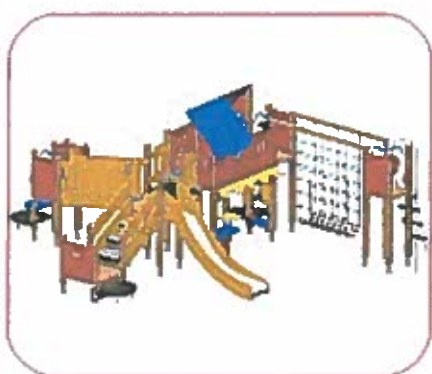
La personnalisation possible de ces aires de jeux permettrait ainsi de définir un thème particulier, en complémentarité, par exemple, avec celui retenu pour l'aménagement du mini - golf paysager.

Ces nouveaux équipements correspondront aux tranches d'âges 4 - 6 ans (hauteur maximale de 100 cm) et 8 - 12 ans (hauteur maximale de 150 cm). Le bois et l'inox (structures tubulaires) seront préconisés en évitant des masses colorées importantes et un aspect général trop rustique. Le caractère novateur des jeux proposés sera privilégié. Un traitement amortissant adapté à l'aire d'évolution de chaque jeu devra être réalisé (gazon, sable, sol synthétique...).

Nous préconisons également que cette aire de jeux soit constituée autour d'une structure modulaire qui offre aux enfants une variété d'activités intéressante. La structure existante pourrait ainsi être complétée. A ce titre, de nombreux fournisseurs (Kompan, Haaps, Pro-urba, Proludic...) proposent des produits performants dans le respect des normes en vigueur.

EXEMPLE DE STRUCTURES ENVISAGEABLES :

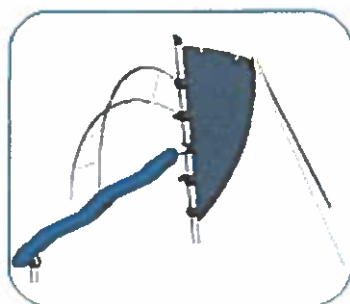
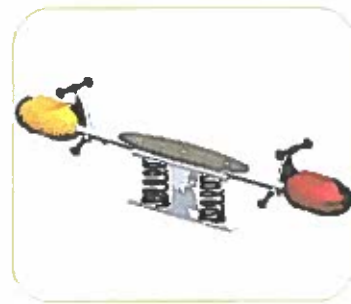
- *Des structures évolutives en bois et inox. La structure actuelle peut faire l'objet de compléments.*



- *Une pyramide de cordes (mono-mat ou bi-mats), permettrait de développer une activité plus physique au sein de l'aire de jeux.*



➤ Enfin, différents équipements plus ponctuels pourront compléter l'offre:



(Photos d'équipements existants ou illustrations de constructeurs)

L'aménagement de cet espace de jeux sera accompagné d'un traitement paysager, qui restera toutefois plus discret que celui du mini - golf. Enfin, des aires de pique-nique et des bancs seront également implantés à proximité.

G] DEVELOPPER LE MOBILIER URBAIN

Le mobilier urbain préconisé autour du plan d'eau devra être homogène et en harmonie avec les matériaux mis en œuvre par ailleurs pour l'aménagement de la commune d'YZERON. Le programme de requalification du site devra également prendre en compte ce mobilier, afin que ce dernier soit intégré à son environnement.

L'implantation du mobilier d'agrément sera régulière, avec des bancs et poubelles implantés tous les 25 mètres environ.

Le dispositif d'éclairage sera intégré de manière harmonieuse dans le milieu naturel, en privilégiant, par exemple, les bornes basses ou l'utilisation du bois. Une alimentation par énergie solaire pourrait également être envisagée. Les équipements devront être suffisamment solides pour résister au vandalisme.



QUELQUES ILLUSTRATIONS DE MOBILIERS URBAINS :

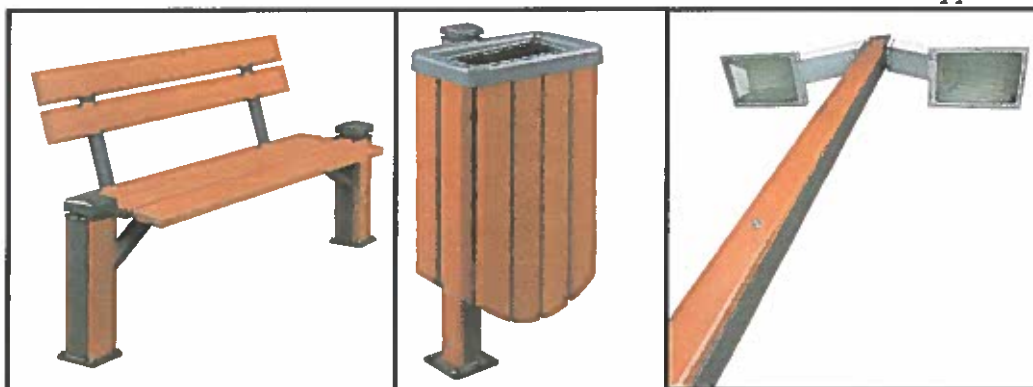


Gamme St. Ann Bench (Banc Ste-Ann)

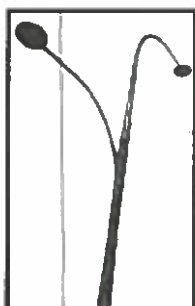


Gamme Hardwood Bench

Altitudes Développement



*Gamme Flore (G.H.M.) :
banc, corbeille et
candélabre*



*Gamme Aubrilam : des
candélabres en bois, avec
fûts coniques ou section
carrée, et des bornes basses.*



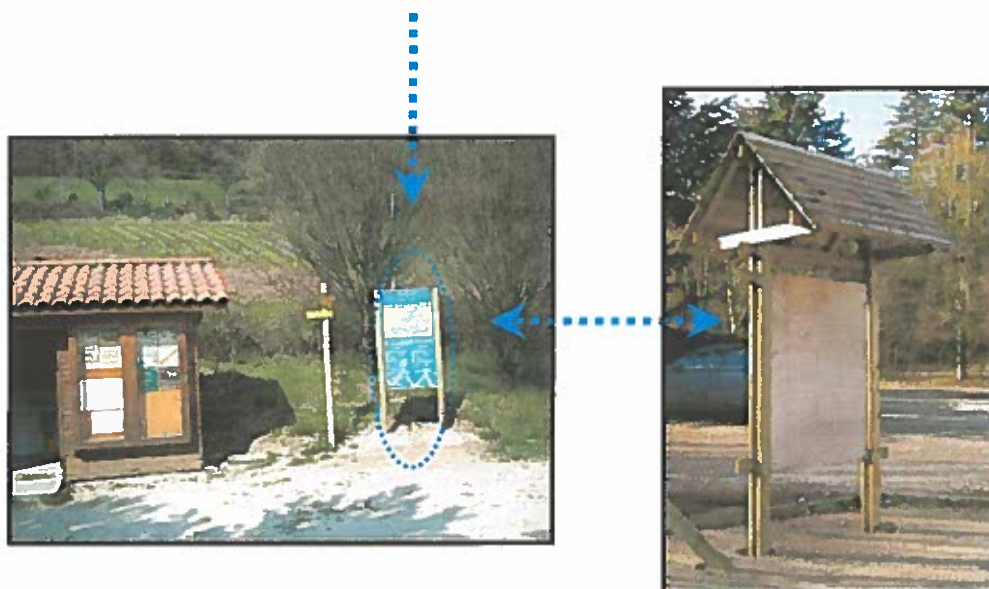
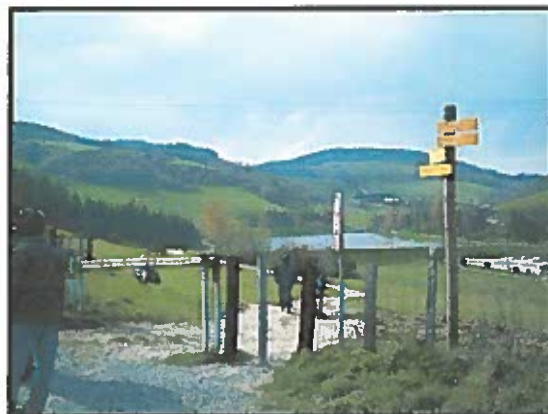
H] ORGANISER LES PRESTATIONS TOURISTIQUES LOCALES

Afin de structurer les offres touristiques existantes autour du lac du RONZEY et dans ses environs, un point d'accueil et d'information sera implanté au nord-est du plan d'eau, à proximité du parking du stade.

Il sera constitué de panneaux d'information et de panneaux directionnels (maintien de l'existant / renforcement), présentant les sentiers de randonnée existants et facilitant l'orientation des touristes.

Les panneaux directionnels jaunes (ci-contre) sont à conserver.

En revanche, la signalétique présentant les plans des sentiers de randonnée existants à proximité devra être mise à jour, améliorée et localisée au niveau du futur point d'accueil et d'information.

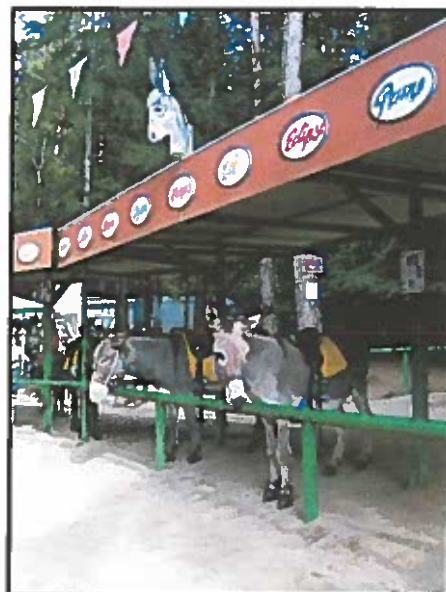


En saison, cet accueil pourra également être le point de départ pour des randonnées en âne. Un service de location V.T.T. saisonnier pourra également compléter cette offre.



L'aménagement du point de départ des randonnées en âne devra toutefois être simple et léger.

EXEMPLE D'EQUIPEMENT ENVISAGEABLE :



II] DEVELOPPER L'HEBERGEMENT SUR LE SITE

1) Présentation du programme

Cette structure d'hébergement nouvelle contribuera à l'accueil en court séjour ou en séjour plus long de groupes. D'une capacité totale de 50 personnes, il permet ainsi d'envisager d'accueillir :

- *Des groupes adultes (sportifs, stagiaires...),*
- *Des familles,*
- *Des enfants encadrés en classe de découverte ou en sortie scolaire.*

Le fonctionnement de l'ensemble pourra s'envisager :

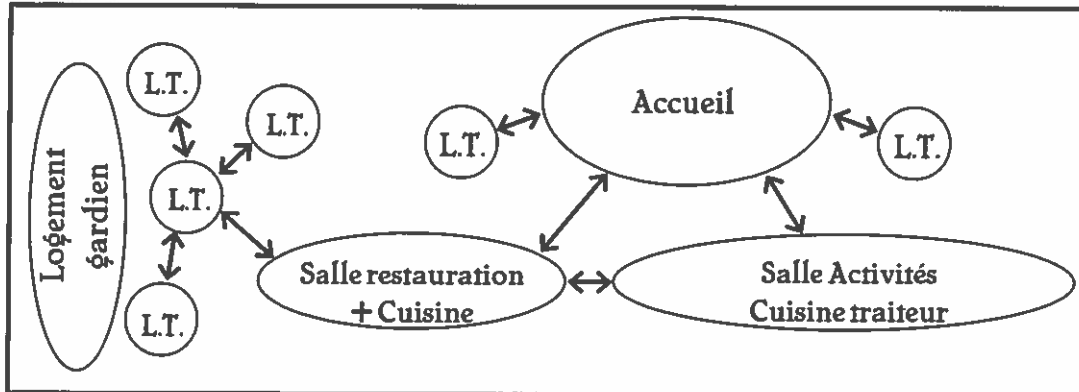
- *En gestion libre (mise à disposition du bâtiment pour les groupes et leur encadrement),*
- *En formule demi-pension ou pension complète en lien avec le restaurant du lac qui pourra se charger de la partie restauration,*
- *En location.*



2) Schéma fonctionnel du gîte

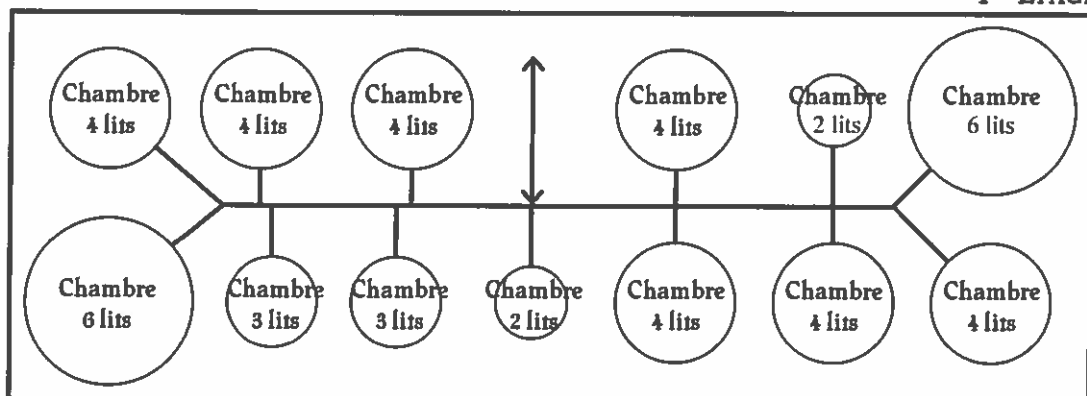
L'ensemble pourra être implanté sur deux niveaux : rez-de-chaussée et étage. Le bâtiment devra pouvoir s'intégrer parfaitement dans un espace qui va faire l'objet d'une requalification paysagère (utilisation du bois...).

REZ-DE-CHAUSSEE



L.T. : Local Technique

1^{ER} ETAGE



Le programme pourra alors se développer comme suit :

Activité	Fonction	Surf. unitaire (m²)	Quantité	S.H.O.N. (m²)	Remarques
Accueil	hall	12	1	12	R.D.C.
	bureau	12	1	12	
	vestiaire personnel	10	1	10	
	W.C. public	10	1	10	
Total accueil	-	-	-	44	
Hébergement (étage)	chambre 6 lits	42,5	2	85	inclus SDB et WC
	chambre 4 lits	32	7	224	inclus SDB et WC
	chambre 3 lits	26,5	2	53	inclus SDB et WC
	chambre 2 lits	16,5	2	33	inclus SDB et WC
Total hébergement	-	-	-	395	



Activité	Local	Surf. Unitaire (m²)	Quantité	S.H.O.N.	Remarques
Restauration - détente	salle	50	1	50	WC dans accueil
	cuisine - préparation froide	10	1	10	
Total restauration - détente	-	-	-	60	
Salle activités	salle	80	1	80	RDC
	cuisine - traiteur	15	1	15	
Total salle activités	-	-	-	95	
Logistique / locaux techniques	lingerie/buanderie	15	1	15	RDC
	local entretien	8	1	8	
	chaufferie	12	1	12	
	électricité	6	1	6	
	informatique	6	1	6	
	téléphonie	6	1	6	
Total locaux techniques	-	-	-	53	
Logement gardien	-	60	1	60	Type T3 RDC
Total bâtiment	-	-	-	707	Soit S.H.O.B. = 883,75 m²

Concernant les espaces extérieurs et les parkings :

	Surf unitaire	Quantité	m²	Remarques
parking bus	100	1	100	
parking VL	25	20	500	
Total parkings	-	-	600	compris voirie

3) Approche comparative

La création d'un gîte de groupes permettra de proposer une offre d'hébergement qui n'existe pas aujourd'hui sur le secteur et ainsi de proposer une offre d'activités de plusieurs jours sur le territoire. Quelques éléments de comparaison avec des gîtes de groupes existants permettent également d'évaluer l'opportunité de ce projet :

LE GITE DE BELLEVUE (CLASSE • 3 EPIS •) :

Implanté au cœur du PARC NATUREL REGIONAL NORMANDIE-MAINE, le gîte de BELLEVUE, à SAINT-FRAIMBAULT (ORNE, 61), peut accueillir 50 personnes pour une étape ou un séjour. Il se compose principalement d'une pièce principale divisible (d'une surface de 86 m²), d'une cuisine collective (de 30 m²) et de treize chambres (entre deux et cinq lits) réparties sur les trois niveaux du gîte, dont une est spécialement équipée pour recevoir des personnes handicapées.



➤ *Activités et animations locales :*

Sur un terrain de 3,5 hectares, le gîte met à disposition de sa clientèle un terrain de football et un terrain de basket. Les animations sont également assurées par un atelier d'initiation à l'horticulture. Le gîte est enfin le point de départ de randonnées ou de circuits en V.T.T. (location sur place possible).

Le village de SAINT-FRAIMBAULT assure également des activités sportives : pédalos, barques ou pêche sur son plan d'eau, mini - golf, piste de bi - cross ou encore activités aériennes de modélisme.

➤ *Tarifs*

Le forfait « nuitée » s'élève à 13,90 € par personne et par jour (petit déjeuner non compris), 29,35 € pour la demi-pension et 34 € pour la pension complète. La location uniquement de la salle de travail, dans le cadre d'un séminaire, revient à 22,70 € par personne et par jour (repas du midi compris).

LA MAISON DE LA MONNE :

Située au sein du PARC NATUREL REGIONAL DES VOLCANS D'Auvergne, le projet de la MAISON DE LA MONNE est né en 1995, avec l'objectif d'optimiser le niveau de fréquentation du site et d'accroître l'offre d'hébergement touristique du territoire.



Ouvert durant l'été 1999, cette ancienne ferme du XIX^{ème} siècle (1 200 m²), mise à disposition par le Diocèse, combine l'activité de gîtes de groupes et d'auberge rurale. Le premier offre une capacité de 46 lits (répartis en chambres de 2 à 6 lits). Quant à l'auberge, elle peut accueillir jusqu'à 50 personnes. L'originalité du projet tient à la diversité des formules d'accueil que le gîte propose :

- *A la nuitée ou au lit (fonctionnement d'un gîte de groupes / d'étapes),*
- *A la chambre (fonctionnement d'un hôtel),*
- *Au gîte, puisqu'un ensemble de 5 chambres (14 lits) est indépendant au gîte (avec cuisine et salon particulier).*

De même, deux formules de restauration sont possibles pour la clientèle :

- *A l'auberge, selon les envies,*
- *Dans une cuisine en gestion libre.*



Une salle d'animation, qui peut également être louée de manière indépendante, complète le site.

Enfin, le gîte se compose d'un accueil équestre (d'une capacité de 10 chevaux).

Cette diversité de formule permet d'élargir la clientèle cible locale et touristique (individuels, familles, groupes, stages, séminaires, « classes vertes »...).



Bâtiment principal du gîte

Les coûts d'investissement de ce programme ont été estimés à 780 000 € H.T. environ : 60 % de ces derniers ont été supportés par l'Etat et les Conseils Régional et Général.

➤ *Activités et animations locales :*

Différents circuits (pédestres, équestres ou en V.T.T.) de découvertes du patrimoine culturel (églises romanes, l'abbaye de RANDOL, le château de SAINT - SATURNIN...) et naturel (volcans, lacs d'Auvergne, GORGES DE LA MONNE...) sont proposés dans les environs.

A 10 km du gîte, se trouve également le lac d'AYDAT qui permet ainsi la pratique d'activités nautiques diverses (baignade, nautisme, pêche, pédalos...).

Enfin, durant la période hivernale, la pratique du ski de fond et du ski alpin est également possible autour du gîte.

➤ *Tarifs :*

Le tarif d'une nuitée s'élève à 17 € par personne (petit déjeuner compris), celle d'une demi-pension à 25 € en moyenne.

La gestion du site a été attribuée à l'E.U.R.L. CLAIRE FAYE. Un contrat d'affermage établi entre cette dernière et la COMMUNAUTE DE COMMUNES « LES CHEYRES » régit l'exploitation du gîte.

LE DOMAINE DE SURGY (CLASSE « 3 EPIS ») :

Propriété de la commune de SURGY, à 6 km au nord de CLAMECY (NIEVRE, 58), le DOMAINE DE SURGY s'organise autour d'un gîte de groupe et d'une salle polyvalente.



Le bâtiment principal du gîte...

... et les communs (salle de réception).



Le gîte se compose d'une salle à manger, de deux salons, d'une cuisine équipée, de quatre chambres (de 1 à 4 lits) et de trois dortoirs (de 8 à 10 places) pour une capacité totale de 35 personnes.

La salle polyvalente (avec cuisine équipée), d'une surface de 160 m², peut accueillir, quant à elle, 150 personnes.

Le gîte est complet durant tous les week-end du mois d'avril au mois d'octobre (mariages, baptêmes, réunions de famille, manifestations associatives, stages, courts séjours...) et il ne peut satisfaire l'ensemble des demandes (2 409 nuitées entre janvier et octobre 2005). Cette situation conduit la commune à envisager actuellement une extension de la capacité d'accueil.



Intérieur de la salle polyvalente

➤ *Activités et animations locales :*

La diversité et la richesse du patrimoine culturel (Basilique SAINTE - MADELEINE à VEZELAY, Cité Médiévale de CLAMECY...) ou naturel (site des ROCHES DE BASSEVILLE classé NATURA 2000, canal du NIVERNAIS ou de l'YONNE...) conforte l'attrait touristique du Domaine de SURGY. Les forêts, situées à proximité de ce dernier, offrent également de nombreux sites de randonnées (à pied ou en V.T.T.).

➤ *Tarifs et exploitation*

Le forfait d'une nuit au gîte est de 13 € par personne. La demi-pension s'élève à 30,50 €, la pension complète à 40 € pour une personne.



La location de la salle polyvalente est comprise entre 88 € et 280 €, en fonction du statut du locataire et de son lieu de résidence.

Les recettes du Domaine de SURGY (nuitées, repas, location de la salle polyvalente, forfait ménage, location de matériel audio et vidéo...) se sont élevées à 59 204,85 € entre janvier et octobre 2005. Rappelons que sa capacité est de 35 lits.

Les dépenses de fonctionnement sont revenues, durant cette même période, à 43 448,17 €, dont 24 941,53 € pour les achats, fournitures, eau et énergie, impôts, divers et 18 506,64 € pour les salaires chargés (un poste).

Le résultat est donc positif à hauteur de 15 756,68 €, soit 26% du C.A.

JJ RENFORCER LA LIAISON ENTRE LE PLAN D'EAU ET LE VILLAGE

Afin d'inciter le public du plan d'eau à visiter également le village, une liaison piétonne sera mieux matérialisée et organisée. Celle-ci empruntera le cheminement sud-est du site (qui mènera au gîte de groupes et à la MAISON DE L'ARAIRE) puis longera la route départementale jusqu'au centre du village.

Ce cheminement, en stabilisé, sera séparé de la voirie par des bornes en bois, afin de le sécuriser.

EXEMPLE D'AMENAGEMENTS ENVISAGEABLES :



K] RESERVE FONCIERE POUR LA MAISON DE L'ARAIRE

La création de la MAISON DE L'ARAIRE se conformera au programme porté par l'association « L'ARAIRE ». Etant donné sa spécificité, ce dernier est indépendant du programme de requalification du plan d'eau et représente de ce fait une opération particulière.

1) Rappel du programme

La MAISON DE L'ARAIRE est un espace de mémoire du Pays Lyonnais qui se trouve actuellement dans le village d'YZERON où elle occupe une surface d'environ 300 m² sur plusieurs niveaux, dans un bâtiment ancien, peu adapté à l'accueil du public dans de bonnes conditions.

La MAISON DE L'ARAIRE présente les richesses du passé local : coutumes, traditions, savoir-faire, modes de vie... L'association « L'ARAIRE » a également une activité d'édition, propose un centre de documentation et de recherche et apporte son concours au service public de l'Education Nationale dans l'Académie de Lyon, en ouvrant ses portes à des actions socio-éducatives auprès des jeunes élèves des classes primaires (CM1, CM2) et du secondaire (6^{ème}, 5^{ème}). La Maison d'Exposition, plus particulièrement l'exposition sur les aqueducs romains, constitue un outil fort pour développer ces actions appréciées par les instituteurs, les professeurs d'histoire et de langue latine.

La relocalisation de la MAISON DE L'ARAIRE dans un lieu fonctionnel plus adapté à l'accueil du public (en partie sud-est du site, face au parking sud), devrait permettre de favoriser le développement de ses activités et en particulier d'augmenter le nombre de visiteurs.

2) Organisation du projet

Le programme comprend les parties suivantes :

- *L'accueil, comprenant le sas d'entrée, l'accueil proprement dit (avec banque et 2 postes de travail), un espace réservé aux informations avec présentoirs, un espace attente, avec coin repos pour le personnel, des sanitaires, un office, les locaux d'entretien / techniques.*
- *La salle audio - visuelle : ce sous-ensemble doit être en lien très facile avec l'entrée et l'accueil mais aussi éventuellement proposer un accès direct depuis l'extérieur.*
- *La salle des expositions temporaires : cet ensemble fonctionnel comprend une salle avec un rangement attenant.*



- *La salle des expositions à thèmes: ce sous-ensemble regroupe les principales expositions. Il comprend un espace polyvalent (80 m²), l'exposition des aqueducs (200 m²), une petite salle (30 m²), l'exposition tissage (60 m²) et un local de rangement (5 m²).*
- *La salle d'exposition du matériel agricole: cet ensemble comprend une salle de matériel agricole (200 m²), une extension extérieure (150 m²) et un espace de stockage de matériel en réserve (150 m²).*

Le tableau suivant récapitule les surfaces nécessaires pour l'implantation de la MAISON DE L'ARAIRE :

Espaces	Surface utile H.O.N.(m²)
Accueil	100
Salle audio - visuelle	50
Salle des expositions temporaires	55
Salle des expositions à thèmes	375
Salle d'exposition du matériel agricole	500
Total	1080
Surface dans œuvre (estimation)	1200

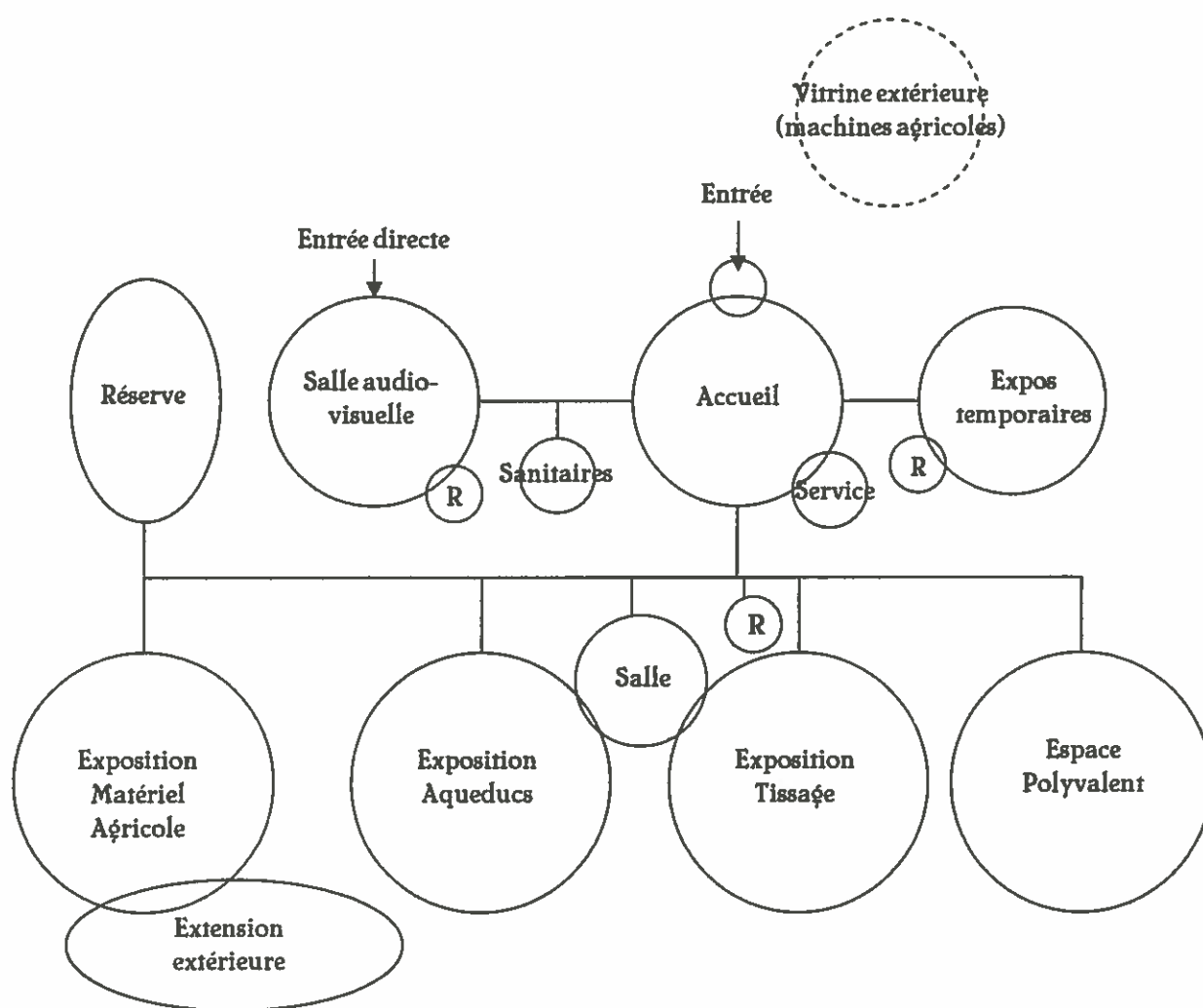
L'association « L'ARAIRE » souhaite enfin disposer d'un espace extérieur afin de stocker leur très gros matériel agricole (batteuses...). Celui-ci pourra alors être localisé devant le site, à proximité de l'accès à la MAISON DE L'ARAIRE et constituer ainsi une « vitrine extérieure » pour le public. La surface nécessaire est estimée par l'association à 200 m² environ.

3) Schéma fonctionnel

L'association « L'ARAIRE » souhaite, pour des raisons fonctionnelles, une organisation des locaux sur un seul niveau. Toutefois, compte tenu du dénivelé existant sur le terrain d'implantation pressenti et pour limiter également la présence d'un remblai important, une implantation sur deux niveaux devrait pouvoir être envisageable. Dans tous les cas, l'accès devra être facile pour l'ensemble des catégories de visiteurs, avec une attention particulière aux Personnes à Mobilité Réduite.



SCHEMA FONCTIONNEL ENVISAGEABLE :



II - ECONOMIE DU SCENARIO RETENU

A partir du programme que nous venons de développer, nous allons désormais considérer l'opportunité de ce projet en évaluant les coûts d'investissements et des coûts de fonctionnement qui découleront des équipements implantés.



A] EVALUATION DES COUTS D'INVESTISSEMENT

1) Le traitement paysager de l'amont du plan d'eau

Ce secteur pourra être aménagé suivant plusieurs options ou faire l'objet d'un phasage du projet :

➤ *Traitement paysager de base*

Préparation du terrain et démontage des éléments de mobilier existants	3000 €
Pose d'une haie sur environ 230 ml	1600 €
Plantation d'arbres de haute tige (40 U)	10 000 €
Plantation de massifs couvrant (1 000 m ²)	6500 €
Renforcement paysager des berçes de l'YZERON sur environ 200 ml	1 300 €
Création d'un sentier matérialisé serpentant (revêtement souple) sur 400 ml environ	18 000 €
Pose de mobiliers - Tables de pique-nique (10 U), bancs, (10 U), poubelles (10 U) -	11 200 €
Coût d'investissement total du traitement paysager de base	51 600 €

➤ *Parcours du mini - golf*

Parcours 18 trous comprenant la création personnalisée, la fabrication, la pose et la fourniture du matériel (tarif constructeur)	25 200 €
Point information mini - golf (structure bois sur béton)	5 000 €
Total équipements mini - golf	30 200 €

➤ *Traitement paysager complémentaire au parcours de mini - golf*

Complément de plantations, mobilier (passerelles...), apport minéral complémentaire	20 200 €
---	----------

Total trois options valeur travaux	102 000 €
------------------------------------	-----------



2) Le gîte de groupes

➤ *Le bâtiment:*

	Surface (m ²)	Coût/m ²	Coût
Accueil	44	1 400 €	61 600 €
Hébergement	395	1 600 €	632 000 €
Restauration - détente	60	1 400 €	84 000 €
Salle activités	95	1 400 €	133 000 €
Logistique	53	1 000 €	53 000 €
Logement gardien	60	1 200 €	72 000 €
Total SHON	707	-	1 035 600 €

➤ *L'équipement:*

Le coût d'investissement pour le mobilier et le matériel est estimé à environ 1 000 € par lit. La capacité préconisée étant de 50 lits, l'équipement du gîte peut être ainsi évalué à 50 000 €.

➤ *L'aménagement des abords:*

	Coût
Terrassement et paysagement des abords	30 000 €
Création d'une aire de stationnement sur environ 600 m ² (1 places bus et 20 places V.L.)	40 000 €
Total des travaux	70 000 €
Total des investissements pour le gîte de groupe	1 155 600 €



3) Le restaurant du lac

Le programme prévoit la création d'une entrée de service par la réutilisation du chemin d'accès existant depuis le parking nord :

	Coût
Recalibrage du chemin à environ 4 mètres de large sur 125 ml, revêtement stabilisé et renforcé (évacuation des déblais, busage de la future dérivation de l'YZERON sur environ 6 ml, barrière de contrôle d'accès au niveau du parking)	10 000€
Création d'une aire de retournement d'environ 130 m ² (stabilisé)	5 200€
Total accès de service	15 200€

En ce qui concerne l'implantation du restaurant, les coûts d'investissement se répartissent de la manière suivante :

	Surface (m ²)	Coût/m ²	Coût
Salle	50	1 400€	70 000€
Zones techniques de restauration et sanitaires	45	2 000€	90 000€
Total S.H.O.N.	95	-	160 000€
Terrasse sur pilotis	100	420€	42 000€
Total travaux	195	-	202 000€

Cette évaluation ne prend pas en compte l'équipement et le mobilier, deux postes qui varient suivant le concept retenu (à la charge de l'exploitant).

4) Les barques

Pour répondre à la demande estimée, nous préconisons la constitution d'une flotte de 10 embarcations (environ 3500 € / bateau), soit un investissement de 35 000 €. Le ponton (bois traité) nécessaire à l'embarcation est estimé à 12 600 € environ, pour une surface d'environ 30 m². Le coût d'investissement total de cet équipement est de ce fait évalué à 47 600 € H.T.

5) Jeux pour enfants et mobilier

L'estimation des coûts d'investissement pour le développement des jeux pour enfants et du mobilier complémentaire nécessaire s'élève à 30 800,00 € H.T.



Ils se répartissent de la manière suivante :

	Prix unitaire (H.T.)	Quantité	Prix total (H.T.)
Pyramide de corde mono-mat (hauteur 5,35m)	12 400,00€	1	12 400,00€
Complément de la structure évolutive existante	5 000,00€	1	5 000,00€
Portiques	1 600,00€	2	3 200,00€
Face à face (ressort)	700,00€	3	2 100,00€
Tables de pique-nique	500,00€	5	2 500,00€
Bancs	350,00€	10	3 500,00€
Poubelles (50 L) avec couvercles	270,00€	5	1 350,00€
Panneau d'information	750,00€	1	750,00€
Total investissements	-	-	30 800,00€

Ces coûts représentent une estimation pour un équipement de valeur moyenne, les jeux d'enfants et le mobilier urbain pouvant présenter des coûts très variables selon les produits.

6) La Maison de l'ARAIRE

Rappelons que projet est hors opération «Lac du RONZEY». Cependant, des coûts d'investissement ont été évalués par l'Association de la MAISON DE L'ARAIRE, à partir de ratios de construction voisins de ceux dont nous disposons :

	Surface (m²)	Coût/m²	Coût
Bâtiment principal	780	1 560€	1 216 800€
Stockage	150	780€	117 000€
Extension extérieure	150	350€	52 500€
Total SHON	1 080	-	1 386 300€
Equipements	-	-	150 540€
Aménagement des abords	-	-	50 000€
Total des investissements	-	-	1 586 840€



- *Le bâtiment principal regroupe l'accueil, la salle audiovisuel, les salles d'expositions, y compris la salle d'expositions de matériel agricole (soit 780 m² utiles). L'éclairage, le chauffage, le mobilier, les panneaux d'exposition et les systèmes sonos et vidéos qui équipent ce bâtiment sont regroupés dans les coûts des « équipements ».*
- *Le stockage est l'espace destiné au matériel en réserve (150 m² utiles), avec simplement l'éclairage mais sans chauffage.*
- *L'extension extérieure, simplement couverte, est destinée à l'exposition de gros matériel agricole (150 m² utiles), avec également un système d'éclairage, mais sans chauffage.*

7) Le Point Accueil et Information

	Coûts
Fourniture et pose d'un panneau d'information (type grand plan 3x2 mètres, modèle RIS avec descriptif des itinéraires) - hors conception des plans -	3 000€
Pose de barrières et d'un abri pour les prestataires saisonniers (promenade en âne, location V.T.T....)	3 500€
Total des coûts d'investissements de l'accueil	6 500€

8) Récapitulatif des coûts d'investissement

Le tableau page suivante synthétise les coûts d'investissement que nous venons de présenter. Toutefois, ce dernier ne prend pas en considération la création du canal de dérivation de l'YZERON, la requalification paysagère des berçes du plan d'eau du RONZEY et de ses alentours, ni le mobilier qui sera implanté autour de celui-ci. Ces postes d'investissement ont effectivement été évalués dans l'étude réalisée par le cabinet CIDEÉ. Nous n'avons également pas pris en compte les aménagements dits « hors opération », à savoir :

- *la matérialisation de la liaison pédestre reliant le plan d'eau du RONZEY à la commune d'YZERON,*
- *la MAISON DEL'ARAIRE.*



Récapitulatif des grands coûts d'investissement	Coûts
Création du gîte de groupes, comprenant l'aménagement des abords et des équipements	1 155 600 €
Traitement paysager de la zone amont – Création d'un mini - golf paysager	102 000 €
Création d'un restaurant avec terrasse sur pilotis et desserte par un accès de service depuis le parking Nord	217 200 €
Création d'un ponton et constitution d'une flotte de 10 barques	47 600 €
Fourniture et pose de jeux pour enfants	30 800 €
Point Accueil et Information	6 500 €
Total coûts travaux	1 559 700 €
Honoraires MOE, AMO, ADO, SPS, CT, divers	389 875 €
Total projet en valeur investissement hors taxes	1 949 575 €

Un phasage fonctionnel du projet est bien entendu possible, et plus particulièrement en ce qui concerne l'implantation du gîte de groupes, l'équipement le plus coûteux, qui pourrait être ainsi réalisé lors d'une tranche ultérieure de l'opération.

B] APPROCHE DE L'EXPLOITATION DU SITE

1) Le restaurant du Lac

Les informations que nous disposons, relatives aux restaurants situés en zone rurale au sein d'espaces ou de bases de loisirs, révèlent des chiffres d'affaires très variables et qui demeurent bien évidemment fortement influencés par la fréquentation globale de ces restaurants, mais également par la notoriété du site et le professionnalisme du gérant.

L'exploitation est bien souvent saisonnière avec une ouverture sur 6 mois environ. Pour un établissement disposant d'un nombre de couverts équivalent à celui que nous avons programmé, nous pouvons observer généralement un C.A. compris entre 65 000 € H.T. et 120 000 € H.T.



Pour évaluer le chiffre d'affaire du restaurant du Lac, nous avons réalisé une simulation d'exploitation sur cinq années (avec une amplitude d'ouverture de 180 jours), en fonction des principaux postes de produits et de charges :

Estimation des produits, H.T.	<i>Année 1</i>	<i>Année 2</i>	<i>Année 3</i>	<i>Année 4</i>	<i>Année 5</i>
couverts	50	50	50	50	50
jours exploitation	180	180	180	180	180
repas théoriques	18000	18000	18000	18000	18000
prix moyen repas HT	12 €	12 €	13 €	13 €	14 €
C.A. maximum théorique	216 000 €	222 480 €	229 154 €	236 029 €	243 110 €
taux d'occupation	30%	35%	40%	45%	50%
C.A. H.T.	64 800 €	77 868 €	91 662 €	106 213 €	121 555 €

Estimation des charges, H.T.	<i>Année 1</i>	<i>Année 2</i>	<i>Année 3</i>	<i>Année 4</i>	<i>Année 5</i>
charges de personnel	24 624 €	25 363 €	26 124 €	26 907 €	27 715 €
Achats alim et boissons	27 000 €	31 500 €	39 600 €	44 550 €	54 000 €
Autres charges de fonctionnement	11 577 €	12 904 €	13 804 €	15 281 €	16 338 €
Total charges	63 201 €	69 766 €	79 527 €	86 738 €	98 052 €
EBE	1 599 €	8 102 €	12 134 €	19 475 €	23 503 €
EBE en % du C.A.	2%	10%	13%	18%	19%

2) Les locations de barques

La location des barques est fortement dépendante des conditions météorologiques. Pour réaliser la simulation de cette activité, nous avons ainsi réduit l'amplitude d'exploitation annuelle à une moyenne de 110 jours.



Le C.A. estimé est alors compris entre 2 758,80 € H.T. (la première année) et 4 417,60 € H.T. (à partir de la cinquième année):

	<i>Année 1</i>	<i>Année 2</i>	<i>Année 3</i>	<i>Année 4</i>	<i>Année 5</i>
Nombre de semaines d'ouverture	24	24	24	24	24
Nombre de jours d'exploitation moyen par saison	110	110	110	110	110
Nombre de location moyen par jour	6	6	7	7	8
Tarif de la location (H.T.)	4,18 €	4,18 €	4,18 €	5,02 €	5,02 €
C.A. H.T.	2 758,80 €	2 758,80 €	3 218,60 €	3 865,40 €	4 417,60 €

En contrepartie, une assurance doit être contractée pour l'accueil du public. Il faut également prévoir le petit entretien du matériel et son remplacement au bout de cinq ans environ :

Estimation des charges H.T.	<i>Année 1</i>	<i>Année 2</i>	<i>Année 3</i>	<i>Année 4</i>	<i>Année 5</i>
Assurances et petit entretien	600 €	638 €	716 €	774 €	832 €
E.B.E. (arrondi)	2 159 €	2 120 €	2 503 €	3 091 €	3 586 €

3) Le mini - golf paysager

A l'image de la simulation précédente, l'estimation des produits de cette activité se base sur une durée d'exploitation moyenne de 110 jours par saison :

	<i>Année 1</i>	<i>Année 2</i>	<i>Année 3</i>	<i>Année 4</i>	<i>Année 5</i>
Nombre de semaines d'ouverture	24	24	24	24	24
Nombre de jours d'exploitation moyen par saison	110	110	110	110	110
Nombre de locations moyen par jour	15	18	22	25	27
Tarif de la location moyen (H.T.)	4,18 €	4,18 €	4,18 €	4,18 €	4,18 €
C.A. H.T.	6 897,00 €	8 276,40 €	10 115,60 €	11 495,00 €	12 414,60 €



Comme pour les locations de barques, une assurance devra être contractée. L'entretien des espaces verts et le renouvellement du matériel doivent également être pris en compte. Les surfaces de parcours proprement dites ne nécessitent en revanche pratiquement pas d'entretien.

Estimation des charges (H.T.)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Charges d'assurance, petit entretien et matériel	400€	408€	416€	424€	432€
Entretien des espaces verts et des parcours (4 000 m ²)	1 200€	1 250€	1 300€	1 350€	1 400€
Total charges	1 600€	1 658€	1 716€	1 774€	1 832€
EBE (arrondi)	5 297€	6 618€	8 399€	9 721€	10 583€

4) Gîte de groupe

Les simulations d'exploitation ont été établies par analogie avec des structures de même type, qui fonctionnent à l'année. Pour la commune d'YZERON, et compte tenu de la proximité de l'agglomération lyonnaise, nous avons établi une simulation sur 10 mois d'ouverture effective.

Nous avons pris un taux d'occupation moyen des lits compris entre 35 % (la première année) et 45 % (la cinquième année). Cela permet d'espérer entre 5 250 et 6 750 nuitées environ, soit un nombre de nuitées par lit compris entre 105 et 135 par année.

Nous avons également retenu, comme hypothèse, un taux de remplissage à hauteur de 60 % par un public enfant et à 40 % par un public adulte les premières années, un taux de remplissage qui tend à s'équilibrer par la suite.

Enfin, les tarifs pratiqués par les structures similaires situées en milieu rural ou de montagne sont compris entre 10€ H.T. et 15€ H.T., petits déjeuners non compris (environ 5€ H.T.). Pour cette simulation, nous nous sommes donc basés, pour les premières années, sur un forfait « nuitée + petit déjeuner » à 12€ H.T. par enfant et à 17€ H.T. par adulte.



Ainsi, pour une période d'ouverture de dix mois par an, les données d'exploitation peuvent être estimées comme suit :

	<i>Année 1</i>	<i>Année 2</i>	<i>Année 3</i>	<i>Année 4</i>	<i>Année 5</i>
Nombre de lits	50	50	50	50	50
Nombre de jours d'exploitation	300	300	300	300	300
Potentiel nuitées	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Taux d'occupation	35%	40%	45%	45%	45%
soit nuitées réalisées	5 250	6 000	6 750	6 750	6 750
<i>nuitées par lit</i>	<i>105</i>	<i>120</i>	<i>135</i>	<i>135</i>	<i>135</i>
Nuitées enfants	3 150	3 600	4 050	3 375	3 375
Nuitées adultes	2 100	2 400	2 700	3 375	3 375
Prix moyen H.T. nuitée enfant + pdj	12€	12€	12€	13€	13€
Prix moyen H.T. nuitée adulte + pdj	17€	17€	18€	18€	18€
C.A. TOTAL H.T.	73 500€	85 680€	98 318€	104 625€	104 625€
<i>Soit C.A. H.T. par lit</i>	<i>1 470,00€</i>	<i>1 713,60€</i>	<i>1 966,36€</i>	<i>2 092,50€</i>	<i>2 092,50€</i>

Nous n'avons pas considéré, dans cette simulation, les recettes potentielles liées à des activités plus spécifiques ou événementielles (location indépendante des deux salles...). Les charges ont été calibrées suivant les niveaux normalement observés pour ce type de structure avec notamment un agent polyvalent chargé de la sécurité du site et de son entretien :

Estimation des charges	<i>Année 1</i>	<i>Année 2</i>	<i>Année 3</i>	<i>Année 4</i>	<i>Année 5</i>
Charges de personnel	21 600€	22 032€	22 473€	22 922€	22 922€
Achats	5 250€	6 000€	6 750€	6 750€	6 750€
Fluides et consommables	7 875€	9 000€	10 125€	10 125€	10 125€
Blanchisserie, entretien, maintenance	8 400€	9 600€	10 800€	10 800€	10 800€
Téléphone, frais postaux, communication	7 875€	9 000€	10 125€	10 125€	10 125€
Assurances, impôts et taxes	5 500€	5 665€	5 835€	6 010€	6 010€
Autres charges de gestion	2 625€	3 000€	3 375€	3 375€	3 375€
TOTAL CHARGES	59 125€	64 297€	69 483€	70 107€	70 107€
EBE	14 375€	21 383€	28 835€	34 518€	34 518€
EBE en % du CA	19,56%	24,96%	29,33%	32,99%	32,99%

5) Les charges d'entretien général du site

La requalification paysagère du site va nécessiter un niveau d'entretien plus important qu'aujourd'hui. Il faut en effet prendre en compte :

- *L'entretien des berges (ripysilves, roselière...),*
- *L'entretien des massifs fleuris,*



- *La taille des haies,*
- *L'entretien des arbres (coupe, protection à la base),*
- *La tonte des espaces enherbés,*
- *Le ramassage des ordures et détritux,*
- *L'entretien du mobilier (petite maintenance, remplacement des éléments cassés...),*
- *L'entretien des sentiers.*

Cette obligation peut conduire la collectivité ou l'exploitant du site à recourir aux services d'entreprises spécialisées dans l'entretien des espaces verts et la maintenance des espaces publics.

Si l'on considère un espace saisonnier d'environ 4 hectares à entretenir (hors parkings) composé d'espaces verts, de cheminements et de mobilier urbain, on peut évaluer les coûts de maintenance à environ 5 000 € H.T. / an pour une prestation de base (tonte, taille de haies, entretien des berçes et des massifs). A titre de comparaison, l'entretien des 20 hectares d'espaces verts des zones d'activités communautaires, qui ne nécessitent qu'une intervention limitée, revient à 6 240 € H.T. / an.

6) Les prestataires saisonniers

Le programme prévoit l'accueil de prestataires saisonniers sur le site (promenades en âne, location V.T.T....).

De ce fait, la collectivité propriétaire ou l'exploitant délégataire peut envisager une redevance ou un loyer correspondant à la mise à disposition du foncier et des petits équipements afférents. Toutefois, par souci de simplification et afin de ne pas rebuter les prestataires potentiels, nous avons considéré une mise à disposition à titre gracieux, charge à ces derniers d'entretenir correctement le lieu qui leur est alloué.

7) Synthèse du prévisionnel d'exploitation du projet

	E.B.E. prévisionnel en année 1	E.B.E. prévisionnel en année 5
Gîte de groupes	+ 14 375 €	+ 34 518 €
Restaurant du lac	+ 1 599 €	+ 23 503 €
Mini - golf paysager	+ 5 297 €	+ 10 583 €
Location de barques	+ 2 159 €	+ 3 586 €
Entretien général du site	- 5 000 €	- 5 000 €
TOTAL	+ 18 430 €	+ 67 190 €



III - LES MODES DE GESTION POSSIBLES DU SITE

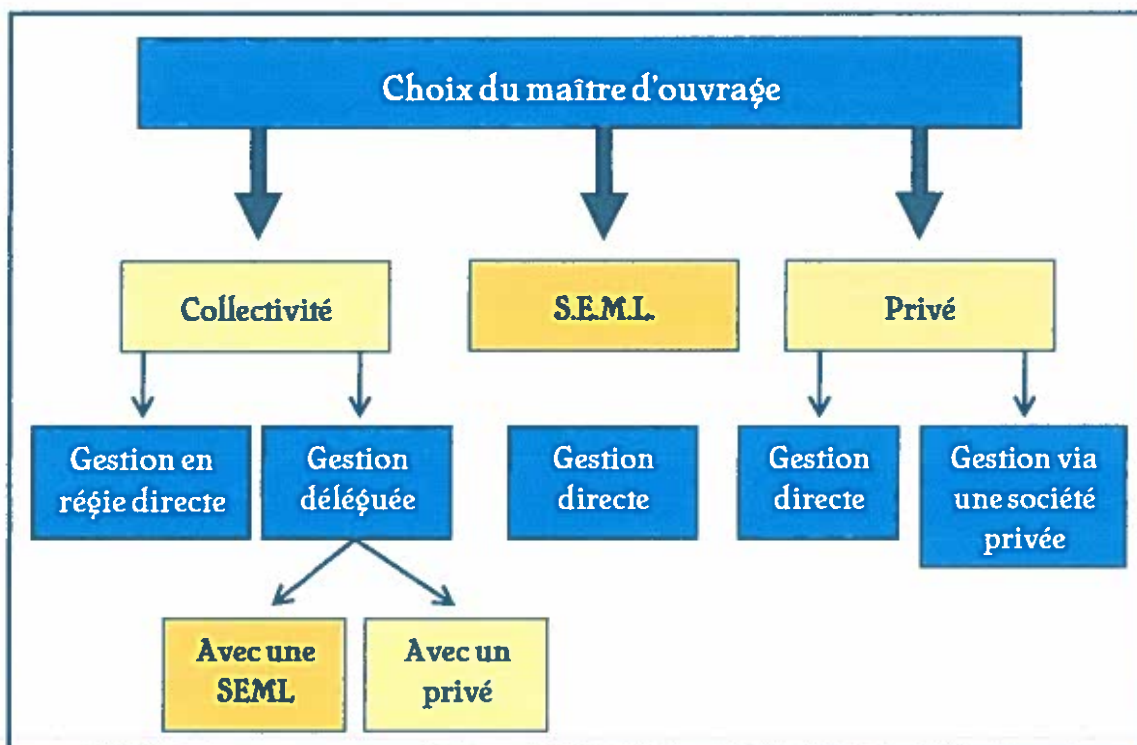
Les modes de gestion théoriques envisageables sont multiples depuis la gestion en régie directe en passant par la mise en place d'une S.E.M. ou la délégation de gestion. Nous souhaitons désormais présenter de manière pragmatique les meilleures solutions pour ce projet.

A] MODES DE GESTION ENVISAGEABLES

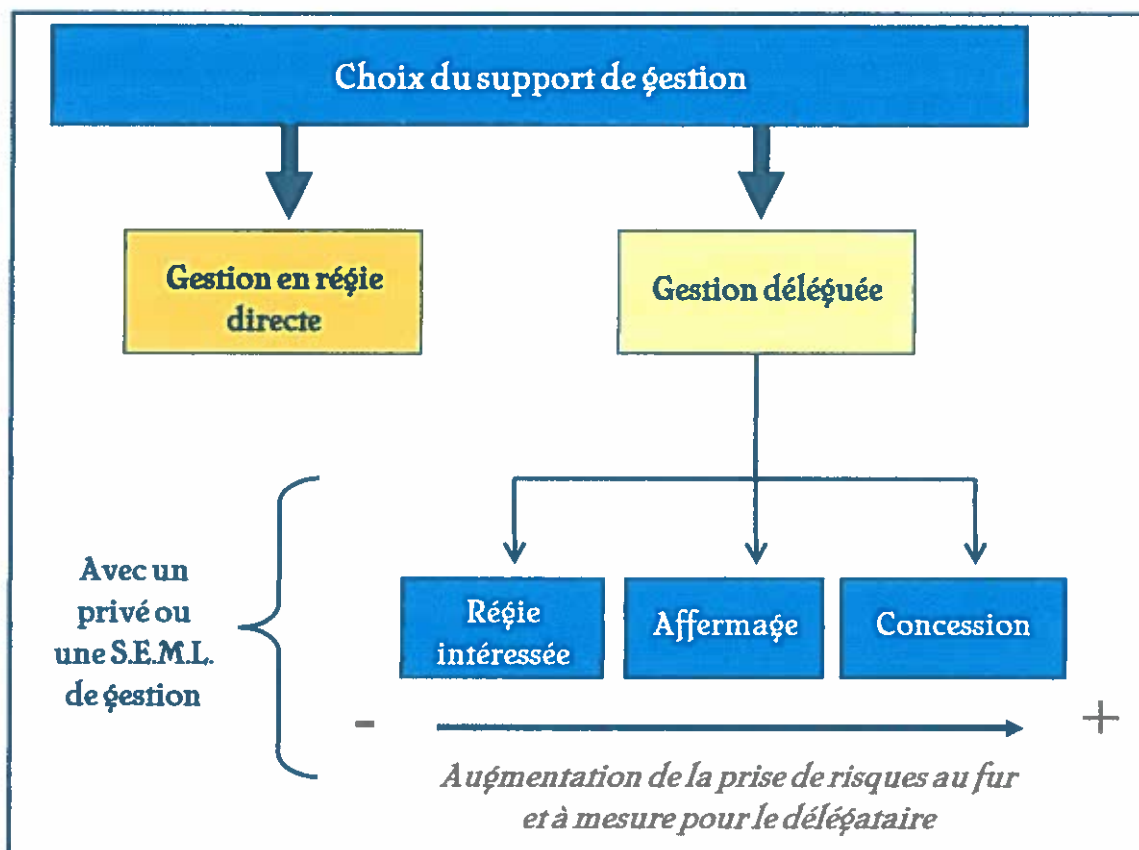
Deux niveaux sont à considérer :

- *la phase d'investissement,*
- *la gestion de l'équipement réalisé.*

Concernant la phase investissement, plusieurs montages sont possibles :



Dans le cas d'un espace de loisirs tel que le plan d'eau du RONZEY, compte tenu du programme envisagé et de son niveau de rentabilité attendu, seule une maîtrise d'ouvrage publique paraît réaliste. Dans ce cas, la collectivité pourra choisir entre gestion directe et gestion déléguée.



1) La gestion du site en régie par la collectivité

- *L'investissement à réaliser est supporté par la collectivité qui assure ensuite, en régie, l'exploitation du site.*

Avantages	Inconvénients
Contrôle direct du site et de ses activités par la collectivité	Risque d'exploitation assumé par la collectivité
	Gestion d'un équipement touristique et de loisirs par une collectivité dont ce n'est pas la mission



2) Gestion du site déléguée en régie intéressée

- *La collectivité réalise les investissements selon le programme envisagé.*

En régie intéressée, la structure délégante (c'est-à-dire la collectivité) finance elle-même l'établissement du service dont elle confère l'exploitation et l'entretien à un tiers, personne physique ou morale, publique ou privée, qui est rémunérée par une partie forfaitaire et une partie variable selon les résultats d'exploitation.

La régie intéressée est le mode de gestion déléguée faisant reposer la plus grande partie des risques sur la structure délégante même si le risque encouru par le régieur intéressé n'est pas totalement inexistant.

Avantages	Inconvénients
L'essentiel du résultat revient à la collectivité	Le risque d'exploitation continue à être assumé par la collectivité
La gestion du site est confiée à un professionnel qui rend compte auprès de la collectivité de sa gestion	

3) Gestion du site déléguée en affermage

- *La C.C.V.L. procède à l'aménagement du site selon le programme envisagé. Puis, elle confie en affermage, au moyen d'une Délégation de Service Public, tout ou partie des équipements de loisirs et de tourisme à un gestionnaire privé unique.*

Le fermier contractant de la structure délégante se voit remettre directement les ouvrages et équipements nécessaires à l'exploitation du service ainsi délégué. À ce titre, il doit garantir la maintenance des équipements et éventuellement leur modernisation ou leur extension. La rémunération du fermier repose sur les redevances payées par les usagers. En revanche, il est tenu de verser à la collectivité une contribution (pourcentage du chiffre d'affaires et/ou somme fixe).

Avantages	Inconvénients
La gestion est confiée à un professionnel	L'essentiel du résultat revient au fermier
Le fermier assure l'exploitation à ses risques et périls	
Le fermier peut investir sur certaines parties du site	



4) Gestion du site déléguée en location

- *La collectivité procède à l'aménagement du site selon le programme envisagé précédemment. Elle confie ensuite en location, au moyen d'un bail commercial, tout ou partie des équipements de loisirs et de tourisme à un gestionnaire privé unique.*

Le locataire contractant de la structure déléguante se voit remettre directement les ouvrages et équipements nécessaires à l'exploitation du service délégué. Il n'assure pas la maintenance des équipements. La rémunération du fermier repose sur les redevances payées par les usagers. Il verse à la collectivité un loyer fixe et /ou variable, selon des plafonds de chiffre d'affaires.

Avantages	Inconvénients
La gestion est confiée à un professionnel	L'essentiel du résultat revient au locataire
Le fermier assure à ses risques et périls l'exploitation	

5) Gestion du site déléguée en concession

- *La concession est un mode de gestion déléguée par lequel la collectivité charge son co-contractant de réaliser des travaux de premier établissement et d'exploiter, à ses frais, le service, pendant une durée déterminée, en prélevant directement auprès de ses usagers des redevances qui lui restent acquises.*

La rémunération du concessionnaire est donc assurée par les usagers. La gestion de l'activité est effectuée aux risques et périls du concessionnaire privé.

Avantages	Inconvénients
La gestion du site est confiée à un professionnel	La maîtrise d'ouvrage des travaux revient au concessionnaire
Le concessionnaire assure à ses risques et périls l'exploitation.	Sauf mention précisée dans le contrat, la totalité du résultat revient au concessionnaire
Le concessionnaire finance les frais de premier établissement de service	



B] PRECONISATIONS

La réalisation du programme décrit devrait permettre d'intéresser un ou plusieurs exploitants privés.

Compte tenu de la taille relativement limitée du site, un seul exploitant, capable de prendre en charge l'hébergement, la restauration et les différents équipements de loisirs, nous semble être la meilleure formule. Une gestion unique permettra également de dégager les économies d'échelle nécessaires (en termes de charge de personnel notamment) et ainsi de permettre une rentabilité suffisante pour intéresser durablement un exploitant privé.






La meilleure formule, dans ce cas, serait la gestion déléguée du site en affermage à la suite d'une délégation de service public.

La redevance, à fixer par le fermier, est à négocier en tenant compte des résultats d'exploitation attendus (c.f. simulations d'exploitation) et des objectifs de la maîtrise d'ouvrage concernant le retour souhaité sur investissement.







BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

-  AGENCE FRANÇAISE DE L'INGENIERIE TOURISTIQUE (A.F.I.T.), La valorisation touristique du patrimoine rural, éditions Les cahiers de l'A.F.I.T., 146 pages, 2001.
-  DEPARTEMENT DE LA STRATEGIE, DE LA PROSPECTIVE, DE L'EVALUATION ET DES STATISTIQUES (MINISTERE DELEGUE AU TOURISME), Mémento du tourisme, Ministère de l'Equipeement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer, 134 pages, 2004.
-  MALLON P., Tourisme et sport, éditions Les Cahiers Espaces, 192 pages, Septembre 1997.
-  ORIGET DU CLUZEAU C. et VICERIAT P., Le tourisme des années 2010 - « la mise en futur de l'offre », éditions La Documentation Française, 243 pages, mai 2000.
-  PY P., Droit du Tourisme (5ème édition), Collection Dalloz Référence, 444 pages, mai 2002.

PERIODIQUES

-  ALTERNATIVES ECONOMIQUES – HORS SERIE PRATIQUE n°18, Le tourisme autrement, 160 pages, mars 2005.
-  LA GAZETTE OFFICIELLE DU TOURISME n° 1839, Adour Presse Information, 16 pages, 01 mars 2006.
-  LA GAZETTE OFFICIELLE DU TOURISME n° 1845, Adour Presse Information, 16 pages, 12 avril 2006.
-  LA GAZETTE OFFICIELLE DU TOURISME n° 1852, Adour Presse Information, 16 pages, 31 mai 2006.



SITES INTERNET

- ④ www.datar.gouv.fr (*site de la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale*).
- ④ www.insee.fr (*site de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques*).
- ④ www.legifrance.gouv.fr (*site de Légifrance*).
- ④ www.ont-tourisme.com (*site de l'Observatoire National du Tourisme*).
- ④ www.revue-espaces.com (*site de la revue du périodique ESPACES, TOURISME ET LOISIRS*).
- ④ www.tourisme.fr (*site des Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative*).
- ④ www.tourisme.gouv.fr (*site du secrétariat d'Etat au tourisme*).



- TABLE DES MATIERES -

- SOMMAIRE -	2
---------------------	----------

- RAPPEL DU CONTEXTE -	3
-------------------------------	----------

I - LE PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DU SITE	5
--	----------

A] DIVERSIFIER LES PRESTATIONS TOURISTIQUES	5
B] REDUIRE LA MONOTONIE DU SITE	8
C] LE RESTAURANT DU LAC	8
D] LES PROMENADES EN BARQUE	10
E] HARMONISER LE TRAITEMENT PAYSAGER DU PLAN D'EAU	11
F] DIVERSIFIER LES JEUX POUR ENFANTS	14
G] DEVELOPPER LE MOBILIER URBAIN	16
H] ORGANISER LES PRESTATIONS TOURISTIQUES LOCALES	18
I] DEVELOPPER L'HEBERGEMENT SUR LE SITE	19
1) PRESENTATION DU PROGRAMME	19
2) SCHEMA FONCTIONNEL DU GITE	20
3) APPROCHE COMPARATIVE	21
J] RENFORCER LA LIAISON ENTRE LE PLAN D'EAU ET LE VILLAGE	25
K] RESERVE FONCIERE POUR LA MAISON DE L'ARAIRE	26
1) RAPPEL DU PROGRAMME	26
2) ORGANISATION DU PROJET	26
3) SCHEMA FONCTIONNEL	27

II - ECONOMIE DU SCENARIO RETENU	28
---	-----------

A] EVALUATION DES COUTS D'INVESTISSEMENT	29
1) LE TRAITEMENT PAYSAGER DE L'AMONT DU PLAN D'EAU	29
2) LE GITE DE GROUPES	30
3) LE RESTAURANT DU LAC	31
4) LES BARQUES	31
5) JEUX POUR ENFANTS ET MOBILIER	31
6) LA MAISON DE L'ARAIRE	32
7) LE POINT ACCUEIL ET INFORMATION	33
8) RECAPITULATIF DES COUTS D'INVESTISSEMENT	33
B] APPROCHE DE L'EXPLOITATION DU SITE	34
1) LE RESTAURANT DU LAC	34
2) LES LOCATIONS DE BARQUES	35
3) LE MINI - GOLF PAYSAGER	36
4) GITE DE GROUPE	37
5) LES CHARGES D'ENTRETIEN GENERAL DU SITE	38
6) LES PRESTATAIRES SAISONNIERS	39
7) SYNTHESE DU PREVISIONNEL D'EXPLOITATION DU PROJET	39



III - LES MODES DE GESTION POSSIBLES DU SITE	40
A] MODES DE GESTION ENVISAGEABLES	40
1) LA GESTION DU SITE EN REGIE PAR LA COLLECTIVITE	41
2) GESTION DU SITE DELEGUEE EN REGIE INTERESSEE	42
3) GESTION DU SITE DELEGUEE EN AFFERMAGE	42
4) GESTION DU SITE DELEGUEE EN LOCATION	43
5) GESTION DU SITE DELEGUEE EN CONCESSION	43
B] PRECONISATIONS	44
 - BIBLIOGRAPHIE -	 45

