

**Plan d'action du Schéma de développement durable  
de la vallée de la Sélune**

**Volet n°7 :  
Hébergement et restauration**

## 1- Introduction

# Principes et objectifs du volet « Hébergement et restauration »

### PRINCIPES ET OBJECTIFS

- **rappel diagnostic**

Le projet proposé repose sur une stratégie de développement durable des hébergements touristiques et de la restauration s'appuyant sur un schéma cohérent. Néanmoins, s'il est possible d'envisager des projets et des actions directs pour les hébergements touristiques, il n'est pas possible de le faire pour les restaurants et autres bistrotts et guinguettes. Les gorges de la Sélune n'auront probablement pas un réservoir de clientèle permanent pour faire vivre de tels établissements. L'Autre Café est une exception remarquable, dont la réussite repose sur les expositions, évènements et animations créés par son propriétaire. Sa notoriété attire des clientèles, certes locales, mais venant aussi spécialement de plus loin. L'Auberge du Lac travaille lui principalement le midi avec les travailleurs, employés et VRP du secteur. Les repas touristiques complètent l'activité les beaux jours et le week-end.

Il faut repartir du constat suivant (voir le document de diagnostics) :

Dans les gorges de la Sélune, il y a peu d'hébergements marchands touristiques. Ils sont concentrés à La Mazure et au Bel Orient qui est actuellement difficilement viable économiquement. Les hébergements autres (cabanons et résidences secondaires) sont aussi relativement concentrés sur le secteur Nord-Est du lac de Vézins.

Tous seront plus ou moins impactés par l'effacement des barrages.

En revanche, le principal de ces hébergements touristiques marchands et non marchands est situé autour et en dehors de la vallée, dans et aux abords des principaux villages et petites villes : Ducey, Saint-Hilaire-du-Harcouët, etc. Ils bénéficient d'une localisation proche des voies de circulation qui leur amène des clientèles variées.

L'impact commercial des lacs et de la Sélune concerne principalement les campings (proches de la vallée), les gîtes (29 meublés proches des gorges de la Sélune = 6% de la capacité, et de qualité très inférieure à la demande actuelle), et quelques chambres d'hôtes (la majorité d'entre elles est située à l'Ouest, proche du Mont-Saint-Michel. Celles-ci sont majoritairement de qualité très moyenne ou basse). Selon les professionnels l'impact est donc réel, mais limité, et concerne principalement la haute saison. Le Mont-Saint-Michel proche, est évidemment d'une attractivité plus forte et le restera.

Les hôtels sont en général de qualité moyenne (1\* et 2\*\*), mais il existe 4 hôtels 3\*\*\*, situés proches des gorges de la Sélune. Une partie de ces établissements non classés ou de basse et moyenne gamme est en difficulté par absence de moyens d'investissement ou du fait d'une capacité d'accueil insuffisante. Ces dernières années, on constate une perte de 44% en moyenne du chiffre d'affaires des hébergements, toutes catégories confondues.

Pour eux tous, l'impact direct de l'effacement des barrages restera probablement limité, mais ils reconnaissent qu'ils pourraient bénéficier dans l'avenir d'une valorisation de l'image des gorges de la Sélune (et toujours de la proximité relative du Mont-Saint-Michel).

- **Principes clefs d'aménagement et de développement et objectifs pour ce volet**

Dans les gorges de la Sélune, les hébergements existants seront fortement impactés par l'effacement des barrages : il faut donc chercher comment y remédier.

L'effacement des barrages présente aussi des opportunités foncières et immobilières nouvelles, stratégiquement convenablement situées, proches du futur lit de la rivière. Il s'agit donc de voir comment saisir ces opportunités, de voir si elles peuvent présenter un intérêt pour une reconversion ou pour une création d'une offre nouvelle compatible avec les points du fil rouge.

Par principe, nous retenons à ce stade le scénario du développement durable pour établir la stratégie de développement, les actions et leurs modalités de mise en œuvre.

Il repose sur les points forts intéressants qui répondent assez bien aux évolutions des attentes de la population française et européenne, tant pour le tourisme, les loisirs, que pour le mode de vie.

Ces éléments rappelés, les objectifs recherchés par les actions proposées sur les hébergements et la restauration sont les suivants.

Dans les gorges de la Sélune :

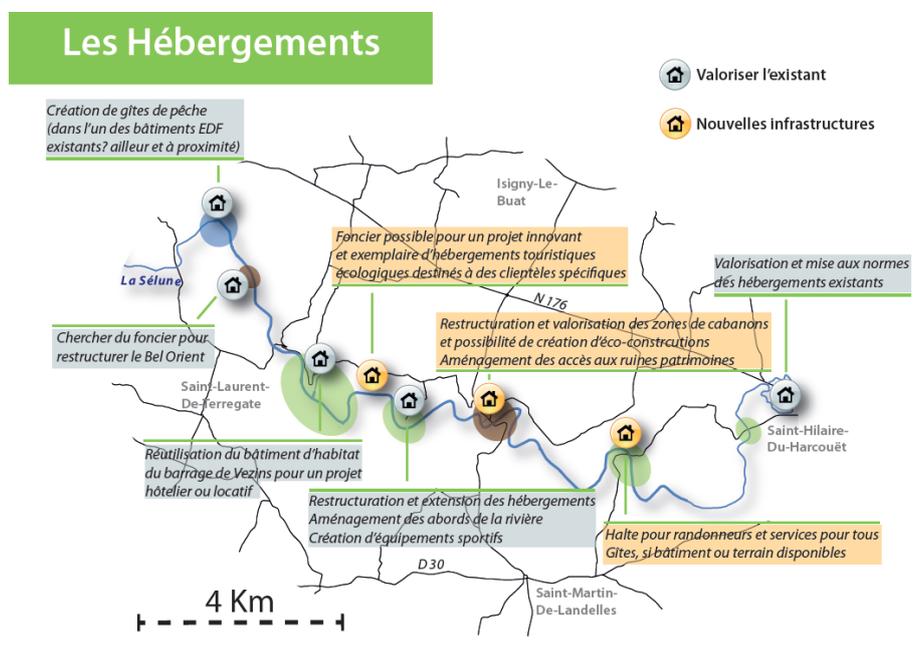
- Réorienter les produits vers l'avenir et la demande potentielle, restructurer qualitativement et quantitativement les hébergements marchands existants dans la vallée : la Mazure et le Bel Orient.
- Sauvegarder et si possible développer les emplois.
- Profiter des potentiels fonciers et de l'image écologique futur pour réunir les conditions favorables à un développement à terme d'une nouvelle offre marchande d'hébergement durable de qualité et quantitativement limitée à la capacité des lieux.
- Saisir, lorsque c'est possible, les opportunités immobilières de bâtiments EDF pour des projets d'accueil, de services et éventuellement d'hébergement et (ou) de restauration.

Sur les territoires des communes :

- Mobiliser les moyens techniques des diverses collectivités pour identifier précisément des besoins site par site et pour mettre en œuvre les politiques d'aide et d'assistance aux hébergeurs et aux restaurateurs. Il s'agit principalement de requalifier, de mettre aux normes, souvent de monter en gamme, et d'atteindre quantitativement un seuil de capacité permettant une exploitation viable.
- Valoriser l'image future des gorges de la Sélune pour conforter la commercialisation : marketing, communication événements...
- Pour les gîtes et chambres d'hôtes, pousser à la labellisation (et donc à la « professionnalisation » des propriétaires) et aussi à une montée en gamme.

Pour la restauration, la baisse de chiffres d'affaires se poursuit au niveau national avec la crise. L'offre actuelle est variée, implantée sur tout le territoire et très peu dans la vallée (au hameau du Vézins, à l'Ange Michel et à l'Autre Café seulement). Elle répond à une demande locale permanente, comme aux clientèles touristiques et de passage. Les mécanismes d'assistance et d'aide existants peuvent être mobilisés pour des développements ou des restructurations (CCI et Collectivités publiques).

Pour cela, un projet global cohérent de restructuration et de développement durable des hébergements touristiques est proposé.



Dans cette perspective, la stratégie de développement durable des hébergements touristiques comporte deux volets définis par leur localisation : **Dans les gorges de la Sélune et dans les communes environnantes.**

Elle porte sur deux types d'actions complémentaires : **Confortation de l'existant quand c'est possible et développement de nouveaux produits d'avenir adaptés à la nouvelle situation.**

### Les hébergements touristiques

#### Dans les gorges de la Sélune

Les deux hébergements touristiques dans les gorges de la Sélune sont actuellement publics : La Mazure et le Bel-Orient. Se sont donc des initiatives publiques qui devront initier et porter les projets de restructuration et (ou) de rénovation et extension.

Un projet futur privé de Village de vacances en éco-construction est proposé sur des terrains publics (Isigny-le-Buat). C'est encore une initiative publique qui devra initier le projet et lancer une consultation d'opérateurs privés.

Le seul projet privé pourrait être celui de l'Autre café, dont le propriétaire souhaite créer des « lodges écologiques » près de son établissement. Cela peut se faire sur les terrains privés ou sur les terrains publics libérés par la disparition du lac.

#### Dans les villages et les villes

À quelques exceptions près, se sont des établissements privés. Néanmoins, si l'on considère que l'aménagement des gorges de la Sélune et les développements qui sont projetés peuvent et doivent servir l'exemple et de dynamisme pour la modernisation de l'offre d'hébergement touristique du territoire, il faudra mobiliser les sources d'aides et de financements publiques pour relancer cette modernisation indispensable.

### La restauration

Il s'agit là strictement d'opérateurs privés. Néanmoins, une initiative publique peut permettre de dynamiser ce secteur actuellement en difficulté par les aides stratégiques, techniques et éventuellement financières.

<p><b>Aménagement et éventuellement construction ou restructuration-rénovation</b></p>	<p>Actions de rénovation et d'extension du Bel-Orient (initiative publique, mais projet public ou privé).</p> <p>Actions de réutilisation de bâtiments existants (ex EDF) à La Roche qui Boit et au pied du barrage de Vezins.</p> <p>Actions foncières sur différents sites (autour du Bel-Orient et de l'Autre-Café, Pour un nouveau projet sur des terrains communaux d'Isigny-le-Buat, éventuellement au pont de Bayards, au pont de la République ou au pont du Moulin de Virey.</p>
<p><b>Entretien et gestion</b></p>	<p>Accessibilité aux sites concernés, aménagement et entretien des paysages</p>
<p><b>Actions de développement, d'animation, de suivi, de communication et de promotion</b></p>	<p>Initiatives publiques pour les rénovations restructurations publiques.</p> <p>Accompagnement des porteurs de projets privés : L'Autre-Café, éventuellement gîtes de pêche...</p> <p>Politique de soutien à l'hébergement sur le territoire et politique de portage de l'exemplarité et de la modernisation des produits et des réalisations dans les gorges de la Sélune pour l'ensemble du territoire</p>

#### • **points de vigilance et clefs de réussite, prise en compte du fil rouge**

Deux points de vigilance et clefs de réussite importants sont à retenir :

- Le Bel-Orient n'est plus exploitable à court ou moyen terme. En revanche, l'effacement des barrages et les restructurations qu'il entraîne, est probablement une opportunité réelle pour étudier un projet de modernisation du produit par la recherche d'une extension quantitative et qualitative de l'offre, passant par

la mobilisation d'un foncier complémentaire. Si l'on ne saisit pas cette opportunité, à terme le site fermera et deviendra une friche.

- Certains bâtiments (ex EDF) situés au barrage de La Roche-qui-Boit et au pied du barrage de Vézins (« maison du directeur » et éventuellement la petite halle si elle n'est pas en zone inondable future) peuvent être des opportunités pour l'implantation d'équipements, de services et d'hébergements utiles pour le développement de l'économie des gorges de la Sélune et leur territoire. Ne pas saisir cette opportunité pour étudier ces projets conduirait à trouver d'autres solutions moins pertinentes, si elles existent.

En complément, il faut attirer l'attention sur le rôle primordial que doivent jouer les collectivités publiques pour dynamiser les acteurs locaux et les aider à saisir les opportunités techniques et financières des politiques régionales, Départementales et autres.

## DIFFERENTS NIVEAUX D'AMBITION POUR CE VOLET et ELEMENTS DE CALENDRIER

- Rappel actions développées pour ce volet

### 1. DANS LES GORGES DE LA SÉLUNE : CONSOLIDER ET DÉVELOPPER LES HÉBERGEMENTS EXISTANTS

N° FICHE ACTION	INTITULE DE L'ACTION	PAGE
7-1	La Mazure	10
7-2	Le Bel-Orient	11
7-3	L'Autre-Café	15

•

### 2. DANS LES GORGES DE LA SÉLUNE : QUELS PROJETS UTILES EN RECONVERSION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU EN NOUVELLES CRÉATIONS

N° FICHE ACTION	INTITULE DE L'ACTION	PAGE
7-4	Le site du barrage de la Roche-qui-Boit	18
7-5	Au pied du barrage de Vézins	21
7-6	A terme, un projet nouveau d'éco-hébergement	25
7-7	Au pont de Byards	29
7-8	Au pont de la République	30
7-9	Au pont du Moulin de Virey	30

•

### 3. DANS LES COMMUNES DU TERRITOIRE : RESTRUCTURATION ET MODERNISATION DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT ET DE RESTAURATION

N° FICHE ACTION	INTITULE DE L'ACTION	PAGE
7-10	Restructuration et développement des hébergements	31
7-11	Restructuration et développement de la restauration	34

- Différentes ambitions possibles pour ce volet

Pour les hébergements comme pour la restauration, il n'y a pas véritablement d'analyse de scénarios d'actions qui permettrait un choix de divers niveaux d'ambition pour les actions.

**Dans les gorges de la Sélune**, il y a peu d'hébergements touristiques et d'établissements de restauration. Aucun ne peut être oublié.

Là, le scénario est simple et comporte deux aspects :

- L'existant se résume :
  - Aux hébergements de la Mazure, dont une majeure partie a été déjà rénovée, ce qui reste est minoritaire et sans impact réel sur l'économie du territoire.
  - Au Bel-Orient, qui n'est plus qualitativement et quantitativement exploitable. Là l'alternative est simple : soit on saisit l'opportunité du projet issu de l'effacement des barrages pour étudier un projet de rénovation et d'extension qui redonnera au produit une attractivité et un équilibre d'exploitation durable, soit ce site fermera à terme.
- Les opportunités se résument à la possibilité de réutilisation de bâtiments (ex EDF) pour l'implantation d'équipements, de services et d'hébergements utiles pour le développement. Étudier ces opportunités semble le minimum et n'entraîne pas automatiquement des réalisations. À la présence d'un foncier public disponible et bien placé pour une réalisation exemplaire en éco-construction.

- l'approche calendaire

	ACTION	PILOTE(S)	MO (S) / PARTENAIRES	CALENDRIER			
				URGENT 2012 - 2014	PHASE MUTATION 2015 - 2018		PHASE RENAISSANCE après 2018
					VIDANGE ET ARASEMENT	CICATRISATION	
7-1	La Mazure	EPCI ? Communes ? Autre ?	Communes , Com Com? Autre ? Etat/ Région (tourisme social)? Autres ?				x
7-2	Bel-Orient	EPCI + Communes? Autre ?	Publique ou privée ? Communes / EPCI / Région (tourisme social)? Autres ?	x Foncier	x Foncier	x	
7-3	L'Autre-Café	Privé	Privé Selon programme Région (FACIT ou +/ Pays / Com Com? Autre ?		x Foncier	x Montage	x Réalisation
7-4 et 7-5	Bâtiments ex EDF	Pays/Région/ EPCI	? Selon programme Etat / Région / EPCI ?	x étude		x Montage	x Réalisation
7-6	Nouveau projet en éco- hébergements	Communes + EPCI + privé	Privée Selon programme Région/ Pays / EPCI ?				x
7-7 à 7-9	Aux ponts des Byards, de la République et du Moulin de Virey	EPCI	Selon programme EPCI ... ?				
7- 10	Rénovation dynamisation hébergements hors gorges de la Sélune	Pays? EPCI ?	Privée? Autre ? Région			x	x
7- 11	Rénovation dynamisation restauration hors gorges de la Sélune	Pays?	Privée Région	x	x	x	x

Conditions de mise en œuvre	Foncière	Environ- nementale	Réglementaire	Infra-structurelle	Énergétique	Patrimoniaire naturel ou bâti	Agricole ou (et) Forestière	Politiques publiques et (ou) consulaires	Nécessité d'un porteur public coordinateur
<b>Hébergements</b>									
La Mazure	AF ?	X	?	MaN	X		Aux environs	X	
Le Bel Orient	AF (EDF et - ou privé)	MaN	Voir PLU	CAP VRD	X	PROT ENS (préemption)	PROT F et A	X	
L'Autre Café	AF (EDF et - ou privé)		Voir PLU	CAP VRD	X	PROT ENS (préemption)	PROT F		
La Roche qui Boit	AF (EDF)	MaN	Voir PLU	CAP VRD À faire	X	PROT ENS (préemption)	PROT F et A	X	X
Au pied du barrage de Vézins	AF (EDF)	MaN	Voir PLU	CAP VRD À faire en partie	X	PROT ENS (préemption)  Sauvegarde et réutilisation de la maison du Directeur (et de la petite halle ?)	PROT F et E	X	X
Nouveau projet	AF		Voir PLU =	CAP VRD	X		PROT F	X	X

en éco- hébergement	(commune ?)		nouveau zonage	À faire			et A		
<b>Au pont de Bayards</b>			Voir PLU	CAP VRD	X	Ruines à mettre en valeur PROT ENS (préemption)	PROT F et A	X	X
<b>Au pont de la République</b>	?		Voir PLU	CAP VRD	X			X	X
<b>Au moulin de Virey</b>			Voir PLU	CAP VRD	X	?	?	X	X
<b>Hébergements dans les bourgs</b>	A voir au cas par cas	MaN	Voir PLU	CAP VRD	X	?	?	X	X
<b>Restauration</b>	A voir au cas par cas	MaN	Voir PLU	CAP VRD	X	?	?	X	X

**Légendes :** **MaN** = mise aux normes **CAP VRD** = Capacité des VRD à vérifier **Voir PLU** = Droit des sols et de construction à modifier **AF** = Acquisition foncière nécessaire **PROT S ou E ou MH** = Protection au titre des sites ou de l'environnement ou Monument Historique **PROT A ou F** = Protection par des activités agricoles ou forestières **PROT ENS** = Espace Naturel Sensible

## 2- Fiches Actions

### Fiches du volet « Hébergements touristiques et restauration »

#### Fiches n° 5.1 à 5.11

#### Tableau récapitulatif des fiches

##### 1. DANS LES GORGES DE LA SÉLUNE : CONSOLIDER ET DÉVELOPPER LES HÉBERGEMENTS EXISTANTS

N° FICHE ACTION	INTITULE DE L'ACTION	PAGE
5.1	La Mazure	10
5.2	Le Bel-Orient	11
5.3	L'Autre-Café	15

##### 2. DANS LES GORGES DE LA SÉLUNE : QUELS PROJETS UTILES EN RECONVERSION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU EN NOUVELLES CRÉATIONS

N° FICHE ACTION	INTITULE DE L'ACTION	PAGE
5.4	Le site du barrage de la Roche-qui-Boit	18
5.5	Au pied du barrage de Vézins	21
5.6	A terme, un projet nouveau d'éco-hébergement	25
5.7	Au pont de Byards	29
5.8	Au pont de la République	30
5.9	Au pont du Moulin de Virey	30

##### 3. DANS LES COMMUNES DU TERRITOIRE : RESTRUCTURATION ET MODERNISATION DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT ET DE RESTAURATION

N° FICHE ACTION	INTITULE DE L'ACTION	PAGE
5.10	Restructuration et développement des hébergements	31
5.11	Restructuration et développement de la restauration	34

**1. DANS LES GORGES DE LA SÉLUNE :  
CONSOLIDER ET DÉVELOPPER LES HÉBERGEMENTS EXISTANTS**

Fiche Action **n°7.1**

La Mazure. Cf fiche spécifique

# Fiche Action n°7.2

## Le Bel-Orient



### A - Contexte et description de l'action

C'est une propriété communale de Saint-Laurent-de-Terregate, qui est gérée en régie. Ce centre comporte 19 gîtes, dont une moitié a été réhabilitée. Les surfaces des gîtes sont plus grandes qu'à l'ordinaire et bénéficient de vraies chambres très appréciées. En revanche pas de vraie cuisine (mais un équipement complet, moderne... très disparate), pas de coin « salon » où passer la soirée...

L'exploitation en régie directe n'est pas économiquement équilibrée. Avec ce type de gîtes, vastes mais au produit désuet, en nombre insuffisant, sans aucun équipement de loisirs sur place, le remplissage se fait à très bas coûts pour des familles très modestes (qui reviennent souvent ici d'une année sur l'autre) et sur une courte saison.

Pour cet hébergement, il n'y a que deux solutions :

- Soit la commune souhaite rester propriétaire et elle trouve les moyens financiers pour rénover les gîtes et les équiper convenablement, créer quelques équipements (piscine ? espace de loisir pour enfants ?... et pour en tripler le nombre d'unités d'hébergement et atteindre environ 60 unités à minima, ce qui est un seuil pour espérer une exploitation convenable et équilibrée. Dans ce cas, elle peut trouver un exploitant professionnel, par DSP par exemple.
- Soit la commune ne peut pas réunir les financements nécessaires et elle devra :
  - ou louer l'existant par un bail de longue durée à un opérateur, si elle en trouve un pour reprendre l'opération en l'état, et qui se chargerait de financer la rénovation et les créations nouvelles et se rémunérerait par une exploitation de longue durée.
  - ou, vendre le bien à un opérateur qui se chargera de développer son propre projet.

Il y a cependant des éléments factuels dont il faut tenir compte :

Actuellement, le terrain communal ne permet pas le développement d'un projet à l'échelle quantitative nécessaire. On pourrait seulement utiliser le terrain de l'ex camping (10 petits emplacements !) qui est situé au Nord des constructions.

Pour pouvoir espérer développer un projet qui sauve ces constructions existantes, il faut impérativement mobiliser du foncier attenant aux terrains communaux et potentiellement aménageables et constructibles (à minima en PRL). Il y a du foncier public de part et d'autre

de la Sélune, en arrière du Bel-Orient et des terrains (prairies) privés attenants.



Mais il y a aussi un autre axe d'opportunité. Le propriétaire voisin de l'Autre Café recherche le moyen de loger certains de ses clients. Il y a peut être une possibilité de rapprocher ces deux projets, le propriétaire de l'Autre-Café se dit prêt à en discuter.

Il y a en tout cas nécessité de mener de front ces deux projets pour l'aménagement éco-touristique de ce pôle d'hébergement et d'activités.

## B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, état d'avancement (du projet, de son partenariat, de son montage), l'ambition : les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

### Portage et partenariat

La commune propriétaire n'ayant pas participé aux ateliers et n'ayant émis aucun point de vue sur ce projet, ne constitue pas, pour le moment qu'un porteur potentiel d'une indispensable restructuration-extension du Bel-Orient. La commune est cependant naturellement un pilote légitime du projet.

Néanmoins, le partenariat de financement du projet peut aboutir à un changement de porteur et de partenariat, s'il est décidé de rester dans une configuration d'opération publique ou privée.

#### Configuration d'opération publique

- soit de conserver une vocation sociale à tout ou partie des hébergements existants et (ou) futurs : ils seraient alors éligibles aux prêts à taux zéro de la Région et d'autres aides peuvent exister à voir avec l'UNAT, par exemple.
- Soit d'abandonner la vocation sociale du site et il faudra rechercher d'autres sources de financement publics, s'ils existent.

#### Configuration d'opération privée

- Soit, la propriété actuelle reste publique et l'on loue l'ensemble existant à un privé par bail emphytéotique et il se charge de l'investissement pour tout ou partie.
- Soit, le bien est vendu à un opérateur privé qui fait son affaire du projet.

Il faut rappeler encore que le propriétaire de l'Autre-Café cherche à réaliser quelques éco-lodges et qu'il s'est dit prêt à se concerter avec les porteurs futurs d'un projet sur le Bel-Orient pour harmoniser les projets ou pour tout autre partenariat (commercial par exemple).

De ce fait, le pilotage comme la maîtrise d'ouvrage peuvent être différentes selon les circonstances.

### Prochaines étapes

Le projet n'est donc peut-être pas encore identifié avec précision par le propriétaire communal. Les phases de financement et de montage viendront ensuite et en leur temps.

### Liens avec d'autres démarches

Le premier concerne la gouvernance : la commune propriétaire n'a pas encore manifesté son intention et si elle le fait a-t-elle les moyens d'un portage ?

Le second consiste à réaliser les projets futurs (équipements et hébergements) en éco-construction et avec une ambition technique et

architecturale de modernité, servant d'exemple pour les autres opérations dans le territoire.

### Scénarios

Pour les rénovations et restructurations des hébergements, il n'y pas véritablement de scénarios, mais plutôt une alternative entre ne rien faire et agir pour réaliser un projet durable et socialement et économiquement équilibré.

La seconde clef du projet, après la volonté communale identifiée, tient dans l'aboutissement d'une recherche indispensable pour trouver du foncier disponible permettant l'agrandissement du parc locatif.

<p><b>Aménagement et éventuellement construction ou restructuration-rénovation</b></p>	<p>Soit, étude de faisabilité d'un projet de restructuration extension du Bel-Orient avec comme perspective un investissement public très majoritaire et la recherche d'un gestionnaire exploitant capable d'investir pour une part minoritaire du financement.</p> <p>Soit recherche d'un opérateur privé financeur et exploitant qui achèterait ou louerait par bail emphytéotique le Bel-Orient et ses terrains pour l'extension. Dans ce cas, il est prudent que la collectivité publique se charge préalablement de la maîtrise du foncier nécessaire et vende en bloc l'existant et le foncier au nouvel à l'opérateur.</p> <p>Associer préalablement le propriétaire de l'Autre-Café au lancement des études du projet et voir si il veut s'inclure dans cette recherche de solution.</p>
<p><b>Entretien et gestion</b></p>	<p>Aménagements futurs et entretien du secteur situé entre le plateau du Bel-Orient et le futur lit de la Sélune.</p>
<p><b>Actions de développement, d'animation, de suivi, de communication et de promotion</b></p>	<p>Initiatives publiques (commune propriétaire, CC, Pays Région ?)</p> <p>Utiliser le caractère exemplaire des aménagements et rénovations pour les autres projets et pour mobiliser et informer la population.</p> <p>Si le propriétaire de l'Autre-Café est associé au projet, faire en sorte qu'il anime le temps des études et réalisation du projet pour informer et mobiliser la population.</p>

### Etat d'avancement

Rien concernant le Bel-Orient pour le moment. Le propriétaire de l'Autre-Café a manifesté son intérêt pour réaliser son projet d'écodges, éventuellement en partenariat avec le Bel-Orient ?

### C - Les points clefs de réussite

Volontarisme des élus et des collectivités publiques d'abord, même si le site doit être vendu ou loué à un opérateur privé.

Trouver le foncier limitrophe indispensable au projet.

Plutôt recherche d'un opérateur privé, à minima comme gestionnaire exploitant (ce qui implique un investissement public conséquent).

### D - Le calendrier

D'abord connaître les intentions de la commune propriétaire, puis mener les études dès que possible, le montage et la réalisation viendront ensuite pendant la période de vidage et de remise en état. L'ouverture dans trois ou quatre ans.

	ACTION	PILOTE(S)	MO (S) / PARTENAIRES	CALENDRIER			
				URGENT 2012 - 2014	PHASE MUTATION 2015 - 2018		PHASE RENAISSANCE après 2018
					VIDANGE ET ARASEMENT	CICATRISATION	
7-2	Bel-Orient	EPCI + Communes? Autre ?	Publique ou privée ? Communes / EPCI / Région (tourisme social)?	x Foncier	x Foncier	x	

## E - Croisement fil rouge et durabilité de cette action

Cette action peut et doit être étudiée pour répondre à une application stricte des points du fil rouge.

Spécifiquement par un projet de développement indispensable pour atteindre une économie durable et pour permettre de réaliser les aménagements et les constructions dans un esprit de modernité créative, tournée vers l'avenir et servant d'exemple pour l'ensemble du pays

## F - Evaluation de l'action : résultats attendus, Impacts

Si rien n'est fait pour le Bel-Orient, le site fermera à termes sauf importantes dépenses publiques pour équilibrer le budget et l'impact économique sera principalement supporté par la commune : patrimoine dégradé et dévalué, emplois (publiques ici) supprimés, recettes locatives absentes, pas de dépenses quotidiennes des locataires dans les magasins du bourg. En revanche, 60 logements locatifs aux normes et qualitativement dans le marché peut rapporter au territoire un revenu par les dépenses hors transport et hébergement dans une fourchette entre 500 000 € et 1,2 M€ (60 logements locatifs, 4 personnes en moyenne par logement, 65% de remplissage moyen sur 7 mois et entre 15 et 40 € de dépenses par jour et par personne).

## G - Les éléments financiers et pistes de financements

### Postes de financement de l'action

**Pour le foncier :** Une estimation des domaines est indispensable pour connaître la valeur du bien et les coûts d'acquisition de foncier complémentaire indispensable. Voir aussi la SAFER pour les terres agricoles voisines.

**Pour la réhabilitation de l'existant** (une partie a été déjà remis en état, mais nécessite quand même des aménagements intérieurs plus adaptés au mode de vie actuel) une expertise est nécessaire sur la base d'une étude de faisabilité qui devra être réalisée autant que possible avec l'exploitant futur (public ou privé, investisseur ou non).

**Pour l'extension indispensable** nécessaire pour atteindre un nombre de lits minimum pour une exploitation équilibrée, une étude de faisabilité devra être menée si l'on a préalablement trouvé du foncier disponible. Dans cette configuration, il vaudrait mieux rechercher un opérateur exploitant et mener cette étude avec lui, avec ou sans co-financement. Cette étude pourra, ou non, selon les objectifs recherchés par le propriétaire, comporter un simple volet programmatif et économique, soit comprendre aussi des volets juridiques, administratifs, techniques spécifiques, etc.

Pour ce dernier volet, un budget peut se comprendre entre 15 000 et 50 000 €, selon le niveau de réponse recherché.

### Pour la réalisation :

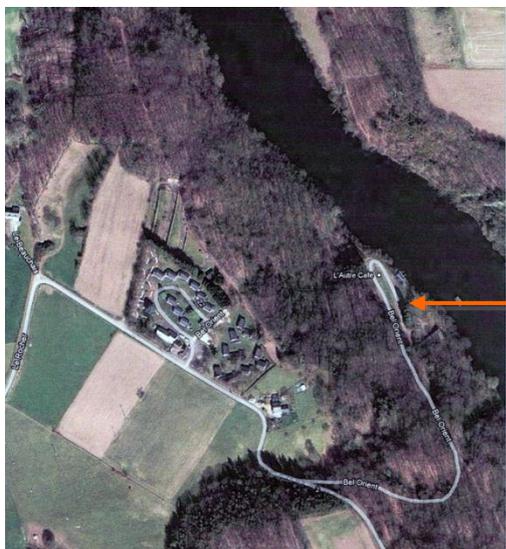
Dans l'existant : tout dépend des travaux nécessaires. Une moitié des hébergements existants a déjà subi des interventions structurelles et d'aménagements, mais c'est peut-être encore insuffisant).

Pour l'extension : tout dépend du type de projet et d'opérateur exploitant. S'il s'agit de la création d'un PRL avec des hébergements type « chalets, camping en semi-dur, roulotte... », l'investissement peut être estimé entre 15 000 et 35 000 par unité, hors infrastructures. S'il s'agit de construction en dur, on sait qu'actuellement, sans défiscalisation (qui va disparaître...) et en dehors de produits très haut de gamme impensable ici, on ne sait pas amortir l'investissement par un loyer compatible avec un équilibre d'exploitation. C'est encore plus vrai pour des opérations de tourisme social qui ont de plus en plus de mal à se financer (sauf pour les grands groupes de niveau national pour lesquels une procédure existe via la Caisse des Dépôts et Consignations).

**Les estimations de coûts et les pistes de financement figurent dans le document annexe**

## Fiche Action n°7.3

### L'Autre Café



#### A - Contexte et description de l'action

Le propriétaire de l'Autre Café est un acteur des plus actifs et créatif du territoire et il attire sur une large saison les clientèles locales mais aussi régionales et plus.

Son établissement va subir, comme les autres, un impact avec la disparition du lac qui lui sert de paysage de proximité. Il réagit en entrepreneur et veut saisir ce changement imposé comme une opportunité pour faire évoluer son offre et la compléter.

Il recherche régulièrement le moyen de loger certains de ses clients. Jusqu'à maintenant, il se débrouille plus ou moins bien avec les solutions locales, dont le Bel-Orient quand il est ouvert et qu'il a des disponibilités. Ces prestations ne correspondent pas à ce qu'il veut offrir à ces clients. Il voudrait donc essayer de réaliser des éco-lodges « artistiques » à proximité de son établissement. Il dit être ouvert à toute solution foncière qui permettrait une réalisation convenable. Il se dit aussi éventuellement prêt à une concertation pour aider à sortir un projet qui permettrait aussi une restructuration et un développement du Bel-Orient. Si un projet voyait le jour dans des conditions qui permettrait la venue d'un opérateur privé professionnel sur le Bel-Orient, il pourrait envisager un contrat commercial avec lui. Si ce n'est pas le cas, il développerait lui-même son projet avec un produit nouveau, en éco-construction, proposant à ses clients une offre environnementale et « artistique », qui correspond bien à ses activités, mais aussi à l'image environnementale future des gorges de la Sélune.

C'est dans cette direction, et avec ces acteurs publics et privés présents sur le site que l'on pourrait peut-être, rechercher une solution. Elle concrétiserait un projet à la fois ambitieux par son fond et sa forme et réaliste dans son programme, sa commercialisation et son exploitation.

Ces types de produits, Mazure, Bel-Orient et un développement, même quantitativement modeste, pour l'Autre Café, redéployés, correspondent chacun à leur manière et pour leurs propres créneaux, aux attentes de certaines clientèles bien identifiées, pour des courts, moyens et longs séjours, clientèles qui recherchent des destinations environnementales et de pleine nature, proposant des possibilités de loisirs sportifs et culturels, de découverte et d'itinéraires doux, de contemplation, encadrées ou non, correspondant bien à l'image future des gorges de la Sélune. Et il y a toujours en plus et avant tout la proximité du Mont-Saint-Michel.

En tout état de cause, ces hébergements issus de la restructuration de l'existant et de son développement raisonnable, doivent être conçus en éco-construction créative et en développement durable pour servir d'exemple aux autres projets sur le territoire

**B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, état d'avancement (du projet, de son partenariat, de son montage), l'ambition : les différents scenarii, les liens avec d'autres démarches**

Pour ce projet privé, il n'y a que deux possibilités : Soit le porteur privé trouve rapidement un interlocuteur public pour une étude commune avec le Bel-Orient, et il pourra voir si un tel projet avance correctement, soit il n'y a pas assez rapidement d'interlocuteur public pour le Bel-Orient et il étudiera seul son propre projet.

<b>Aménagement et éventuellement construction ou restructuration-rénovation</b>	Soit, participation à une étude de faisabilité d'un projet de restructuration extension du Bel-Orient visant la mise en place d'un produit locatif de qualité, mais pas haut de gamme, avec la possibilité d'un futur accord commercial pour l'Autre-Café .  Soit le propriétaire montera son propre projet à côté de son établissement.
<b>Entretien et gestion</b>	Aménagements futurs et entretien du secteur des berges de l'amont à l'aval de l'établissement
<b>Actions de développement, d'animation, de suivi, de communication et de promotion</b>	Création de nouveaux lits marchands de qualité et de caractère attirant une nouvelle clientèle à la recherche de créativité.  Utiliser le caractère exemplaire des aménagements et rénovations et le savoir faire créatif et événementiel du propriétaire pour les autres projets et pour mobiliser et informer la population.

**Etat d'avancement**

Intention du propriétaire de rechercher la réalisation d'un projet d'éco-lodges.

Rien pour le moment de la part de la commune propriétaire du Bel-Orient.

**C - Les points clefs de réussite**

Comme pour le Bel-Orient, la mobilisation de foncier est un point clef indispensable (l'État peut y aider...).

L'orientation future du site du Bel-Orient est une seconde clef importante.

Enfin, compte tenu de son implantation, la rapidité et la qualité des aménagements en fond de vallée permettront ou non de poursuivre et d'amplifier les activités dans de plus ou moins bonnes conditions.

Une amélioration des accès routiers et de stationnement serait aussi un inconvénient de moins pour la desserte du site.

**D - Le calendrier**

Le propriétaire attend maintenant que celui du Bel-Orient manifeste ses intentions pour lancer l'étude de son propre projet.

	ACTION	PILOTE(S)	MO (S) / PARTENAIRES	CALENDRIER			
				URGENT 2012 - 2014	PHASE MUTATION 2015 - 2018		PHASE RENAISSANCE après 2018
					VIDANGE ET ARASEMENT	CICATRISATION	
7-3	L'Autre-Café	Privé	Privé Selon programme Région (FACIT ou +/ Pays / Com Com? Autre ?		x Foncier	x Montage	x Réalisation

## E - Croisement fil rouge et durabilité de cette action

Cette action peut aisément être étudiée pour répondre à une application stricte des points du fil rouge. Le porteur de projet est un fervent porteur d'écologie et de créativité portée vers l'avenir. Ses clientèles aussi.

Spécifiquement c'est par un projet permettant d'atteindre une économie durable dans un esprit de modernité créative, tournée vers l'avenir et servant d'exemple pour l'ensemble du pays.

Par ailleurs, l'Autre-Café est l'un des acteurs des gorges de la Sélune qui touche depuis longtemps la population locale et régionale par des manifestations et animations participatives. Il pourrait jouer un rôle important, si on cherche à l'y associer, dans le cadre d'une action globale de sensibilisation, d'information et d'animation pendant les travaux.

## F - Evaluation de l'action : résultats attendus, Impacts

Il se mesure d'abord négativement, si le propriétaire restait sans rien faire (il n'en a pas l'intention évidemment) : son établissement se retrouverait dans un premier temps au dessus des boues et ensuite suspendu au dessus des gorges avec la rivière en bas.

S'il trouve le moyen de loger des clients avec un produit correspondant à son image et à leurs attentes, il pourra redéployer ses activités et les développer. Le chiffrage de ces retombées est impossible à estimer pour un tiers. Lui seul pourrait donner quelques indications sur la base de ses propres comptes (achats locaux, personnel, charges, dépenses des clients...).

## G - Les éléments financiers et pistes de financements

### Postes de financement de l'action

S'il s'agit du projet totalement privé du propriétaire. Le projet n'étant pas connu, son estimation ne l'est pas non plus.

Si le projet du Bel-Orient se fait dans des conditions qui permettent au propriétaire de passer un contrat commercial avec l'exploitant, il n'a plus à chercher des financements.

***Les estimations de coûts et les pistes de financement figurent dans le document annexe***

## 2. DANS LES GORGES DE LA SÉLUNE : QUELS PROJETS UTILES EN RECONVERSION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU EN NOUVELLES CRÉATIONS

### Fiche Action n°7.4

#### Reconversion des bâtiments EDF : site de La Roche qui Boit

##### A - Contexte et description de l'action



**Le site de la Roche-qui-Boit est le premier point d'accès depuis l'Ouest.**

Parmi les bâtiments existants, l'un d'eux a été un bâtiment habité. Une étude de faisabilité pourrait démontrer si sa réhabilitation à un coût raisonnable pourrait permettre d'y implanter un programme fonctionnel comprenant :

- Un point d'accueil et d'information secondaire pour les visiteurs des gorges de la Sélune en itinérance
- Un local vide-sac et de préparation pour les randonneurs et pour les pêcheurs (cette partie aval des gorges semble avoir les qualités requises pour développer des parcours pêche).
- Éventuellement, création de gîtes d'étape pour les mêmes clientèles.

**État d'avancement du projet, de son partenariat et de son montage**

Cette éventualité de projet a été présentée lors des ateliers avec les invités concernés et les représentants de l'État. Ceux-ci doivent actuellement examiner les contraintes et opportunités concernant ce bâtiment et le site. Attention, les bâtiments sont actuellement intégrés dans le marché de démolition des deux barrages...

##### B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, état d'avancement (du projet, de son partenariat, de son montage), l'ambition : les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

###### Portage

S'agissant, comme pour les actions suivantes, d'une politique d'aménagement et de développement d'ensemble dans les gorges de la Sélune et sur le territoire, le portage doit être comme pour ces autres actions, d'abord un portage public par une collectivité légitime pour « gouverner » l'ensemble des projets. Il semble que le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, puisse être la bonne structure.

Pour **les partenariats et les participations**, ils restent à définir, comme le projet lui-même.

**La prochaine étape** consiste à mener une première expertise rapide des bâtiments (sont-ils utilisables ? Lesquels ou quelles parties seulement ? Peut-on réaliser un programme du type de celui exposé dans ses principes ci-avant ?

Sinon, quel alternative existe : sur quel foncier mobilisable ? Éventuellement, avec quel bâti existant ? Comment remplacer l'existant par des constructions indispensables, dans quelles conditions et à quel prix ?

**Les différents scénarios** dépendent de la possibilité d'utilisation, ou non, de bâtiments existants.

###### Etat d'avancement

Rien n'est fait pour le moment. Il faut attendre que le projet d'ensemble soit repris par une collectivité publique de gouvernance.

## C - Les points clefs de réussite

Sauvegarder un bâtiment pour un changement radical de destination et d'activité : c'est un acte fort pour la préservation de la mémoire du barrage et pour symboliser par une image positive de reconversion de patrimoine la renaissance des gorges de la Sélune après arasement des barrages.

## D - Le calendrier

Dépend de la rapidité de la prise en charge de la gouvernance et de la mobilisation de moyens techniques humains et budgétaires pour conduire ces actions.

## E - Croisement fil rouge et durabilité de cette action

Cette action peut aisément être étudiée pour répondre à une application stricte des points du fil rouge. Les populations locales, comme les futurs usagers et clients des gorges de la Sélune seront à la recherche de produits et de services porteurs d'écologie et de créativité portée vers l'avenir. Ils rechercheront aussi les traces de mémoire des lieux et des bâtiments et équipements des activités passées. Spécifiquement c'est par un projet permettant d'atteindre une économie durable dans un esprit de modernité créative, tournée vers l'avenir et servant d'exemple pour l'ensemble du pays que l'on réussira cette opération.

## F - Evaluation de l'action : résultats attendus, Impacts

Difficilement chiffrable à ce stade très préalable. Si tout va bien et qu'un programme de ce type voit le jour ici, il ne fait pas de doute que ce lieu deviendra une des pénétrantes des gorges de la Sélune pour tous les publics et qu'une partie d'entre eux remontera la vallée par des moyens d'itinérances douces. Elle passera donc à minima plus d'une heure sur le site, une demi-journée ou une journée dans les gorges, voir plusieurs jours en séjour. C'est là que se situe l'économie attendue : les dépenses issues de la fréquentation. Les dépenses se feront dans les communes du territoire.

## G - Les éléments financiers et pistes de financements

### Postes de financement de l'action

Tout est à prendre à zéro et à étudier pas à pas avant de faire une estimation financière.

**Pour le foncier :** Une estimation des domaines est indispensable pour connaître la valeur du bien et les coûts d'acquisition de foncier. Peut-on imaginer une cession à faible coût de l'état à une collectivité territoriale du foncier nécessaire aux aménagements du site?

**Pour la réhabilitation de l'existant** (ou d'une partie seulement de l'existant) une expertise est nécessaire sur la base d'une étude de faisabilité qui reste à faire en lien avec les usages proposés :

- Un point d'accueil et d'information pour les visiteurs des gorges de la Sélune.
- Un local vide-sac et de préparation pour les randonneurs et pour les pêcheurs (cette partie aval des gorges semble avoir les qualités requises pour développer des parcours pêche).
- Éventuellement, création de gîtes d'étape pour les mêmes clientèles.

Pour ce dernier volet, un budget peut se comprendre entre 15 000 et 30 000 € par site. Mêmes questions concernant le coût de cession du bâti.

### Pour la réalisation :

Dans l'existant : tout dépend des travaux nécessaires.

Si l'on ne peut pas garder un bâtiment : tout dépend alors du type de projet souhaité et nécessaire.

**Les estimations de coûts et les pistes de financement figurent dans le document annexe**

## Fiche Action n°7.5

### Valorisation du patrimoine des barrages : site au pied du barrage de Vézins



#### A - Contexte et description de l'action

La valorisation des deux bâtiments en site d'accueil et de loisirs étant développée dans le volet patrimoine (première action « 4-1-a. Création d'un espace d'information, de valorisation et d'animation de la vallée (Reconversion des bâtiments EDF du barrage de Vézins) » cette fiche n'abordera que la possible valorisation en terme d'hébergement /restauration.

L'ancienne maison du directeur local EDF. Le projet consisterait à garder le premier, remarquablement placé à l'entrée du site et sur la hauteur, bien ensoleillé, bien qu'en fond de vallée, pour le destiner à un usage lié aux besoins de service de l'aire de loisirs. On pense à un restaurant avec quelques chambres, à un établissement offrant des activités de loisirs de pleine nature et aussi abritées (clubs de randonneurs, de pêcheurs, cours de formations sportifs ou culturel pour petits groupes, etc.). Rien ne peut être décidé actuellement, mais tout peut être étudié.

#### État d'avancement du projet, de son partenariat et de son montage

Cette éventualité de projet a été présentée lors des ateliers avec les invités concernés et les représentants de l'État. Ceux-ci doivent actuellement examiner les contraintes et opportunités concernant ces bâtiments et le site.

Attention, les bâtiments sont actuellement intégrés dans le marché de démolition des deux barrages...

## B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, état d'avancement (du projet, de son partenariat, de son montage), l'ambition : les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

### Portage

S'agissant, comme pour les actions suivantes, d'une politique d'aménagement et de développement d'ensemble dans les gorges de la Sélune et sur le territoire, le portage doit être comme pour ces autres actions, d'abord un portage public par une collectivité légitime pour « gouverner » l'ensemble des projets. Il semble que le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, puisse être la bonne structure.

Pour **les partenariats et les participations**, ils restent à définir, comme le projet lui-même.

La **prochaine étape** consiste à mener une première expertise rapide des bâtiments (sont-ils utilisables ? Lesquels ou quelles parties seulement ? Peut-on réaliser un programme du type de celui exposé dans ses principes ci-avant ?

Sinon, quel alternative existe : sur quel foncier mobilisable ? Éventuellement, avec quel bâti existant ? Comment remplacer l'existant par des constructions indispensables, dans quelles conditions et à quel prix ?

**Les différents scénarios** dépendent de la possibilité d'utilisation, ou non, de bâtiments existants.

Lien avec l'action activités sportives et de nature et avec celle du patrimoine est évident ainsi qu'avec celle de la gouvernance du projet.

### Etat d'avancement

Rien n'est fait pour le moment. Il faut attendre que le projet d'ensemble soit repris par une collectivité publique de gouvernance.

## C - Les points clefs de réussite

Sauvegarder des bâtiments pour un changement radical de destination et d'activité : c'est un acte fort pour la préservation de la mémoire du barrage et pour symboliser par une image positive de reconversion de patrimoine la renaissance des gorges de la Sélune après arasement des barrages.

Ce site est l'un des points d'accès à la vallée. Il est indispensable que ce soit un lieu d'accueil, d'information et de services, que l'on aura du mal à mettre en place si les bâtiments disparaissent tous.

## D - Le calendrier

Dépend de la rapidité de la prise en charge de la gouvernance et de la mobilisation de moyens techniques humains et budgétaires pour conduire ces actions.

## E - Croisement fil rouge et durabilité de cette action

Cette action peut aisément être étudiée pour répondre à une application stricte des points du fil rouge. Les futurs usagers et clients des gorges de la Sélune seront à la recherche d'espaces d'accueil et d'activités abritées en cas le mauvais temps. Ils attendent aussi des produits et des services porteurs d'écologie et de créativité, tournés vers l'avenir (le projet sera en vitesse de croisière de fréquentation dans les 15 années à venir). Spécifiquement c'est par un projet permettant d'atteindre une économie durable dans un esprit de modernité créative et servant d'exemple pour l'ensemble du pays que l'on réussira cette opération.

Cette action concerne l'ensemble des populations de toutes origines et de tous âges. Elle ouvre des possibilités sociales, sportives et culturelles indéniables et devrait permettre de faciliter l'appropriation des gorges de la Sélune par les habitants, si on leur offre des services, des animations, des manifestations et des moyens en équipements pratiques, ludiques et raisonnables.

## F - Evaluation de l'action : résultats attendus, Impacts

Difficilement chiffrable à ce stade très préalable. Si tout va bien et qu'un programme de ce type voit le jour ici, il ne fait pas de doute que ce lieu deviendra une des pénétrantes des gorges de la Sélune pour tous les publics et qu'une partie d'entre eux remontera la vallée par des moyens d'itinéraires doux, donc passera plus d'une heure, un demi-journée ou plusieurs jours sur le site. C'est là que se situe l'économie attendue : les dépenses issues de la fréquentation. Les pêcheurs, spécialement concernés par ce secteur de la vallée, sont de gros dépensiers. Les dépenses se feront dans les communes du territoire.

## G - Les éléments financiers et pistes de financements

**Postes de financement de l'action.** Tout est à prendre à zéro et à étudier pas à pas avant de faire une estimation financière.

**Pour le foncier et le bâti:** Une estimation des domaines est indispensable pour connaître la valeur des biens fonciers et bâtis. Peut-on imaginer une cession à faible coût de l'état à une collectivité territoriale du foncier nécessaire aux aménagements du site et des bâtiments réutilisables?

**Pour la réhabilitation de l'existant** (ou d'une partie seulement de l'existant) une expertise est nécessaire sur la base d'une étude de faisabilité qui reste à faire.

Pour ce dernier volet, un budget peut se comprendre ici entre 10 000 et 25 000€ pour la maison du directeur et entre 15 000 et 100 000 € pour la petite halle (selon le niveau de précision demandé et aussi en tenant compte de l'état du bâtiment après démantèlement du barrage).

### **Pour la réalisation :**

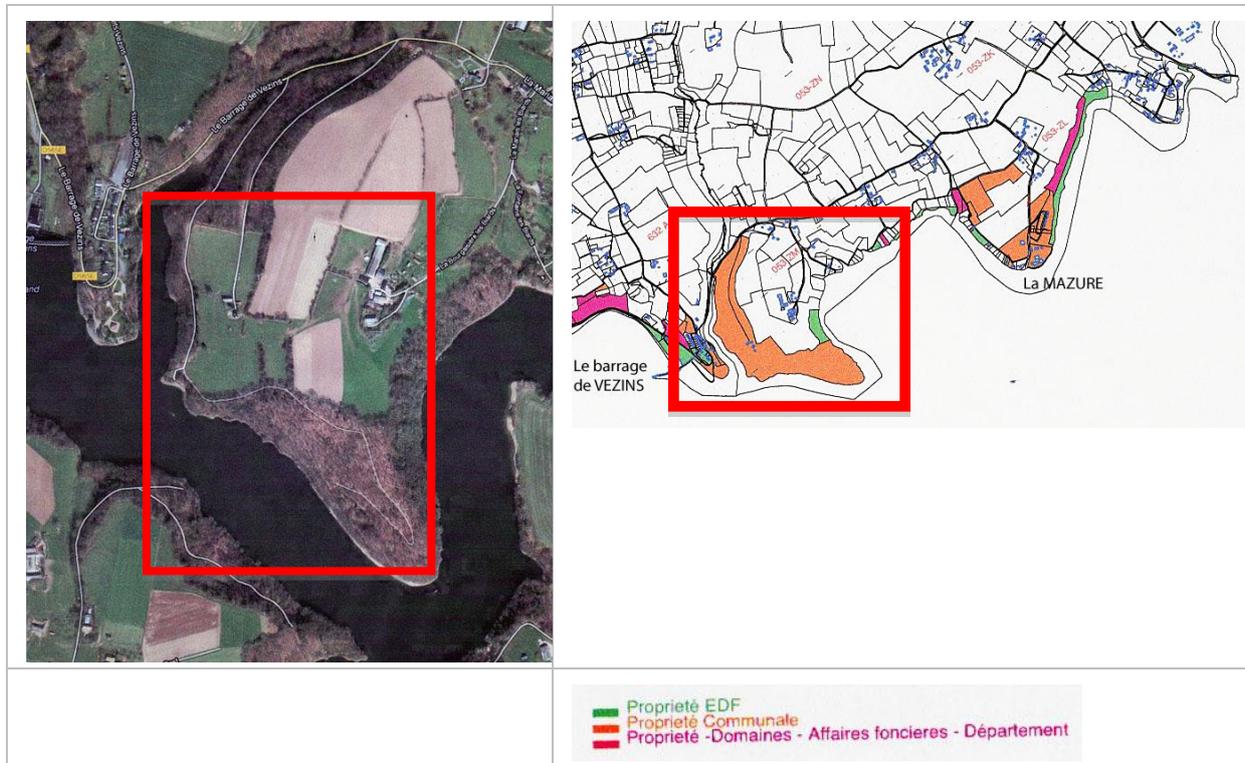
Dans l'existant : tout dépend des travaux nécessaires.

Si l'on ne peut pas garder l'un ou l'autre (ou aucun) des bâtiments : tout dépend alors du type de projet souhaité et nécessaire et des autres possibilités qui se présentent : constructions nouvelles ? Structures légères et démontables ? Pour quels programmes...

***Les estimations de coûts et les pistes de financement figurent dans le document annexe***

## Fiche Action n°7.6

### Nouveau projet futur en éco-construction



#### A - Contexte et description de l'action

**À terme, un projet nouveau d'éco-hébergement** correspondant aux attentes des cibles de clientèles des gorges de la Sélune et aux contraintes du fil rouge.

En dehors des sites d'hébergements actuels, il existe une possibilité pour réaliser un projet d'hébergement durable, valorisant pour le territoire et non concurrent des hébergements existants : du foncier public appartenant à la commune d'Isigny-le-Buat (et visité avec ses représentants) peut être disponible sur un site bien ensoleillé plein Sud qui sera sur les hauteurs par rapport au futur lit de la Sélune. Un peu isolé, en partie boisé, pas trop pentu, accessible facilement, il est situé entre La Mazure et le haut du barrage de Vézins

On pourra aussi, le moment venu, rechercher si nécessaire d'autres opportunités foncières avec un ou plusieurs opérateurs et avec les collectivités publiques.

Ce projet ne peut être envisagé qu'à terme, lorsque la période des travaux et de re-paysagement sera achevée ou en cours d'achèvement. En effet aucun opérateur privé ne prendra le risque de réaliser un projet avec un lancement de la commercialisation dans des conditions qui ne seront pas optimum pour leurs clients.

En revanche, un tel projet a pour intérêt d'amener sur le territoire une réalisation nouvelle et innovante, ayant déjà fait ses preuves à d'autres endroits en France et s'adressant très précisément aux types de clientèles qui sont celles potentielles de la reconquête environnementale de la vallée.

### Exemples d'opérateurs et de produits nouveaux écologiques, qui sont actuellement commercialisés

A titre d'exemple, on peut citer des opérateurs comme HUTTOPIA qui est concepteur, réalisateur, majoritairement financeur, gestionnaire et exploitant de ses opérations. Ils ont six sites exploités en France actuellement. Les aménagements et les constructions (légères et sous le régime des PRL) ont le label éco-construction Européen. Ils sont associés à l'ONF sur une majorité des sites, mais ce n'est pas exclusif. Les activités et animations proposées sont sur la thématique environnementale et les enfants sont aussi pris en charge sur ce thème.

On pense aussi à ESPRIT CAMPAGNE (BOCAGE) qui est concepteur, constructeur, réalisateur, pas financeur sauf exception (ils ont souvent des financeurs privés qui sont aussi exploitants de site). Ils réunissent une soixantaine de sites en France commercialisés par leur propre tour-opérateur. Il existe d'autres opérateurs du même type, ceux-ci sont actuellement les plus connus et performants.

Le dimension de chaque opération est variable selon l'attractivité de la destination (ici plutôt bonne avec la notoriété du Mont-Saint-Michel). Elle peut aller de 30 à 90 unités d'hébergement pour ESPRIT CAMPAGNE selon les sites, de 200 à 400 unités d'hébergement (dont une moitié en camping de passage) pour HUTTOPIA. Les hébergements, sous toile comme en structure bois, sont très bien équipés et aménagés, avec un confort maximum, comme dans les bons établissements hôteliers ou locatifs. Tous mettent en place des équipements (piscine, espaces enfants, ferme animalière, jeux de boules et de ballons...) et un pôle central de convivialité (accueil, services, restauration-bar, salon de lecture-bibliothèque, billard...). Tout est conçu en éco-construction et les aménagements extérieurs sont très maîtrisés avec des interventions légères, réversibles et qui gardent le plus possible le caractère naturel (sauvage même quelquefois) des sites.

Un terme a été inventé pour désigner ce mode de vacances : le « glamping » (camping glamour !).

#### **HUTTOPIA (à titre d'exemple)**



HUTTOPIA Rambouillet



HUTTOPIA Senonche



Pour s'implanter, HUTTOPIA a besoin d'un minimum de quatre hectares de terrains pour son « village » et ses équipements, mais le terrain doit être isolé et entouré de plusieurs autres hectares de bois et forêts pour assurer la tranquillité en vraie pleine nature pour ses clients. Les projets sont montés en partenariat avec une collectivité publique et HUTTOPIA n'est jamais propriétaire des terrains.

**ESPRIT CAMPAGNE (BOCAGE)** monte des projets avec des particuliers privés ou avec des collectivités publiques. Ils ne sont pas non plus (sauf occasionnellement) propriétaires des terrains et le financement est soit public, soit privé. Ils assurent la conception, les études de

faisabilité et d'aménagement, le montage du projet, la formation de l'exploitant (et la recherche si nécessaire), l'assistance à la gestion et enfin la commercialisation via leur tour-opérateur. Le taux d'occupation sur la France dépasse 65 % sur 12 mois.

### Esprit Campagne (à titre d'exemple)

### Site de Vogüé en Ardèche



## B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, état d'avancement (du projet, de son partenariat, de son montage), l'ambition : les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

### Portage

S'agissant ici d'un projet à moyen terme, il ne pourra résulter que d'une politique d'aménagement et de développement d'ensemble dans les gorges de la Sélune et sur le territoire, portée par une collectivité légitime pour « gouverner » l'ensemble des projets. Il semble que le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, puisse être la bonne structure.

Pour **les partenariats et les participations** : La commune, propriétaire des terrains est elle aussi légitime et indispensable pour un partenariat.

Les autres partenariats et les participations restent à définir, comme le projet lui-même.

**La prochaine étape** consiste attendre que les travaux d'arasement et de re-végétalisation aient suffisamment avancés pour que la destination de séjour dans la vallée redevienne attractive. A ce stade, la bonne solution consisterait à procéder à un appel à candidature et à projet sur ces terrains dans le cadre d'un cahier des charges simple et ouvert.

**Les différents scénarios** dépendent des réponses des opérateurs candidats.

Les liens avec les actions activités sportives et de nature, gouvernance sont évidents.

#### **Etat d'avancement**

On est au stade d'une dynamique des idées et des intentions. Néanmoins, les terrains ont été présentés par la commune, ce qui montre un début d'intérêt de leur part.

### **C - Les points clefs de réussite**

D'abord et principalement, la réussite des travaux et des aménagements dans les gorges de la Sélune.

Ensuite, un résultat positif du maintien et de la qualification des hébergements existants : ils entraineront une fréquentation convenable malgré les travaux. Ils seront un gage de réussite.

Point de vigilance sur la réglementation de l'urbanisme opérationnel : il faut que le règlement d'urbanisme autorise les constructions d'hébergements touristiques, au moins sous forme de PRL .

Enfin, la rigueur avec laquelle le fil rouge aura été tenu et mis en œuvre.

Les bons opérateurs créatifs et visant ces clientèles sont très vigilants quand aux choix de leurs implantations. C'est autant pour des questions de bonne économie d'exploitation, que pour la réputation de l'ensemble de leurs produits.

### **D - Le calendrier**

Moyen terme pour le démarrage du montage.

### **E - Croisement fil rouge et durabilité de cette action**

Action de développement durable, ce projet se situe après la réalisation de tous les autres et ne sortira que si l'exemplarité des réalisations et la réelle bonne tenue des fils rouges aura été atteinte et aura porté ses résultats.

Néanmoins, ce sont bien les contenus des fils rouges qui seront ici encore appliqués avec exemplarité.

### **F - Evaluation de l'action : résultats attendus, Impacts**

L'impact serait réellement important, tant sur le plan de l'image (notoriété des opérateurs auprès de ces clientèles ciblées) que sur le plan économique et des relations avec les producteurs locaux. La fréquentation de ces produits est de plus en plus forte et l'impact économique par les dépenses des séjournants est important.

Si l'on applique la même méthode de calcul que pour l'estimation faite pour l'extension du Bel-Orient, on obtient les résultats suivants :

En gardant par prudence un projet de 250 lits (60 logements), cela peut rapporter au territoire un revenu par les dépenses hors transport et hébergement dans une fourchette entre 1 et 1,7 M€ (60 logements, 4 personnes en moyenne par logement, 70% de remplissage moyen sur 8 mois et entre 30 et 50 € de dépenses par jour et par personne, ce qui correspond aux dépenses connues de ces sites).

### **G - Les éléments financiers et pistes de financements**

#### **Postes de financement de l'action**

- animation publique de la démarche (lancement appel à candidature vers les privés)
- dépense publique de mise à niveau des terrains
- dépense privés d'investissement

## Fiche Action n°7.7

### Au pont des Byards (Pour mémoire)



#### A - Contexte et description de l'action

Ce site, une fois la rivière remise dans son lit, mettra à jour un patrimoine : les ruines d'un ancien pont.

Malheureusement pour les propriétaires de l'ensemble des cabanons et des constructions pieds dans l'eau du lac et sur les pentes au dessus du lac actuel, l'arasement des barrages va leur faire perdre de l'intérêt puisque le plan d'eau qui était pour beaucoup la raison d'être de ces hébergements privés sur un emplacement exceptionnel, va disparaître. Les propriétaires pêcheurs du lac ne retrouveront plus sur place leur passe-temps favoris et leur environnement. Même si l'on sait qu'un certain nombre de ces constructions se sont réalisées ou ont été agrandies en dehors de toute légalité, il n'en demeure pas moins que l'on va se trouver confronté à un risque de friche partielle et à une perte de valeur patrimoniale pour les propriétaires de constructions légales. Ces situations sont connues en France (lac de Mittersheim en Moselle, par exemple). Elles ont souvent été l'objet de controverses et d'actions délicates et souvent très longues, quelque fois violentes, avant de revenir à une situation « normale » et viable pour tous. S'agissant ici majoritairement de terrains privés, l'action publique ne peut que concerner les normes d'équipement d'infrastructures et (ou) un projet d'urbanisme sectoriel pour le réaménagement de la zone. Le foncier public dans ce secteur est très minime et n'offre pas d'opportunité de développement.

#### B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, état d'avancement (du projet, de son partenariat, de son montage), l'ambition : les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

Aucun élément connu à ce jour, pas de représentants des collectivités dans ce domaine aux ateliers : la gouvernance prochaine aura à lancer le projet auprès des interlocuteurs concernés.

## Fiche Action n°7.8

### Au pont de la République (pour mémoire)

#### A - Contexte et description de l'action

Pas d'opportunité pour des hébergements pour le moment, mais le site est accessible et fréquenté.

## Fiche Action n°7.9

### Au pont du moulin de Virey (pour mémoire)

#### A - Contexte et description de l'action

Il n'y a pas de possibilité raisonnable pour des hébergements sur le site et la commune préférera, à juste titre, conforter ceux qui sont déjà implantés par une offre valorisée des gorges de la Sélune

Situé proche du bourg de Saint-Hilaire-du-Harcouët, ce site constitue néanmoins un véritable point d'accès aux gorges de la Sélune. Pour les hébergements touristiques, la commune en compte un certain nombre qui nécessiteraient une intervention des institutions comme le CCI et des collectivités publiques pour des aides (expertise, aides techniques, marketing et de programme, aides financières aussi) à travers les politiques publiques habituelles.

Un représentant de la commune, présent à l'atelier a confirmé l'intérêt de ce point d'accès Est aux gorges de la Sélune, spécifiquement pour la commune et ses importants clients touristiques.

### 3. DANS LES COMMUNES DU TERRITOIRE : RESTRUCTURATION ET MODERNISATION DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT ET DE RESTAURATION

## Fiche Action n°7.10

### Restructuration et développement des hébergements

#### A - Contexte et description de l'action

L'impact économique négatif de l'effacement des barrages n'est pas inéluctable et peut être contrecarré.

C'est d'abord un problème d'attitude et de communication. Attitude en effet, car la décision d'effacement étant définitive, si l'on n'est pas porteur d'un message d'optimisme et de dynamisme de développement, on ne construira pas l'image attractive future des gorges de la Sélune, gorges naturelles, à haute qualité environnementale et devenue attractive pour d'autres raisons que la présence des lacs actuels.

Le maintien et le développement possible des activités commerciales, de service et d'hébergement dans les bourgs du territoire est directement lié à la fréquentation et à l'attractivité des gorges de la Sélune.

Pour la période transitoire, il faudra se servir du spectacle des travaux pour créer des animations et des événements festifs, culturels et sportifs, destinés à la population et aux visiteurs régionaux et ainsi expliquer la nouvelle configuration de la vallée, ses qualités visées, ses aménagements et ses équipements nouveaux et la perspective d'une grande qualité de vie pour tous.

Quand cette période sera passée, si les collectivités publiques s'accordent à pousser et porter la réalisation des projets, la fréquentation des gorges de la Sélune, à la journée ou en séjour se trouvera naturellement renforcée grâce aux liens avec les réseaux d'itinérance douce de la baie du Mont-Saint-Michel, des autres voies vertes et de randonnées. Sur place, les hébergements requalifiés et développés, attireront une fréquentation plus importante et moins saisonnière qu'actuellement.

Néanmoins, concernant les hébergements touristiques des communes du territoire, le constat réalisé lors du diagnostic, et résumé en tête de cette fiche, montre qu'il y a nécessité d'interventions publiques et de la CCI pour une partie de l'hôtellerie en difficulté, pour les gîtes, les locations et les chambres d'hôtes, très peu labellisés, de qualité trop faible et souvent non déclarés. Il faut démontrer aux propriétaires que le remplissage de leurs hébergements ne pourra pas se maintenir ou augmenter sans une mise aux normes plus qualitative de leur offre.

L'hôtellerie, hors l'hôtellerie de chaîne, est partout en France en grande difficulté et subit des fermetures importantes, année après année. Sur le territoire la situation est contrastée (meilleur près de la baie, plus difficile sur les communes de l'intérieur). Toutefois, on voit que les caractéristiques quantitatives et qualitatives d'un certain nombre d'établissements ne sont plus aux normes minimum pour atteindre un équilibre d'exploitation. Il y a plusieurs risques de fermeture, à Saint-Hilaire-du-Harcouët par exemple. Or, la présence de ces hébergements dans ou proche de ces bourgs est un facteur très important de fréquentation et de flux économiques pour ces communes.

Il faut croire et affirmer que les gorges de la Sélune offriront à terme une image très valorisante de la destination, proche du Mont-Saint-Michel. Il faut rapidement engager les politiques de remise aux normes et permettre de proposer des prestations correspondant aux attentes des clientèles cibles du territoire pour l'hôtellerie, et plus généralement pour tous les hébergements touristiques du secteur. Les institutions et collectivités publiques concernées doivent maintenant prendre leurs responsabilités et engager les politiques nécessaires à ces restructurations.

## B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, état d'avancement (du projet, de son partenariat, de son montage), l'ambition : les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

### Portage

S'agissant, comme pour certaines actions précédentes, d'une politique d'aménagement et de développement d'ensemble dans les gorges de la Sélune et sur le territoire, le portage doit être comme pour ces autres actions, d'abord un portage public par une collectivité légitime pour « gouverner » l'ensemble des projets. Il semble que le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, puisse être la bonne structure.

Pour **les partenariats et les participations**, il s'agit à l'évidence d'un partenariat public (aides diverses) – privé (financeur principal, gestionnaire et exploitant).

Compte tenu de l'importance économique du secteur et du médiocre niveau qualitatif d'une partie de l'offre, auquel l'on ajoute des produits quelquefois quantitativement trop petits pour amortir les frais fixes d'exploitation, la mise en place d'une politique volontaire de restructuration des hébergements semble indispensable et d'initiative publique (avec peut-être un partenariat avec la Chambre de Commerce). La justification de cette action d'initiative publique se trouve dans le fait que l'arasement des barrages et la disparition des lacs impactera le remplissage des hébergements strictement touristiques familiaux et donc le chiffre d'affaire des exploitants sur l'ensemble du territoire. Mais le projet d'aménagement et de développement durable des gorges de la Sélune redonnera une crédibilité de destination et de séjour et une qualité nouvelle à la destination. Ces investissements devraient donc déboucher sur des fréquentations accrues à terme et sur une montée en gamme de l'offre actuelle.

**La prochaine étape** consiste tout d'abord à ce que les collectivités territoriales se concertent pour examiner les possibilités d'une intervention par une politique volontariste qui reste à définir. Dans le temps suivant, à lancer une étude d'état des lieux exhaustive avec les acteurs du secteur économique concernés, pour identifier précisément les problèmes et expertiser les établissements qui en ont le plus besoins. Les actions d'aides (techniques, financières, de professionnalisation et de formation) et les moyens à mobiliser seront définies ensuite. La mise en œuvre suivra.

**Les différents scénarios** dépendent de la volonté plus ou moins importante des collectivités publiques et des acteurs concernés à changer une situation difficile. En tout cas, si rien ne se fait, les fermetures seront régulières et accentuées pendant les travaux.

### Etat d'avancement

Néant

## C - Les points clefs de réussite

S'agissant de petits professionnels privés, souvent très seuls et très indépendants, il faudra passer par des organismes professionnels crédibles auprès d'eux pour les convaincre de s'associer à ce projet.

Le second point clef réside dans les moyens techniques que l'on pourra mettre en place. Faute de moyens réels et adaptés aux enjeux, les professionnels ne suivront pas.

Ensuite se pose le problème important du calendrier de mise en œuvre : une fois le diagnostic d'ensemble fait et que les établissements qui ont besoin et envie d'une aide ont été identifiés, il faudra aller vite pour mettre en place les solutions techniques et (ou) financières. Un entrepreneur à comme vision de développement l'année suivante et celle qui suit, au mieux. Il a des préoccupations mensuelles, trimestrielles et annuelles de charges, et ne peut pas comprendre d'attendre 3 ou 4 ans pour intervenir sur une restructuration de son établissement.

## D - Le calendrier

Dès la gouvernance en place, prendre l'initiative de consulter les responsables élus et techniciens du tourisme des communes et des communautés de communes ainsi que les représentants des professionnels pour se concerter sur la manière de lancer ce projet.

## E - Croisement fil rouge et durabilité de cette action

Cette action peut et doit être étudiée pour répondre à une application stricte des points du fil rouge.

Spécifiquement par un projet de restructuration et de développement indispensable pour atteindre une économie durable et pour permettre de réaliser les rénovations et les constructions dans un esprit de modernité créative, tournée vers l'avenir et répondant maintenant aux critères contemporains de confort, mais aussi de décoration et de services.

Il ne faut pas oublier que ces projets viseront des clientèles dans quelques années et pour une durée de 15 ans et plus. On ne peut plus dans ces conditions se contenter de reproduire ce qui c'est fait les quinze années passées.

## F - Evaluation de l'action : résultats attendus, Impacts

Le projet d'aménagement et de développement durable des gorges de la Sélune redonnera une crédibilité de destination et de séjour et une qualité nouvelle à la destination. Ces investissements devraient donc déboucher sur des fréquentations accrues à terme et sur une montée en gamme de l'offre actuelle. Ces résultats économiques ne sont évidemment pas quantifiables à ce stade de départ de cette initiative.

## G - Les éléments financiers et pistes de financements

### Postes de financement de l'action

- concertation des collectivités territoriales pour examiner les possibilités d'une intervention par une politique volontariste qui reste à définir.
- une étude d'état des lieux exhaustive avec les acteurs du secteur économique concernés, pour identifier précisément les problèmes et expertiser les établissements qui en ont le plus besoins.
- Les actions d'aides (techniques, financières, de professionnalisation et de formation) et les moyens à mobiliser seront définies ensuite.

# Fiche Action n°7.11

## Restructuration et développement de la restauration

### A - Contexte et description de l'action

#### Dans la vallée :

Il n'y a actuellement que deux sites dans la vallée où l'on peut se restaurer, qui ne sont pas ouverts tous les jours et toute l'année : l'Autre-Café, ouvert plutôt le week-end et quelquefois en soirée autour d'événements, et l'Auberge du Lac à Vézins, qui offre à midi des repas pour les ouvriers et les gens de passage ou en séjour pour le travail. Il travaille aussi en saison le week-end avec des visiteurs et les touristes.

Dans les futures gorges de la Sélune, la fréquentation journalière à l'année ne permettra sans doute pas de faire vivre des restaurateurs, même en petits établissements populaires. Il n'y aura que deux possibilités :

- une restauration saisonnière limitée à une sorte de guinguette sur un point d'accès aux gorges (au pied de l'ex barrage de Vézins ?) et éventuellement quelques restaurations ambulantes les week-ends, en haute saison et les journées avec événement.
- Une possibilité qu'un bon chef de cuisine, choisisse de s'établir dans le beau paysage écologique des gorges pour créer un établissement de qualité. Dans cette configuration, les clientèles aisées viendraient de loin spécifiquement pour la bonne cuisine et le site.

Le rôle à jouer des acteurs locaux dans ces perspectives est

- de préparer des solutions foncières et d'aménagement pour les premiers : par exemple en aménageant les espaces de loisirs et de services au pied de l'ex barrage du Vézins et en prévoyant les cahiers des charges nécessaires pour pouvoir accueillir dans les bonnes conditions pour tous l'arrivée des divers types de restauration telles que décrites ci-dessus.
- Pour le « bon cuisinier » potentiel, préparer les possibilités d'offres immobilières ou foncières : par exemple la maison du directeur EDF ou du foncier potentiellement constructible très facilement accessible et bien desservi et sur un site au vues remarquables.

#### Dans les communes du territoire

Pour les établissements situés dans les communes du territoire, l'aménagement des gorges de Sélune, s'il se fait convenablement, amènera une notoriété et une fréquentation qui confortera à terme la restauration existante dans sa diversité. Il est sans doute nécessaire que les institutions et les collectivités publiques qui conduisent des politiques de soutien et d'aides aux entreprises de restauration se mobilisent pendant la durée des travaux pour préparer l'avenir et mettre en place des actions pour la restructuration de l'offre.

### B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, état d'avancement (du projet, de son partenariat, de son montage), l'ambition : les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

#### **Portage**

S'agissant, comme pour les actions suivantes, d'une politique d'aménagement et de développement d'ensemble dans les gorges de la Sélune et sur le territoire, le portage doit être comme pour ces autres actions, d'abord un portage public par une collectivités légitime pour « gouverner » l'ensemble des projets. Il semble que le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, puisse être la bonne structure.

Pour **les partenariats et les participations**, ils restent à définir, comme le projet lui-même, mais les représentants des professionnels du secteur et les chambres consulaires peuvent utilement être consultés préalablement et associées ensuite aux actions.

**La prochaine étape** consiste à mener mobiliser les professionnels et leurs représentants. Ensuite, on pourrait lancer une expertise rapide

des établissements pour dresser un diagnostic précis et identifier les problèmes à résoudre. La définition des politiques d'aides éventuelles se déclinera sur ces bases.

#### **Etat d'avancement**

Néant

### **C - Les points clefs de réussite**

S'agissant de petits professionnels privés, souvent très seuls et très indépendants, il faudra passer par des organismes professionnels crédibles auprès d'eux pour les convaincre de s'associer à ce projet. Le monde de la restauration est encore plus fermé que celui de l'hôtellerie de campagne.

Le second point clef réside dans les moyens techniques que l'on pourra mettre en place. Faute de moyens adaptés aux enjeux, les professionnels ne suivront pas.

Ensuite se pose le problème important du calendrier de mise en œuvre : une fois le diagnostic d'ensemble fait et que les établissements qui ont besoin et envie d'une aide ont été identifiés, il faudra aller vite pour mettre en place les solutions techniques et (ou) financières. Un entrepreneur a comme vision de développement l'année suivante et celle qui suit, au mieux. Il a des préoccupations mensuelles, trimestrielles et annuelles de charges, et ne peut pas comprendre d'attendre 3 ou 4 ans pour intervenir sur une restructuration de son établissement.

### **D - Le calendrier**

Il faut rapidement mener une action de mobilisation des professionnels et de leurs représentants (six mois au moins).

Ensuite, on pourrait lancer une expertise rapide des établissements pour dresser un diagnostic précis et identifier les problèmes à résoudre (un an et demi par étapes successives).

La définition des politiques d'aides éventuelles se déclinera sur ces bases.

Démarrage des actions dans les établissements d'ici deux à trois ans avec une exécution rapide ensuite.

### **E - Croisement fil rouge et durabilité de cette action**

Cette action peut et doit être étudiée pour répondre à une application stricte des points du fil rouge.

Spécifiquement par un projet de restructuration et de développement indispensable pour atteindre une économie durable et pour permettre de réaliser les rénovations et les aménagements dans un esprit de modernité créative, tournée vers l'avenir et répondant maintenant aux critères contemporains de qualité et de confort, mais aussi de décoration et de services.

Il ne faut pas oublier que ces projets viseront des clientèles dans quelques années et pour une durée de 15 ans et plus. On ne peut plus dans ces conditions se contenter de reproduire ce qui c'est fait les quinze années passées.

### **F - Evaluation de l'action : résultats attendus, Impacts**

Le projet d'aménagement et de développement durable des gorges de la Sélune redonnera une crédibilité de destination et de séjour et une qualité nouvelle à la destination. Ces investissements devraient donc déboucher sur des fréquentations accrues à terme et sur une montée en gamme de la qualité de l'offre actuelle. Ces résultats économiques ne sont évidemment pas quantifiables à ce stade de départ de cette initiative.

### **G - Les éléments financiers et pistes de financements**

#### **Postes de financement de l'action**

- pour les offres de restauration saisonnière (guinguette) : préparation des solutions foncières et d'aménagement: par exemple en aménageant les espaces de loisirs et de services au pied de l'ex barrage du Vézins et en prévoyant les cahiers des charges nécessaires

pour pouvoir accueillir dans les bonnes conditions pour tous l'arrivée des divers types de restauration

- pour anticiper une éventuelle installation de restauration haut de gamme : préparer les possibilités d'offres immobilières ou foncières : par exemple la maison du directeur EDF ou du foncier potentiellement constructible très facilement accessible et bien desservi et sur un site au vues remarquables.