

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

Zoom : Devenir de la Mazure

1- Introduction

Principes et objectifs du volet « Devenir de la Mazure »

PRINCIPES ET OBJECTIFS

- **Rappel des éléments clefs du diagnostic**

La Mazure est l'activité économique existante qui est la plus impactée par la décision d'effacement :

- Environnement « dégradé » disparition du plan d'eau, espaces dégagés non aménagés et non aménageable à court terme (or la qualité du site est essentielle dans son attractivité)
- Fin des activités sur l'eau (qui sont une composante importante de l'offre)
- Si rien n'est fait pour disposer d'une offre différente dès l'arasement et dans les années suivantes l'attractivité de la base sera très fortement détériorée et elle ne pourra plus disposer d'une clientèle suffisante ce qui mettra en péril son activité et donc sa survie (perte d'une vingtaine d'emplois, 500 à 600 K€ de CA pour l'économie locale qui cesserait, disparition d'une offre touristique unique)

Face à cette situation l'équipe de la Mazure a conçu un projet dès décembre 2009 mais qui n'a été porté par personne (à part l'équipe) puisque les acteurs locaux s'opposaient à la décision. Ce projet a été retravaillé avec les consultants pour préciser les choix, les hiérarchiser et l'inscrire dans la stratégie globale pour la Vallée

Il faut également noter une triple fragilité dans le portage à venir du projet ; d'une part un système de délégation qui nécessite de gérer le projet avec le délégataire et le délégant, d'autre part un délégataire (l'association) qui ne dispose pas de capacité d'investissement et enfin un délégant (la commune d'Isigny le Buat) qui présente une capacité d'investissement et de portage limitée.

- **Le projet proposé pour la Mazure**

Une stratégie qui ne vise pas à amortir l'effacement des barrages mais qui s'appuie sur l'impératif d'adaptation pour mettre en place un développement plus ambitieux contribuant pleinement à construire la « nouvelle vallée ».

Le projet s'appuie sur plusieurs composantes qui se déclineront en actions :

1. Un positionnement clair et affirmé en termes de clientèles avec la poursuite et l'amplification des actions commerciales
2. Un investissement à court terme pour renforcer/compléter l'offre terrestre
3. L'inscription forte de la Mazure dans le développement de la future vallée en cohérence avec les nouvelles activités qui pourront se développer pos arasement et qui viendront renforcer l'attractivité de la Mazure (itinérance, patrimoine, pêche...) et un potentiel de nouveaux investissements (portés ou non par la Mazure selon les projets)
4. Une gouvernance adaptée aux enjeux

Cette stratégie pour la Mazure trouve pleinement sa place dans la stratégie de territoire proposée pour la Vallée et sa cohérence avec le fil rouge qui pose des principes de mises en œuvre transversaux à la stratégie.

La stratégie pour le territoire

- *Construire une nouvelle image, attractive et génératrice de fréquentation*

Le projet de la Mazure va contribuer par une offre nouvelle et complémentaire à cette nouvelle image et cela lui permettra de consolider et même de développer son rôle de pôle générateur de flux touristique. C'est aussi l'opportunité de faire découvrir les Gorges et plus largement le territoire, non seulement aux « clients » mais aussi à leur entourage (famille pour les enfants, amis pour les adultes). Cela mériterait d'ailleurs que le territoire se dote de supports de communication/information (internet/plaquette...)

- *Rendre les « Gorges de la Sélune » facilement et durablement accessible à tous*

La Mazure constitue un des points d'accès important à la Vallée. La vitalité et la qualité du site constituent donc un enjeu important pour que les points d'accès soient « accueillants ». Le développement de la Vallée, son « ouverture » plus importante demain qu'aujourd'hui nécessitera de gérer le stationnement aux points d'accès, et plus particulièrement à la Mazure.

- *Développer les activités économiques autour d'une diversité d'offres répondant à une économie plurielle et durable*

La sauvegarde de la Mazure et, au-delà, son objectif de développement sont des facteurs majeurs du développement économique de la Vallée, au côté des offres actuelles et futures. De plus l'activité économique de la Mazure est une économie responsable et durable (prise en compte des enjeux environnementaux, dimension éducative et citoyenne, tourisme social, emplois, attractivité...).

- *Reconquérir une qualité paysagère et du bâti sur l'ensemble du territoire pour refonder une identité locale cohérente avec les « Gorges »*

L'intégration de la Mazure dans le site doit être poursuivie et même doit progresser tout à la fois sur les nouveaux investissements, nouvelles réalisations, du point de vue architectural, intégration paysagère et aménagements extérieurs.

- *D'aujourd'hui aux Gorges de demain, impliquer les acteurs locaux et la population dans une démarche de co-construction*

L'équipe de la Mazure et le président du Conseil d'Administration, à l'origine du projet initial, ont évidemment été au cœur de la poursuite de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire.

Le fil rouge du projet (principes transversaux à la stratégie)

Viser une qualité environnementale exemplaire

La montée en puissance progressive de la qualité environnementale du bâti de la Mazure s'inscrit en parfaite cohérence avec l'image globale d'une Vallée qui devra être exemplaire du point de vue environnemental. Il est donc impératif que les projets à venir de la Mazure soient dans leurs conceptions et leurs réalisations porteurs de cette exigence. Le projet de développement de la Mazure pourrait notamment intégrer :

- Les enjeux énergétiques : performance énergétique des équipements, production d'énergie renouvelable sur site (un projet de micro-éolien a été évoqué),
- gestion économe des ressources : en eau, limitation des déchets produits..

- *Un projet pour les acteurs économiques dont l'activité est liée à la présence de l'eau et pour les habitants*

Le contenu de la stratégie de territoire se devait de pouvoir bénéficier en priorité aux acteurs économiques dont l'activité est liée à l'eau. C'est donc le cas pour la Mazure puisque des fonds publics pourront être affectés au maître d'ouvrage public du futur équipement omnisport.

- *Une politique d'aménagement, de restructuration foncière, de paysagement et de développement qui doit dépasser la « compensation », il faut une ambition générale supérieure*

Le projet de la Mazure est entièrement fondé sur cette perspective d'aboutir à un développement ambitieux et pas seulement « compensatoire ». Au-delà de l'impact dû à l'arasement il ne faut pas oublier que la Mazure exerce une activité commerciale située dans un champ très concurrentiel et dans un contexte économique difficile. Comme toute activité de ce type il est impératif de réajuster en permanence sa stratégie, d'adapter ses produits, son offre aux évolutions des besoins des clientèles cibles. Si l'équipe de la Mazure s'est toujours située dans cette posture, la « contrainte » de l'effacement est devenue une opportunité pour se définir une perspective de développement ambitieuse.

- *Le projet et ses composantes doivent être pensés pour les 20 ans qui viennent et pas seulement pour le présent. Il faut s'inscrire dans la modernité, l'innovation et la prospective*

Ce principe majeur dans la conception et la mise en œuvre du projet global concerne aussi la Mazure. Ainsi le projet de développement de la Mazure est pensé pour répondre à la fois aux impératifs d'aujourd'hui (permettre la poursuite de l'activité) et aux enjeux des années futures en disposant d'un potentiel de nouveaux investissements et développements.

- *Construire le projet avec et pour les acteurs locaux, les élus et les habitants*

Comme cela a déjà été évoqué dans l'analyse de la cohérence entre la stratégie du territoire et le projet de la Mazure, ce dernier a été travaillé avec et pour les acteurs locaux. Il reste néanmoins des enjeux majeurs sur la question de la gouvernance et du portage du projet. Des propositions concrètes sont faites dans le cadre du plan d'actions.

2- Fiches Actions

Fiches Mazure

Fiches n°8-1 à n°8-2

Tableau récapitulatif des fiches

| N° FICHE ACTION | INTITULE DE L'ACTION | PAGE |
|-----------------|---|------|
| 8-1 | Un positionnement clair et affirmé en termes de clientèles avec la poursuite et l'amplification des actions commerciales | 1 |
| 8-2 | Un investissement à court terme pour renforcer/compléter l'offre terrestre : une salle omnisport | 3 |
| 8-3 | L'inscription forte de la Mazure dans le développement de la future vallée en cohérence avec les nouvelles activités qui pourront se développer pos arasement et qui viendront renforcer l'attractivité de la Mazure (itinérance, patrimoine, pêche...) et un potentiel de nouveaux investissements (portés ou non par la Mazure selon les projets) | 6 |
| 8-4 | Une gouvernance adaptée aux enjeux | 12 |

Fiche Action n°8-1

Un positionnement clair et affirmé en termes de clientèles avec la poursuite et l'amplification des actions commerciales

A - Contexte et description de l'action

Une stratégie affirmée clairement fondée sur 5 piliers :

- *Tourisme* : accueil, attractivité, découverte de la région.
- *Social* : tournée vers une clientèle intéressée par une offre peu onéreuse + intégration (handicapés...)
- *Educatif* : une dominante de savoir-faire et une offre très orientée scolaire mais aussi pour des groupes de jeunes pour être en situation de découverte (nature, sports, culture...)
- *Sportif* : renforcement de l'accueil de groupes sportifs
- *Citoyen* : respect de l'autre, de la planète → s'inscrire dans une démarche durable

Ce positionnement est réaffirmé et constitue une offre particulière et peu présente dans la région.

La clientèle majeure reste les scolaires (séjours pédagogiques) et les groupes de jeunes (séjours vacances) et se complète avec un accueil des groupes sportifs (en week-end et aussi en périodes de vacances scolaires). Enfin à côté de ces deux segments majeurs de clientèle, le site doit chercher à consolider sa diversification vers des clientèles types : instituts spécialisés, centre de vacances, séjours linguistiques + sport, groupes spécifiques (musiciens), séjours bien-être...

C'est une stratégie qui s'inscrit en cohérence avec les choix régionaux mais aussi les tendances de consommation touristique (recherche de « tourisme responsable ») et qui dans un contexte de crise économique est un atout (tarifs attractifs).

L'objectif de cette stratégie est clairement d'augmenter le nombre de nuitées et donc le chiffre d'affaires de la Mazure.

Il faut viser un CA aux alentours de 600 000 euros et un nombre de nuitées entre 18 000 et 20 000. Pour y parvenir, au-delà de l'offre qui sera complétée (voir fiche suivante), il est impératif de mener des opérations commerciales offensives. Cela passe par les actions suivantes :

- ✚ Consacrer un budget commercial adapté (pour plaquette, envois, internet...) d'au moins 20 à 30 000 € mais aussi le temps et les ressources humaines nécessaires (aide possible du FACIT via le Conseil régional).
- ✚ Elargir le champ géographique et les cibles (actions vers les clientèles sportives jusqu'à la vidange mais en anticipant sur une nouvelle offre d'activités terrestres : plaquette spécifique / mailings / contacts fédérations, clubs régionaux grand ouest) de prospection
- ✚ Viser les 11 mois d'ouverture
- ✚ Développer la mise en marché par le numérique (amélioration du site / référencement et achats de mots clefs / réseaux, mailings...)
- ✚ Refaire le point avec les 6 opérateurs auprès desquels il existe une convention et voir s'il ne faut pas en développer de nouvelles
- ✚ Intervenir auprès des acteurs « relais » (jeunesse et sport...) et auprès des organismes qui font la promotion du territoire (Pays), département (CDT) et de la région (CRDT)
- ✚ Etudier la possibilité de présence dans certains salons/workshop
- ✚ Poursuivre le développement d'offres « niches » type séjour bien-être
- ✚ Chercher à développer à nouveau les recettes liées à l'activité bar/buvette. Cela pourra se faire de façon marquée en

période post arasement avec le développement de l'itinérance. En effet la Mazure deviendra un point halte possible qu'il conviendra d'optimiser commercialement

- ✚ Etudier avec les assureurs la possibilité de mise en place d'assurances annulation à faire prendre en charge par les clients mais qui permettraient de ne pas perdre les recettes de séjours annulés au dernier moment

A côté de ces actions commerciales il conviendrait aussi d'agir sur les pistes suivantes :

- ✚ Continuer à être très vigilant sur la maîtrise des charges
- ✚ Privilégier les investissements de maintenance qui impactent la consommation des fluides (énergie)
- ✚ Intégrer pleinement l'opération d'effacement dans les contenus des offres éducatives auprès des scolaires (donner un contenu pédagogique, découverte, suivi du processus, liens avec événements...). Cela a déjà commencé par le renforcement des projets pédagogiques avec adaptation pour projet « Eau et Energie » et « Environnement » (Qu'est-ce que je peux faire pour sauver ma terre)
- ✚ Chercher à se positionner sur l'accueil de colloques/séminaires autour de cette opération exceptionnelle : contacts à prendre avec EDF/ DDTM/ SAGE / Scientifiques et universitaires...
- ✚ Veiller, agir à l'amélioration de la couverture TIC sur cette zone. Il est indispensable aujourd'hui d'offrir une couverture satisfaisante (les clients doivent pouvoir avoir accès au WIFI et le réseau téléphonique doit être garanti). Pour la Mazure il s'agit de faire du lobbying auprès du Conseil Général dans le cadre du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique. De plus la vallée devra être bien couverte pour deux raisons majeures :
 - Garantir les liaisons téléphoniques pour la sécurité relatives aux futures activités dans la vallée
 - Permettre la mise en place d'une éventuelle application sur Smartphone de découverte de la vallée

B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

Cette action est à conduire sous l'entière responsabilité de la Mazure c'est-à-dire de son Conseil d'Administration et de l'équipe technique. L'enjeu est tel que le CA doit assumer complètement et fortement son rôle pour valider les orientations, les porter et apporter tout son soutien à l'équipe. Mais cela devra se faire dans un cadre juridique stabilisé d'une nouvelle DSP qui garantira de la pérennité à l'association (voir action sur gouvernance).

Le devenir de la Mazure passe aussi par l'implication et le soutien d'un certain nombre d'acteurs publics : communes/EPCI du territoire, Pays, Conseil général et CDT, Conseil régional et CRDT. La Mazure de par son statut associatif et par sa vocation et son offre particulière (tourisme social et citoyen) et rare dans la région doit pouvoir compter et bénéficier du soutien ces acteurs publics.

L'équipe de la Mazure doit pouvoir formaliser et mettre en œuvre ce plan d'actions le plus rapidement possible car son enjeu est de tenir jusqu'au temps de « cicatrisation » de la Vallée.

Etat d'avancement du projet

Il importe maintenant que l'équipe s'empare de ces actions pour les mettre en œuvre en mode projet

C- Les points clefs de réussite

L'implication de l'équipe et du Conseil d'administration

La formalisation du plan d'action, son pilotage et sa réalisation

Le soutien des acteurs publics locaux, départementaux et régionaux

D - Le calendrier

A réaliser dès maintenant.

E - Son impact économique attendu, des indicateurs de résultat

L'impact économique se mesurera sur 3 indicateurs : le nombre de nuitées / l'évolution du CA / le résultat

F - Les éléments financiers et pistes de financement

Au-delà des ressources humaines qui sont essentielles pour cette action, il convient de consacrer dans le budget un montant adapté à l'ambition commerciale (environ 30 K€) et éventuellement une action de conseil (sur la commercialisation et en particulier numérique) via le FACIT qui peut être subventionnée à 50% (coût restant pour la structure maxi 8000 € TTC)

Fiche Action n°8-2

Un investissement à court terme pour renforcer/compléter l'offre terrestre : une salle omnisport

A - Contexte et description de l'action

Construire une salle omnisport qui permettra de disposer d'une offre terrestre supplémentaire et attractive essentiellement pour la clientèle sportive mais aussi pour les scolaires. Cette offre viendra se substituer à l'offre nautique dès que le lac ne pourra plus être utilisé et avant que de nouvelles offres nautiques puissent voir le jour.

Cette salle pourrait avoir les composantes suivantes :

- **Sports collectifs en intérieur (footsal, hand, basket, volley, badminton) + tennis de table**
- **Mur d'escalade (intérieur et extérieur)**
- **Dojo et motricité**
- **Salle de musculation et agrès**
- **Sauna, Hammam**
- **Toilettes**
- **La présence de vestiaires et de gradins ne sont pas nécessaires**
- **Les équipements devront être conçus selon les attentes des utilisateurs (normes...). Ce point devra faire l'objet d'une très grande attention dans l'étude de définition en précisant ce qui est possible et pas possible**

L'offre pourrait également être ouverte vers la population locale dans des créneaux ne gênant pas l'activité de la Mazure (qui doit être la priorité).

Une étude de définition devra déterminer les conditions économiques, financières et techniques de réalisation de cet ouvrage et pourra déboucher sur la rédaction du CCTP du marché de construction qui sera ultérieurement lancé. La programmation de cette salle et les préconisations devront viser les normes environnementales élevées (type BBC) et il sera aussi recherché une forte qualité architecturale (critère pour le CCTP de l'architecte). Il conviendra également que soit recherchée une conception permettant l'exercice simultanée de plusieurs activités.

B - Le portage proposé (quel pilote, quels partenaires, quelle participation), les prochaines étapes, les différents scénarii, les liens avec d'autres démarches

Le portage de cette action doit être envisagé en plusieurs temps :

Tout d'abord il faut définir un maître d'ouvrage pour porter l'étude de définition. La commune d'Isigny le Buat, propriétaire actuel du patrimoine de la Mazure et délégué, ne souhaite pas porter cette étude et a demandé au Pays si il acceptait d'assurer le portage de cette étude. A ce jour il est attendu une position du Pays sur cette question.

Une fois l'étude de définition réalisée il conviendra de savoir qui sera maître d'ouvrage de l'opération d'investissement. A ce stade de la réflexion la réponse n'est pas connue. En effet, cela pose la question plus globale du portage de la Mazure. Ce point est abordé dans l'action sur la gouvernance.

La présente action vise donc uniquement l'étude de définition qui est un préalable obligatoire.

La DDTM pourra se positionner comme Assistant à maîtrise d'ouvrage auprès de la structure qui sera maître d'ouvrage de cette étude. La DDTM pourra ainsi élaborer un projet de cahier des charges pour cette étude de définition.

L'équipe de la Mazure devra très précisément définir les modalités d'utilisation de la salle pour viser une optimisation en termes de fréquentation, de remplissage. Elle devra également voir comment l'utilisation de l'équipement sera assurée du point de vue de l'animation / accompagnement. Il est en effet impératif que cet équipement ne conduise pas à des frais de fonctionnement (du point de

vue salarial) supplémentaires.

Etat d'avancement du projet

Projet en phase amont à l'étude de définition.

C - Les points clefs de réussite

La détermination du portage, de la maîtrise d'ouvrage tant pour l'étude de définition que pour la réalisation.

Une salle qui réponde aux besoins d'activités, qui présente une vraie qualité architecturale, qui soit conçue selon une démarche de développement durable donc une très bonne étude de définition pour un CCTP de qualité

Voir en appui les fiches techniques comparatives sur des équipements sportifs : <http://www.aires.asso.fr/> Association pour l'information et la recherche sur les équipements sportifs.

D - Le calendrier

Dès que la maîtrise d'ouvrage de l'étude de définition sera déterminée il faudra très rapidement lancer l'étude car l'objectif de réalisation de la salle (ouverture) doit viser la fin de l'année 2014 au plus tard.

Toutes les études devront être achevées pour le dernier trimestre 2013 pour consacrer l'année 2014 à la construction.

E - Son impact économique attendu, des indicateurs de résultat

Réalisation de la salle

Impact sur les clientèles (attractivité pour les clientèles sportives et scolaires)

F - Les éléments financiers et piste de financement

- Elaboration d'un cahier des charges (précis dans les attentes, de définir des critères de choix du BE qui intègrent les attentes (composantes du projet, innovation, approche coût global, démarche DD, références réussies sur ce type de projets...). La qualité du BE et de son travail sera essentielle.
- étude de définition et de programmation*
- réalisation des travaux**

*Le coût de l'étude de programmation peut se situer dans une fourchette large entre 30 et 60 K€ selon le niveau d'exigence et l'amplitude de la mission (jusqu'à l'élaboration du CCPT, des DCE...). Nous préconisons de ne pas chercher à gagner de l'argent sur le coût de l'étude car c'est l'étape fondatrice du projet. Aujourd'hui il faut constater des réalisations à des coûts très différents qui s'expliquent par le déficit d'exigence et de capacité de suivi et de discussion des maîtres d'ouvrages. Donc tout se joue au moment de l'étude de définition. Il convient d'élaborer un cahier des charges précis dans les attentes, de définir des critères de choix du BE qui intègrent les attentes (composantes du projet, innovation, approche coût global, démarche DD, références réussies sur ce type de projets...). La qualité du BE et de son travail sera essentielle.

Vouloir gagner 1% du prix global du projet sur cette étude peut amener à perdre des sommes considérables (entre 10 et 50% voir plus du projet). Il est donc essentiel de concevoir l'équipement et de procéder aux choix en menant une approche en coût global (cela doit donc être demandé dans l'étude de définition). « Les phases de maintenance et d'exploitation sont, de loin, celles qui priment dans le temps (90 % en moyenne de la durée de vie des équipements). Les dépenses vont de pair. On estime qu'elles représentent en général plus des 2/3 des charges afférentes à l'équipement. L'entretien et le renouvellement équivalent à doubler la mise initiale. Les frais pour la conception et les études dépassent à peine 5 % des coûts. Cette disproportion encourage l'anticipation. L'étape de la conception est gage de conditions satisfaisantes d'utilisation à plus long terme. Ainsi, « 80 % des coûts d'exploitation, de maintenance et de remplacement d'un bâtiment sont déterminés dans les premiers 20 % du processus de conception » (MEDDAT,2009). Ceci illustre toute l'importance des réflexions en amont. Les options adoptées à la conception (en termes d'orientations, de choix fonctionnels ou techniques...) sont décisives alors que les possibilités ultérieures d'inflexion (une fois les travaux initiés ou réalisés) sur les dépenses sont réduites. » CERTU, fiche Aménagement opérationnel n°3 de novembre 2011 : « Le coût des équipements publics : approche en coût global »

**Une enveloppe de 2 000 000 euros peut être affectée à cette opération dans le cadre des engagements de l'Etat. Il pourra également être recherché des subventions auprès du Département et de la Région (soit en subvention de droit commun soit via le contrat de pays). Cette enveloppe permettra de réaliser un équipement de qualité, mais tout dépendra de la qualité de l'étude de définition/programmation qui devra permettre de disposer des clefs d'une conception qui alliera la qualité, la réponse aux besoins, l'innovation et le respect des enveloppes (avec approche en coût global).

Fiche Action n°8-3

L'inscription forte de la Mazure dans le développement de la future vallée en cohérence avec les nouvelles activités qui pourront se développer post arasement et qui viendront renforcer l'attractivité de la Mazure (itinérance, patrimoine, pêche...) et un potentiel de nouveaux investissements (portés ou non par la Mazure selon les projets)

A - Contexte et description de l'action

Il ne s'agit pas ici de décrire une action précise mais de rappeler que le projet de développement de la Mazure s'intègre aussi avec les autres volets du schéma de la vallée. Nous indiquons donc ici les composantes du projet Mazure qui sont en liens avec ces autres volets

Volet « hébergements »

L'offre actuelle de la Mazure constitue le pôle d'hébergements le plus important de la vallée :

2 bâtiments d'hébergement collectif (2x60 lits) comprenant des salles d'activités, 1 gîte d'étape (47 lits) + camping (environ 90 lits) + gîtes familiaux (40-60 lits). La commercialisation de ces deux dernières offres est réalisée par la Mazure pour le compte de la commune.

L'offre représente donc un total d'environ 320 lits sur les 2 667 lits du territoire soit environ 12% de l'offre du territoire

Son maintien est donc, a minima, impératif pour le développement de la vallée. Ce maintien pourra se réaliser grâce aux actions évoquées dans les 2 fiches précédentes.

Il convient aussi de **garantir la qualité de l'offre actuelle** en veillant à assurer un niveau élevé de maintenance et entretien. Cela sera d'autant plus facile que le CA augmentera et dégagera une capacité financière adaptée (voir lien avec fiche 1 sur améliorations des dépenses de fluides via des travaux de maintenance, rénovation).

Plusieurs projets ont été évoqués par l'équipe et dans le cadre de la présente démarche et qui pourront être remobilisés dans les années à venir en fonction de la capacité du délégant à réaliser de **nouveaux investissements** mais aussi du délégataire d'augmenter le niveau de redevance versée pour contribuer à l'amortissement des investissements.

- Dans la poursuite de ce qui a commencé avec le camp indien il pourrait être possible de le déplacer en bord de rivière (garantir les questions de sécurité) et peut être d'augmenter les **modes d'hébergements** un peu **atypiques** (tipis, yourtes...).

- Construction d'un **nouveau bâtiment d'hébergement** dédié aux projets « environnement », « eau », « nature ». Equipement qui pourrait accueillir deux classe (60 lits) + salles spécifiques (labo, salles informatiques), conçu selon les normes BBC (exemplaire et pédagogique). Un tel investissement (l'agrément existe pour accueillir des classes supplémentaires) pourrait être d'un coût d'environ 2 millions d'euros. Dans l'hypothèse d'aides possibles à l'investissement qui laisseraient à la charge du délégant un emprunt de 1 millions d'euros (soit avec un emprunt sur 20 ans, des échéances annuelles d'environ 60 à 70 K€) mais il faudrait étudier si un complément de redevance de 30 K€ pourrait être envisageable eu égard à l'augmentation du CA.

A - Contexte et description de l'action (suite)

Volet « sport, nature et loisirs »

La Mazure peut également trouver toute sa place dans ce volet.

Le développement post arasement des **activités canoë / kayak** pourra se réaliser en lien et en cohérence avec ce qui se mettra en place dans la vallée. Cette activité pourra s'appuyer sur la pratique et la notoriété de la Mazure pour l'accueil d'équipes de très haut niveau dans cette discipline. Mais au lieu que l'entraînement se fasse sur un plan d'eau, cela devra se faire en rivière.

Pour les activités proposées à ses clientèles, la Mazure adaptera son offre et ses animations. Il pourrait être travaillé et étudié la possibilité pour la Mazure d'être une base de location. Pour ce faire une étude de faisabilité devra être réalisée (acquisition de matériel, base de stockage, conditions juridiques et commerciales de cette activité, types de prestation – locations sèches, balades accompagnées...-, modalités de récupération du matériel,...).

Ces activités devront être définies en cohérence avec les activités itinérance et surtout pêche afin d'éviter les conflits d'usage.

Le projet de 2009 de la Mazure a évoqué la possibilité de réaliser un **bassin d'eau vive** (type hydro stadium : canoë-kayak, rafting...éventuellement vague à surf). Il existe en France un développement croissant de ce type d'équipement et l'on en compte aujourd'hui plus d'une vingtaine. Il existe de plus un engouement pour cette activité liée aux derniers jeux olympiques (Londres 2012) et à la médaille d'or obtenue par Tony Estanguet. Ce type d'équipement peut être très variable dans sa configuration (selon le terrain, la pente, le système d'alimentation en eau, le pompage, les caractéristiques techniques...) et donc dans son coût qui peut aller de 1 à 3 millions. Un tel équipement ne pourrait être envisagé que si sa conception, son fonctionnement et son intégration respectent la durabilité du développement de la vallée. Un tel projet nécessitera avant toute décision une étude de faisabilité très sérieuse et complète. Il faudra aussi déterminer si un tel projet serait intégré à la délégation faite à la Mazure ou hors délégation (géré par un maître d'ouvrage public, ou autre forme juridique, ou autre délégation). Ce projet peut être travaillé avec EDF dans la recherche d'un partenariat.

Autre projet possible, **une aire de baignade naturelle**. On peut s'appuyer sur l'exemple de la baignade naturelle de la Communauté de Communes du Pays de Chambord, située à Bracieux (41 250). Celle-ci présente les caractéristiques suivantes :

Il s'agit d'un bassin de baignade dont l'eau est intégralement épurée par un processus biologique sans chlore ou autres produits chimiques. Le processus reproduit en circuit fermé le cycle naturel d'un milieu vivant. L'eau circule entre le bassin de baignade, bordé de zones de régénération, et le bassin de filtration adjacent. Elle est épurée par les plantes hygrophytes et oxygénée par des jets d'eau et des bouillonnements.

- 5 000 m³ de terrassement
- 1 km de tuyauterie pour le système hydraulique
- 5 600 m² de membrane d'étanchéité
- 400 m² de plancher filtrant
- 2 000 m³ de granulats divers pour réaliser les complexes de Biofiltre
- 10 000 végétaux hygrophytes
- 3 000 m³ d'eau
- 500 tonnes de rocher
- 10 000 m² de gazon



L'aménagement se partage en un plan d'eau de 3 900 m² et en une plage

située au nord de la baignade. Le plan d'eau se décompose en 3 zones :

une zone de baignade de 1 930 m² (plus de 40 m de longueur de nage), une zone de filtration de 1 250 m² et une zone de régénération de 720 m².

Une rampe d'accès à la zone de baignade a été aménagée pour les personnes en situation de handicap. Plusieurs niveaux de profondeurs permettent de répondre aux attentes de tout type de baigneurs (pataugeoire, petit bassin, grand bassin).

Une aire de stationnement dédiée facilite l'accès au site, et des espaces spécifiques (billetterie, secours, sanitaires, buvette...) ont été réalisés pour répondre à tout type de besoin.

Ouverture de mi-juin à mi-septembre, capacité d'accueil 900 personnes par jour. Nombre d'entrées sur 3 mois : environ 30 000

La surveillance et la sécurité des baigneurs seront assurées quotidiennement par du personnel qualifié.

- 1 emploi à temps complet créé
- 7 emplois saisonniers

Un investissement de 1 223 000 € HT porté par :

- la Communauté de communes du Pays de Chambord : 685 000 € HT
- l'Etat : 300 000 € HT
- la Région Centre: 238 000 € HT

via le Contrat régional Blésois - Pays des Châteaux

La baignade naturelle a été financée dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale « Tourisme nature au Pays de Chambord ».

Notons que le budget d'exploitation est équilibré voir, excédentaire d'environ 10 à 20 K€.

Selon nous un tel projet peut ou non être intégré dans la délégation de la Mazure mais en tout état de cause il doit être ouvert au public le plus largement possible. Des accords pourraient être passés avec l'Ange Michel, l'autre café, voire de futurs hébergeurs afin de mettre en place des « pass ».

Ce projet serait, selon nous, un des projets prioritaires car il permettrait une activité favorable tout à la fois aux clientèles de la Mazure mais aussi pour les habitants locaux et autres touristes. Ce type d'aire de baignade bénéficie d'une zone de chalandise très étendue géographiquement (plus de 100 km) et se révèle très attractif. Il en existe encore très peu en France (moins de 5) et constituerait un élément original pour la vallée mais plus largement pour le département et la région.

Le développement des activités VTT peut aussi constituer, post arasement, un projet intéressant pour diversifier l'offre de la Mazure et même se positionner comme une **base VTT labellisée** (label site VTT-FFC) s'il est possible de concevoir des circuits répondant aux normes de la Fédération. Là encore il serait possible de construire une offre qui s'adresserait aux clientèles en hébergement de la Mazure mais aussi à une clientèle extérieure sous des formes à déterminer : location, accompagnement, stages sans hébergement...

Volet patrimoine (sensibilisation et valorisation des patrimoines naturels, historiques, valorisation scientifique)

Les projets pédagogiques de la Mazure sont déjà très axés, et le seront encore plus, vers l'environnement. La nouvelle vallée va offrir des opportunités à saisir : **découverte de son histoire, de ses composantes environnementales** (floristique, faunistique, aquatique) qui seront accessibles tout au long de la Sélune. Des produits seront donc à concevoir, des partenariats pourraient aussi être liés avec les équipes scientifiques qui travailleront sur la Sélune mais aussi avec l'ONEMA, avec des associations environnementales.

Si un projet autour de l'eau et de la vallée se met en place (maison de l'eau/pêche), la Mazure devra y être intégrée.

C'est à l'équipe de la Mazure en s'appuyant sur des personnes/structures ressources de réfléchir et de développer de l'ingénierie de projet. Là encore certains produits peuvent bénéficier aux clientèles hébergées de la Mazure mais pourraient aussi être ouverts à des clientèles extérieures (promenades guidées, démarches d'interprétation, expositions...). Ces actions devront être reliées au volet itinérance.

Puisque ces actions ne pourront se réaliser que post arasement cela laisse du temps pour penser, concevoir, étudier la faisabilité de ces nouvelles offres dans lesquelles la Mazure a toute sa place et peut trouver, une fois de plus, des leviers de développement.

Volet itinérance et volet pêche

L'ouverture de nouveaux cheminements d'itinérance, tout le long de la Sélune (en lien avec boucles locales et voie verte), va permettre à la Mazure de proposer des **activités d'itinérance** (pédestre, cyclo, pourquoi pas équestre + liens découverte et interprétation pour volet patrimoine) de qualité au profit de ses clientèles hébergées mais aussi de clientèles externes. La Mazure pourrait se positionner aussi comme un **point d'accès, une halte, voir un espace d'activités** pour les « randonneurs ». Ce positionnement serait à décider par l'équipe de la Mazure et à décliner de façon opérationnelle. Cela peut se traduire, pour exemple, par :

- > Point d'information / diffusion de documents
- > Point de départ pour plusieurs circuits
- > Lieu de détente (aire de pique-nique, repos)
- > Point buvette/restauration rapide (potentiel commercial non négligeable)
- > Possibilité d'activités (escalade sur mur extérieur du nouvel équipement / petit parcours santé / baignade – si aire naturelle réalisée / location de vélos/VTT/canoë-Kayak...)

Cela doit s'organiser en cohérence avec les autres offres le long du parcours (volet itinérance) afin d'éviter les doublons concurrentiels. Il faut impérativement se situer dans la complémentarité.

Pour la **pêche**, la Mazure pourra élaborer ses propres produits pêches pour ses clientèles (initiation, découverte, stage we, accueil de pêcheurs au camping...) en cohérence et dans le cadre de l'offre pêche qui sera constituée (plan de gestion). Il faudra voir si la Mazure peut et veut aller plus loin en étant un acteur du dispositif pêche sur l'ensemble de la vallée.

B - Les points clefs de réussite

Implication de l'équipe et capacité à monter des projets de façon très opérationnelle (vrai travail d'ingénierie de projet qui nécessite, du temps et de formaliser les productions).

Etre en parfaite cohérence dans chaque volet du projet vallée.

En priorité se consacrer aux offres pour les clientèles de la Mazure avant d'aller chercher à l'externaliser. Cela pose des questions de seuils en termes de moyens et de rentabilité. Chaque projet doit s'étudier précisément et finement.

Être dans une posture permanente de partenaire et chercher à s'appuyer sur les personnes et structures/ ressources qui existent (ne pas travailler seul).

Fiche Action n°8-4

Une gouvernance adaptée aux enjeux

Les enjeux de gouvernance

Pour conclure le volet Mazure, il ne pouvait pas ne pas être abordé la question de la gouvernance qui est au cœur projet et qui en constitue un facteur clef d'échec ou de réussite.

Rappel : la commune d'Isigny le Buat est propriétaire du foncier et des équipements. Elle a passé une convention d'affermage suite à une délégation de service public. Cette délégation a été faite au profit d'une association (association de la Mazure) qui exploite le site, les équipements en contrepartie du respect de certaines obligations (vocations tourisme social, éducatif et citoyen) et d'une redevance annuelle de 12 K€. La partie camping et chalets est commercialisée par l'association pour le compte de la commune.

La convention de délégation est passée pour 5 ans et son échéance aura lieu en décembre 2014.

La question de la gouvernance se pose donc à plusieurs niveaux mais qui sont interdépendants :

La commune ne semble plus aujourd'hui en mesure de poursuivre le portage du site et des équipements en regard de l'effacement et des projets d'investissements à porter en maîtrise d'ouvrage. Au-delà même de cette décision liée aux barrages les besoins d'investissements pour garantir le développement d'une telle offre touristique nécessite une capacité financière et politique plus forte que celle que peut exercer la commune. La position de la commune de refus du portage de l'étude de définition du projet de salle omnisport en témoigne. Il existe une inadéquation entre ce qu'est la Mazure en termes d'exploitation et de besoins de développement et ce que peut porter la commune.

La question qui se pose à tous les acteurs locaux et donc celle de savoir si une autre structure publique peut se substituer à la commune (selon des modalités à définir très précisément tant juridiquement que financièrement) pour porter la responsabilité du site et de son exploitation (qui pourrait être gérée en régie ou en délégation). Plusieurs pistes peuvent exister : reprise par le syndicat mixte du pays de la Baie ou reprise par un EPCI dans le cadre de l'évolution des intercommunalités en cours, ou enfin reprise par une structure ad hoc type syndicat mixte qui rassemblerait plusieurs acteurs locaux et départementaux qui souhaiteraient prendre en charge la Mazure.

Cette décision, cette réflexion, relève de la responsabilité des élus locaux.

Elle devra être prise très rapidement car elle conditionne la suite des opérations et permettra de donner de la visibilité mais aussi de la sécurité pour l'actuel exploitant.

Une fois que cela sera déterminé, il serait nécessaire, selon nous, d'envisager de rompre l'actuelle convention afin d'en établir une nouvelle, incluant les composantes du projet et clarifiant certains points. De plus, une convention sur 15 ans et non plus sur 5 ans générerait plus de stabilité et de pérennité. Un objectif de nouvelle convention pour fin 2013 donnerait un an pour la préparer et intégrer le nouveau contexte.

Il convient également de poser la question de la gouvernance au sein du Conseil d'Administration de l'association. Si le Président et quelques membres sont très attachés à la Mazure, très impliqués et très volontaires pour trouver des solutions, il ne semble pas qu'il en soit de même pour tous les membres du CA. Il importa donc de clarifier la situation et de ressouder le CA autour d'un projet qui vraiment porté par tous les membres.

Enfin, la Mazure, qui constitue un élément phare de la vallée doit maintenant que la décision d'effacement est confirmée et irréversible, doit faire l'objet d'une mobilisation très forte de tous les acteurs locaux pour soutenir son projet de développement. Sans ce soutien le projet ne bénéficierait pas des conditions propices à sa mise en œuvre et à sa réussite.