



## ASSISTANCE TECHNIQUE A LA PROGRAMMATION DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES DES CABANNES (complexe les Oustalous et VVF) EN LIEN AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU PLATEAU DE BEILLE

Accompagnement technique socioéconomique, touristique, marketing et  
aménagement

### COMMUNES DE LES CABANNES - HAUTE ARIEGE RAPPORT PHASE II

#### DiaThemis

Bureau d'études : 33 Av. Pierre Charles Lespinasse, 11000 CARCASSONNE  
Administration : Inovallée, 16i chemin de Malacher, 38240 MEYLAN  
Tel : +33 (0)4 76 18 98 02 - Fax : +33 (0)4 76 18 04 09 - [diathemis@dianeige.fr](mailto:diathemis@dianeige.fr)

#### Dianeige

Inovallée - 16i chemin de Malacher, 38240 MEYLAN  
Tel : +33 (0)4 76 18 92 26 - Fax : +33 (0)4 76 18 04 09 - [dianeige@dianeige.fr](mailto:dianeige@dianeige.fr)

#### Dubedout Architectes

8 rue Duboué BP 20331 64003 Pau Cedex  
Tel : +33 (0)5 59 83 93 89 - Fax : +33 (0)5 59 27 19 83 - [j.dub.archi@wanadoo.fr](mailto:j.dub.archi@wanadoo.fr)

>> 20/07/2017

SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PHASE 2 – PROPOSITION D'UN PRE-PROGRAMME</b>	<b>7</b>
1.1	<b>Maillon Mix- Marketing</b>	<b>7</b>
1.1.1	Supports / exemples retenus / recommandations du groupement d'études	7
1.1.2	Dimensionnement de l'exploitation	7
<b>1.2</b>	<b>PRE-PROGRAMME</b>	<b>9</b>
1.2.1	Définition / préconisations méthodologiques	9
1.2.2	Contenus du pré-programme	10
1.2.3	Développement possibles en parallèle des pré-programmes proposés	18
1.2.4	Gestion et centres de profits potentiels	19
1.2.5	Articulation avec le projet au plateau de Beille	20
<b>1.3</b>	<b>MAQUETTAGE ECONOMIQUE ET FINANCIER</b>	<b>22</b>
1.3.1	Méthodes de chiffrage	22
1.3.2	Chiffrages du pré – programme	23
1.3.3	Plan de financement	24
1.3.4	Éléments de phasages possibles	25

## CONTEXTE DE LA MISSION – RAPPORT PHASE II

Dans le cadre de la **conduite d'une démarche pré-opérationnelle, afin de positionner les deux projets d'hébergements touristiques du patrimoine de la commune de les Cabannes, :**

- **VVF Villages des Cabannes,**
- **Complexe vacances des Oustalous,**

...nous avons défini, en phase I, l'ensemble les caractéristiques contextuelles de ces deux projets, avec :

- Audit des porteurs de projet,
- Analyse des patrimoines concernés,
- Définition du volet marketing des projets.

Ce travail a été réalisé de manière à **définir et analyser les enjeux préalables à la réalisation de ces deux projets**, tant à leur échelle propre qu'en fonction de leur environnement touristique.

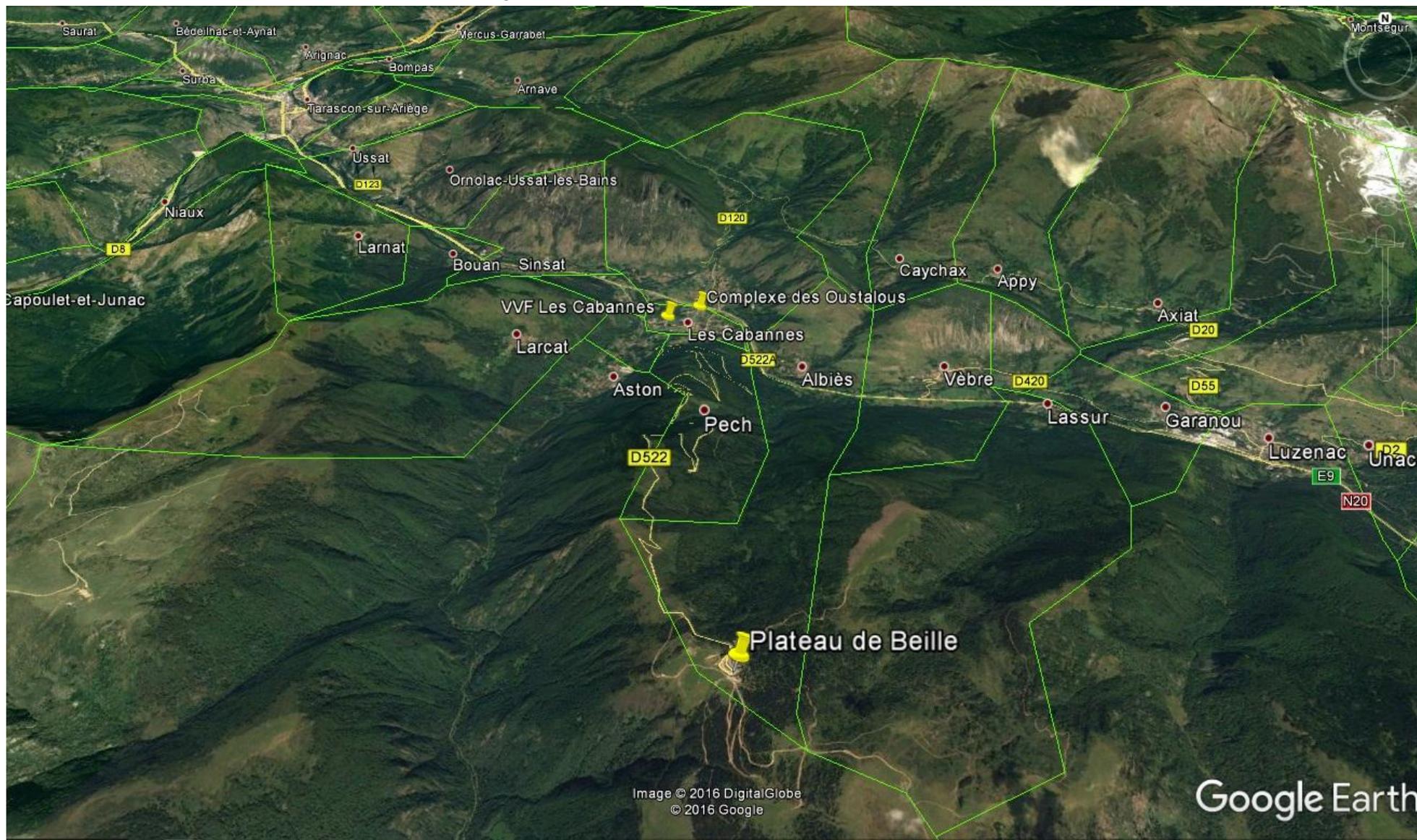
Ceci a permis dans un deuxième temps de :

- **définir les stratégies de développement possibles** pour ces hébergements, en regard de la stratégie de développement proposé au plateau de Beille,
- d'indiquer les enjeux **directs et indirects de la réalisation de ces deux projets d'hébergements pour la commune de les Cabannes et pour le territoire d'ancrage.**

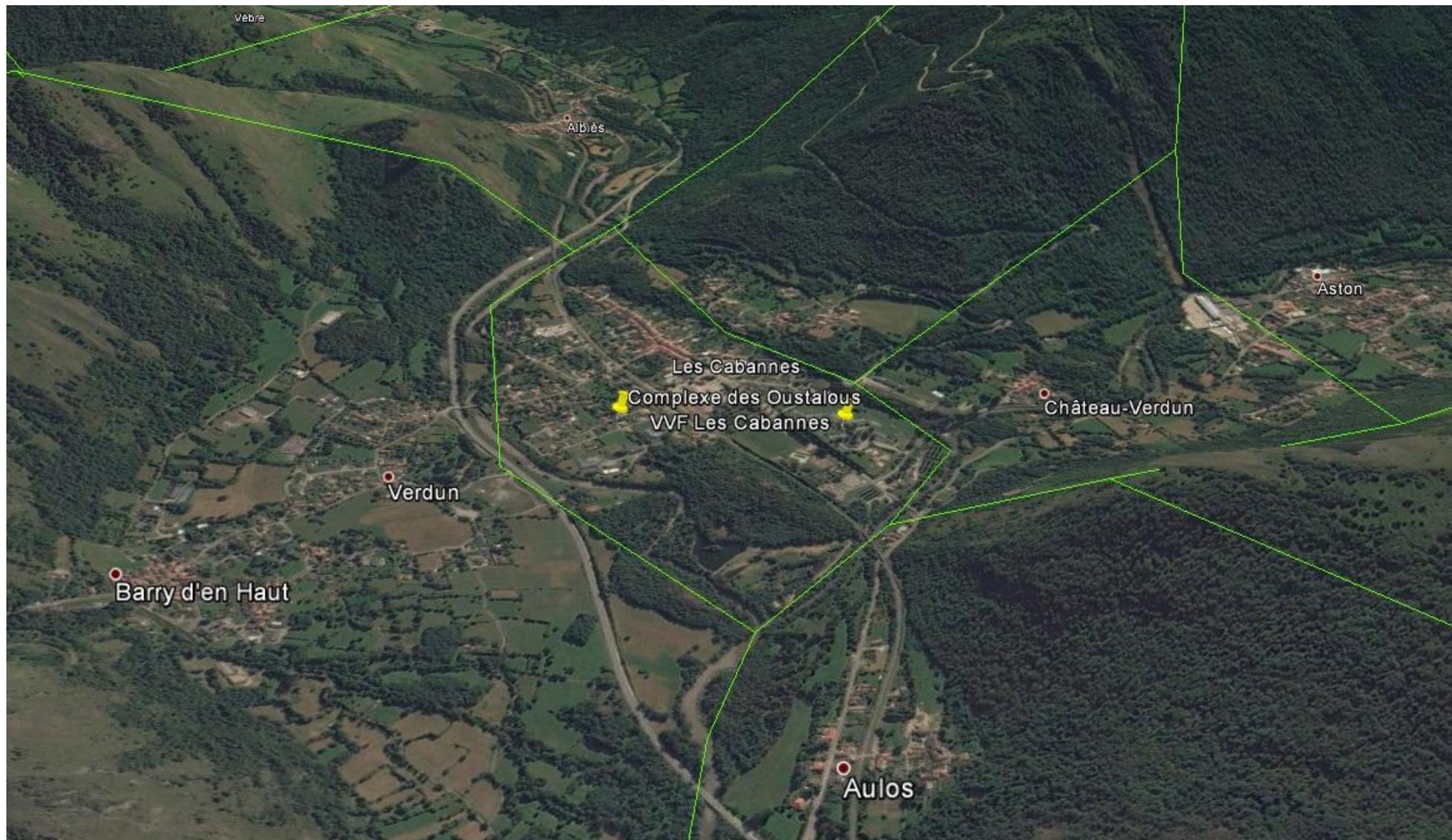
L'objet de ce deuxième rapport (intermédiaire) est de proposer un **pré-programme qui permettra d'orienter le MOA** en fonction :

- de **contenus**,
- d'un **coût estimatif**,
- et d'une **pertinence marketing** auprès de cibles de clientèles adaptées.

Zone d'étude et parcellaire communal / Vue 3D Google Earth



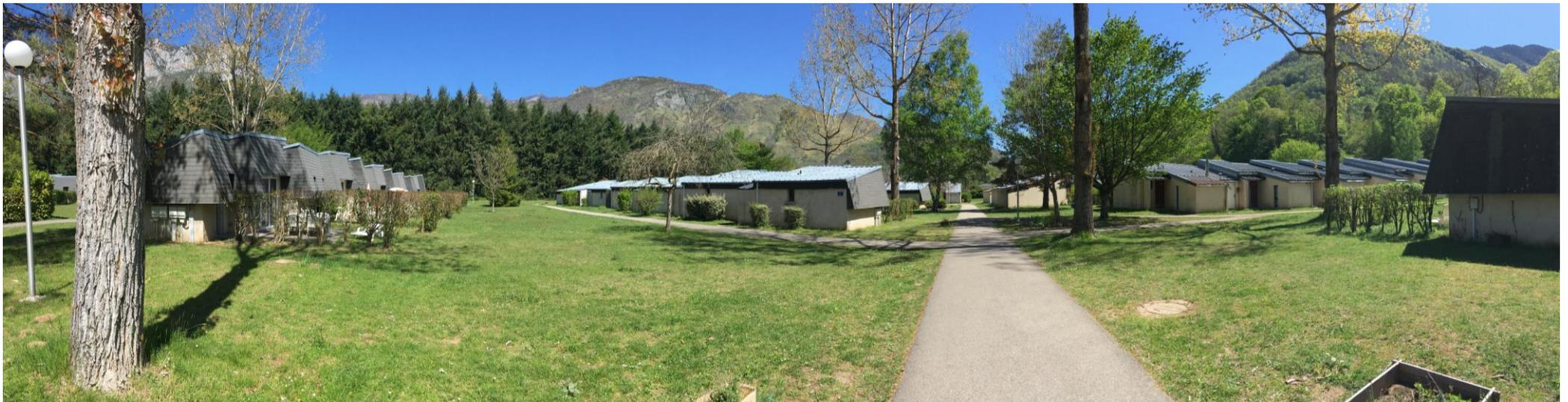
Zone d'étude et parcellaire communal simplifié / Vue 3D Google Earth



Complexe les Oustalous



VVF des Cabannes



## 1 PHASE 2 – PROPOSITION D'UN PRE-PROGRAMME

### 1.1 Maillon Mix- Marketing

Le maillon marketing se place à un niveau de resort/station et **fixe les grands principes (Produit – Prix – Publics – Marchés) d'un marketing de destination touristique à l'échelle de cette partie du territoire de l'EPCI, centré sur la Commune de Les Cabannes**. Il envisage les dimensions suivantes dans son approche d'analyse et de préconisations futures, qui peuvent concerner tant la Commune que d'autres MOA publics et privés :

- **Offre lits touristiques et services associés,**
- **Offre services** (commerces, services marchands dont services aux entreprises, services publics, Transports en Commun),
- **Offre aménagements/équipements** publics (VRD, stationnement, place/commons...),

Nous considérons donc les deux pré-programmes des hébergements du VVF et des Oustalous comme une **composante majeure de l'offre globale** (touristique et non touristique) **du territoire et de la station de Beille**, en situation d'offre multi-saisonnière.

#### 1.1.1 Supports / exemples retenus / recommandations du groupement d'études

Sans aucune valeur exhaustive, **trois équipements ont retenus notre attention pour consolider nos préconisations, ils sont tous trois positionnés groupes et individuels** :

- **Hospital de Benasque** (Espagne), voir <http://www.llanosdelhospital.com/fre>, station de ski nordique avec hébergements + SPA,
- **Les granges de Léo à Aston (09)**, voir <http://www.lesgrangesdeleo.fr/>, résidence PRL + gîtes,
- **Le centre de vacances de la Bessanaise** à Bessans (73), voir <http://www.labessanaise.com/fr/index.aspx>, centre de vacances.

Compléments à apporter.

#### 1.1.2 Dimensionnement de l'exploitation

**Cniq niveaux doivent conduire à bâtir un dimensionnement d'exploitation pertinent** après avoir avalisé un pré-programme avec le MOA :

- **Capacité d'accueil** des équipements, pour lesquels Les Oustalous et le VVF ont prévu des extensions de capacité et de gammes,
- **Ouvrabilité**, dont il faudra certainement envisager une adaptation une fois les programmes réalisés, notamment du fait du positionnement multi-saisonniers que les travaux auront permis et aussi des synergies muti-saisonnères avec la station de Beille, une fois « son » programme réalisé,
- **Gamme tarifaire**, l'adaptation de l'offre devra s'envisager avec une adaptation tarifaire concomitante
- **Synergies** inter-équipements
- **Modèle économique** (Produit, Prix, Publics, Marchés).

Nous nous inscrivons ici dans une **approche de projet qui prend en compte ces cinq niveaux** :

- **Capacité d'accueil** dont la nature et le volume doivent offrir des **standards d'équipements compatibles avec les attentes des clientèles actuelles**,
- **Ouvrabilité** dont l'amplitude doit couvrir la **demande multi-saisonnière neige et hors neige**, et limiter les effets des gestions saisonnières (compression des charges fixes/charges variables),
- **L'élévation en gamme** doit être globale sans éluder la possibilité de hiérarchiser les offres de manière à avoir un **panel** (en gamme et tarif) **susceptible de capter une large gamme de clients**,
- **Synergies inter – équipements** : l'offre réhabilitée et/ou créée devra **s'adosser à des produits valléens** (pouvant mêler hébergement, restauration et activités) de manière à ce que l'amélioration de l'offre des hébergements du VVF et des Oustalous profite à la Commune, la vallée et la destination Haute Ariège,
- **Modèle économique marchand** où l'exploitation des hébergements et services associés devra couvrir les frais de fonctionnement des structures et l'amortissement des immobilisations réalisées par le propriétaire pour le compte des exploitants (la Commune de Les Cabannes). Le modèle doit **améliorer les performances du maillon marketing « Produit-Prix-Publics-Marché »** :

**Gain « Produit » :**

Rotation des locations/nuitées améliorées par :

- Création d'offre notamment au VVF (offre hôtelière) et rénovation des enveloppes extérieures des bâtiments (isolation, intégration paysagère),
- Adaptation du decorum, du confort, de l'équipement des hébergements aux exigences des clientèles actuelles,
- Maintien de la surface existante, sans minoration des surfaces offertes (avec même extension des surfaces mobilisables au VVF),
- Augmentation de l'ouvrabilité l'ouverture de la gamme et des couples produits / marchés,

**Gain « Prix » : meilleure rentabilité par nuitée** par une nouvelle valorisation des prestations offertes, les nuitées représentent l'essentiel des marges commerciales des exploitants.

**Gain « Publics, Marchés » :**

- **confortement de la spécialité des structures** (Oustalous plutôt groupes, VVF plutôt individuels),
- tout en **adaptant un peu les offres proposées pour étendre vers de nouveaux couples produits marchés**, donc une offre « fidélisante » mais aussi capable de conquérir de nouveaux publics,
- une gamme permettant une **ouvrabilité améliorée et donc de nouvelles stratégies d'accueil** notamment en contre – saison.

## 1.2 PRE-PROGRAMME

NB : Le pré-programme s'entend comme une **étude de définition préalable à l'émergence d'un programme**, qui sans trop orienter et brider un architecte, **apporte conseils et recommandations** aptes à la créativité du futur programmiste.

De fait il ne comporte pas d'esquisse, ni de vue en plan et ou de croquis d'intégration pour **ne pas influencer voire figer un projet**, qui pourra se dérouler en toute quiétude au titre d'un concours Loi MOP<sup>1</sup>.

### 1.2.1 Définition / préconisations méthodologiques

#### LES PRIORITES

**Mettre ou remettre** les hébergements et équipements **aux normes**.

**Mettre ou remettre en tourisme**, les hébergements, services et prestations pour avoir la capacité, en situation de conquête, à accueillir des clientèles exigeantes (bien qu'avec des prestations à coût étudié) et pouvoir aussi conforter les clientèles existantes dont « disposent » déjà les structures.

Tant pour le VVF que pour les Oustalous, **le morcèlement du bâti permet de travailler en tranches de travaux par bâtiments et en différenciant les travaux extérieurs et intérieurs**.

Avant la réflexion sur la mise en tourisme des structures, il faut envisager :

- Pour les **Oustalous**, la priorité restera les **travaux de sécurité-accessibilité** suivant l'audit du Bureau de contrôle,
- Pour le **VVF**, il pourrait être intéressant de lancer un **chantier test sur une petite aile parmi les plus vieillissantes**. Cela permettrait d'établir un diagnostic précis pour optimiser la pertinence des interventions et apprécier le retour clientèle.

<sup>1</sup> Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la Maîtrise d'Ouvrage Publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée,

Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé,

Arrêté du 21 décembre 1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé,

Décret n° 2002-381 du 19 mars 2002 portant application de l'article 19 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée,

Ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004 portant modification de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

### 1.2.2 Contenus du pré-programme

#### Pré-programme Les Oustalous

Les Oustalous sont constitués de **plusieurs corps de bâtiments de typologies différentes**.

- Les **gîtes familiaux** : Ce bâtiment construit dans les années 2000 est en bon état et n'appelle pas d'amélioration notable,
- Les **gîtes individuels** : Bâtiment permettant l'accueil individuel ou familial, permettant l'hébergement dans 27 chambres doubles et 2 réfectoires,
- **L'accueil de groupes** : 3 ailes partiellement superposées hébergeant 28 – 24 et 36 lits, chacune avec un réfectoire dédié.

**Les gîtes individuels et l'accueil de groupes sont essentiellement construits sur la base de bâtiments préfabriqués récupérés et reconstruits dans les années 80.** Nos propositions techniques sont donc identiques pour ces deux sous-ensembles.

Composantes / Pré-programme Les Oustalous	Catégorie
Enveloppe extérieure	Architecture Traitements de surfaces / matériaux
Aménagements intérieurs	Sécurité bâtiments Confort bâtiments
Aménagements extérieurs	Mise en valeur Dessertes / services
Extension des gites	Création de 28 lits de gites de groupes pour une surface de 400 m <sup>2</sup>

**Public visé** : Consolidation du volet « groupes » de la structure de la clientèle (gîte de groupe) + développement modéré du segment individuel par amélioration des gîtes individuels (sans extension de capacité)

Nous scindons notre proposition en quatre parties qui peuvent être réalisées indépendamment.

### L'enveloppe extérieure

L'aspect extérieur des bâtiments appelle une **rénovation qui permettra à la fois d'inspirer une architecture plus montagnarde et d'assurer une rénovation thermique** génératrice de confort et d'économies de fonctionnement.

Les **traitements extérieurs** des parois sont des bardages sur ossature bois incorporant une isolation thermique avec un  $R \geq 3,7$ , épaisseur 12 cm, un pare-pluie et une lame d'air.

Les principaux matériaux de bardages sont :

- l'ardoise,
- le clin de bois,
- la feuille de zinc,
- les panneaux composites type résine Trespa ou fibrociment Eternit.

Le mode de pose permet de passer à l'avant des revêtements en bac acier existants. Tous ces matériaux peuvent être panachés pour exprimer une architecture plus représentative du site.

Les **parties maçonnées** et les soubassements en parpaings apparents peuvent être habillées d'un revêtement collé et fixé mécaniquement constitués d'un isolant en polystyrène et d'un revêtement plastique épais (RPE) présentant l'aspect d'enduit minéral.

Les **menuiseries extérieures** sont également datées et appellent un remplacement générateur d'étanchéité à l'air et d'une beaucoup plus faible transmission thermique. Nous préconisons des blocs menuisés incorporant un volet roulant intégré, une bouche d'entrée d'air, l'ensemble en PVC posé « en rénovation » sur le cadre en bois de la menuiserie existante. Ce principe est très peu destructif et rapide d'exécution, même dans un établissement en fonctionnement.

Enfin, pour parfaire le traitement de l'enveloppe globale, il faut :

- isoler les combles avec une laine de verre soufflée ou déroulée  $R \geq 6$  (30 cm) sur le plafond existant,
- Isoler les planchers bas sur vide sanitaire par flocage permet également d'assurer un CF 1 H qui nous paraît indispensable pour assurer la stabilité requise.

### Les aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs sont actuellement minimalistes.

Le Maître d'Ouvrage n'échappera pas à une élévation du niveau de finition pour conserver et développer la fréquentation.

Certains postes relèvent d'une **nécessaire élévation du niveau de sécurité et d'accessibilité** que ne manquera pas de relever un audit par un bureau de contrôle.

Pour la **sécurité bâtiments**, étant classés en 4ème catégorie, il faut envisager :

- Généralisation d'un plafond CF 1 H,
- Généralisation de portes PF ½ H,
- Isolement des locaux à risque,
- Portes de recoupement,
- Porte issues de secours.

### **Elévation du niveau de confort :**

- Blocs de sanitaires (accessibles),
- Plafonds acoustiques réfectoires,
- Agencement / mobilier,
- Eclairage, électricité, courants faibles,
- Peintures, revêtements muraux plafonds,
- Revêtements de sols.

### Les aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs envisagés sont **destinés à valoriser le caractère naturel du site, améliorer les dessertes et compléter l'offre de service** :

- Valorisation site : mise en valeur de la zone en bordure de l'Ariège, plantations complémentaires, démolition des soubassements non utilisés,
- Amélioration des dessertes : voirie, organisation des stationnements, cheminements piétons, éclairage, signalétique,
- Compléments en offres de service : terrasses couvertes, aire de jeux enfants et adultes.

### Extension des gîtes

Extension par la création de 28 lits de gîtes de groupes pour une surface de 400 m<sup>2</sup>. Cette extension peut être réalisée sur deux espaces différents :

- Soit sur le terrain d'entrée du site, entre les gîtes individuels et la voie ferrée,
- Soit sur l'emplacement des soubassements à démolir entre les gîtes familiaux et les gîtes de groupes.

Le choix du terrain pourrait correspondre à une sectorisation « groupes » ou individuels.

La surface du logement proposé représente  $400 \text{ m}^2 / 28 \text{ lits} = 14,30 \text{ m}^2 / \text{lit}$  (circulation, espaces collectifs, sanitaires compris) peut progresser avec le niveau qualitatif souhaité.

## Pré-programme VVT Les Cigalières

Il est divisé en deux parties :

- Les hébergements existants et le bâtiment d'accueil,
- La création d'un établissement hôtelier.

Le VVF des cigalières est caractérisé par un **site de grande qualité à proximité immédiate du village de Les Cabannes**, avec des vues dégagées, un terrain vaste et déjà paysagé, un ensemble de logements homogènes répartis en petites unités en rez-de-chaussée.

Composantes / Pré-programme VVF Les Cigalières 1/2 - Hébergement & Accueil	Catégorie
Enveloppe extérieure	Architecture - Bardage - Shingle Recueil des eaux pluviales Ossatures bois - Menuiseries extérieures
Aménagements intérieurs	Réfection sols, peintures et parements Rénovation de type hôtelier
Aménagements extérieurs	Terrasses extérieures couvertes aux logements Aménagements extérieurs collectifs.

**Public visé** : Consolidation du volet « individuel » de la structure de la clientèle (extension de capacité et amélioration unitaire des hébergements) + amélioration du point accueil existant + amélioration ouvrabilité.

Composantes / Pré-programme VVF Les Cigalières 2/2 - Création d'un établissement hôtelier	Catégorie
Existant	RDC à restructurer Etage à redistribuer - 12 chambres Eclairage – conception façade
Extension	RDC : Cuisine et annexes – locaux personnels – salle fitness - locaux stockage R+1 : 8 chambres + locaux de service – logement personnel
Aménagements extérieurs	Accès – stationnements - Terrasses extérieures Espaces paysagers – jeux enfants

**Public visé** : Extension avec création d'une nouvelle offre hôtelière pouvant fonctionner sur du segment « groupes » ainsi qu'« individuels » avec extension de capacité et repositionnement d'un équipement existant (salle d'animation).

## Pré-programme VVF

Les interventions de remise à niveau peuvent être réparties en quatre sous-ensembles.

### Enveloppe extérieure

L'enveloppe extérieure de l'ensemble des bâtiments est en mauvais état. Nous envisageons une **réfection profonde qui permettra de rénover l'image du VVF par le bâti et de relever le niveau de confort en isolant l'enveloppe aux normes actuelles.**

La couverture en **bac acier** date de travaux 2006. Malgré la piètre qualité architecturale de ce produit, plus destiné à couvrir des bâtiments industriels ou agricoles, nous n'envisageons pas son remplacement. Le produit adapté serait de la feuille de zinc teinte quartz à joint debout serti ou équivalent.

Le système de **recueil des eaux pluviales est par contre à remplacer** en prévision de sa résistance au travail de la neige.

Les **bardages** en shingle sont d'origine. Le matériau de remplacement adapté à l'image architecturale locale et à la complexité des volumes est l'ardoise naturelle posée au crochet.

**Les ossatures en bois seront remplacées** pour incorporer une isolation en laine de verre  $R \geq 3,7$  épaisseur 12 cm avec pare-pluie.

Les parties en maçonnerie enduite, dont les revêtements sont localement très dégradés, recevront une **isolation thermique par l'extérieur** (ITE) constituée d'un isolant en polystyrène d'épaisseur d'environ 10 cm collé et fixé mécaniquement, revêtu d'un revêtement plastique épais (RPE) présentant l'aspect d'un enduit minéral traditionnel. Autant que possible, cet isolant sera descendu sous le niveau des planchers intérieurs à la périphérie des bâtiments.

Le **remplacement des menuiseries extérieures ainsi que des portes d'entrée d'origine en bois** est à prévoir pour améliorer l'étanchéité à l'air et les déperditions thermiques par les vitrages. La performance des portes fenêtres des séjours déjà remplacées par des ensembles en PVC en 2006 reste à évaluer. L'isolation complémentaire des combles par soufflage de laine de verre permettra d'atteindre une résistance thermique satisfaisante  $R$  environ 6 ou 7.

Pour conclure sur la réfection de l'enveloppe bâtie, nous rappelons les principales lignes directrices de l'intervention.

- Une **isolation par l'extérieur**, permettant à la fois de traiter correctement les ponts thermiques compensant ainsi partiellement les faiblesses du bâti originel qui ne peuvent pas être relevées et respectant les surfaces intérieures déjà fort contenues,
- **L'analyse de la pathologie des bardages actuels** en shingle et en bois,
- la **relecture architecturale des volumes** permettra de poser le bon matériau à la bonne place, ardoise, zinc, ITE.

Nous rappelons que le **fonctionnement en période hivernale doit être une composante de ce VVF** et que la notion de confort est alors beaucoup plus sensible qu'en période estivale.

### Aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs, bien que repris en 2006 restent à un **niveau de finition minimaliste**. Les points principaux qui permettent d'élever les prestations sont les suivantes :

- La **réfection des sols** : Les carrelages sont très datés et laissent apparaître des traces visibles de modifications.  
Nous préconisons une reprise avec des revêtements de type stratifié ou carrelages de dimensions plus grande, éventuellement panachés, avec du carrelage dans les séjours et du parquet stratifié dans les chambres,
- La **réfection des peintures et parements** (actuellement en gouttelette murs et plafonds) : avec une **rénovation de type hôtelier** qui réorganise les espaces par du mobilier intégré. Cela permet d'optimiser les petites surfaces et pourrait être applicable par exemple pour le séjour-cuisine.

Par la même démarche appliquée aux chambres, la surface de celles-ci pourraient être diminuées au bénéfice du séjour, cela demande de revoir la distribution.

Ce type d'agencement inclut logiquement un **remplacement de la lustrerie et une modification de la filerie et de l'appareillage électrique**.

### Aménagements extérieurs appliqués aux logements

La **création de terrasses extérieures couvertes** pourrait être un facteur de confort qui amènerait un complément éventuellement dissociable des travaux intérieurs.

Nous pensons à une **ossature bois intégrant des bardages pare-vue**, un **platelage en bois en sous-face** pour couper le rayonnement thermique et un matériau de couverture compatible avec une pente très faible.

### Aménagements extérieurs collectifs

Voirie, éclairage public, signalétique, plantations.

## Pré-programme Bergerie - Hôtel

Le bâtiment de la Bergerie présente une **architecture intéressante susceptible d'être mise en valeur pour accueillir un établissement hôtelier** de qualité, bien situé dans le village de Les Cabannes. Pour cela, il est indispensable de **procéder à une rénovation lourde des existants**, de **prévoir une extension de surface équivalente**, pour atteindre une capacité de 20 chambres et **traiter un aménagement périphérique paysagé de qualité**.

La surface utile du bâtiment existant est d'environ 300 m<sup>2</sup> par plateau. **La nécessaire extension des surfaces passerait par un deuxième corps de bâtiment attenant** traité de manière très contemporaine, jouant du contraste tradition-modernité qui assure des ambiances architecturales valorisant les deux cas de figure. Les surfaces nécessaires peuvent être réparties sur des plateaux équivalents à l'existant de 300 m<sup>2</sup> par niveau, en R+1.

### Existants

Le **rez-de-chaussée** qui est la partie architecturalement intéressante accueillera logiquement l'accueil avec sanitaire, les différents salons et bar et salle de restaurant.

**L'étage est à redistribuer** entièrement pour recevoir une unité de 12 chambres de 21 m<sup>2</sup> chacune, les locaux de service et la circulation centrale. L'éclairage naturel actuellement insuffisant des locaux de l'étage pourrait être complété par une **bande vitrée filante située au-dessus de l'arase maçonnée**, cela en repensant la charpente (la couverture en shingle appelle de toute manière à être reconditionnée avec un matériau de qualité, zinc, ardoise).

Ceci pourrait permettre de **créer des mezzanines dans les combles ouvrant la fréquentation de l'hôtel à des publics familiaux** acceptant un logement partagé parents + enfants.

### Extension

L'aménagement proposé permet de réaliser un hôtel-restaurant d'une capacité de 20 chambres, de type 3 étoiles +, équipé de salles de réception spacieuses, pour un total d'environ 1 200 m<sup>2</sup> utiles.

### Les aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs seront à traiter sur une parcelle d'environ 4 000 m<sup>2</sup>.

### Salle d'activités du VVF

La création d'un hôtel dans la bergerie doit être accompagnée du déplacement de la salle d'activités occupant le rez-de-chaussée de la Bergerie.

Cette salle d'activité nous semble logiquement implantée à proximité du bâtiment d'accueil. L'espace ne manque pas.

La surface nécessaire de la salle et de ses annexes (sanitaires, petite cuisine, rangement) nous paraît être de 200 m<sup>2</sup>.

### 1.2.3 Développement possibles en parallèle des pré-programmes proposés

En dehors de ces deux structures d'hébergements ou en développement de celles-ci, il nous semble aussi qu'**il serait aussi opportun de réfléchir au développement d'hébergements davantage « débanalisant » et plus identitaires**, avec moins de collectifs, et davantage d'offre qualitative pour pouvoir attirer des gammes qui sont aujourd'hui mal captées par les hébergeurs locaux (individuels/couples, familles, tribus, petits groupes).

On pourrait envisager :

- La **réhabilitation d'hébergements chalets** ; 120 lits au camping du Pas de L'Ours ont été proposés au sein de l'étude de développement multi-saisonnier du plateau de Beille,
- la **création de petites unités d'hébergements insolites**, à qualifier par étude<sup>2</sup> (cabanes, cabanes dans les arbres, gîtes de caractère ...)

Il sera important, en phase PROjet, d'**évaluer l'opportunité de ces créations nouvelles** qui pourraient s'implanter dans la commune de Les Cabannes comme au droit de celle-ci.

<sup>2</sup> Qui ne fait pas l'objet de la présente mission.

### 1.2.4 Gestion et centres de profits potentiels

La réalisation/amélioration des pré-programmes pèsera favorablement dans la **part des prestations marchandes** de l'ensemble des prestations proposées auprès de chaque hébergeur.

#### Activités profitables (effets directs et indirects)

- Locations d'hébergements et notamment une **hausse du ticket moyen** valorisant les efforts faits par le propriétaire et les gestionnaires,
- **Développement de services complémentaires** à la nuitée et/ou à l'accueil (services hôteliers : portage de repas, petits déjeuners, lavage/blanchisserie, réservation d'activités, voire d'autres prestations à évaluer),
- **Activités de loisirs encadrées,**
- **Amélioration du catalogue produit de la destination,**
- Potentiellement, **organisation de navettes** entre hébergements et point de rassemblement village et/ou station.

En tout état de cause, on devrait assister au développement des **effets d'un marketing d'intensité, où la dépense moyenne journalière par visiteur/touriste devrait augmenter**, qui pourrait ensuite se consolider par une augmentation des flux de visiteurs /touristes.

#### Activités non profitables :

- Salle de jeux et activités en libre-service,
- Activités de loisirs non encadrées.

Ces activités devant se positionner comme des **plus-produits marketing**, avec effet d'image, elles seront chargées d'aider à valider le séjour et/ou la destination en gestion de la relation clientèle.

#### Organisation des acteurs et des modes de gestion

Dans la configuration actuelle nous n'envisageons pas de modifications des modes de gestion / exploitation, par contre, en fonction des programmes à budgétiser, **le système de redevance des exploitants à la Commune devra certainement être profondément modifié**, puisqu'il devra couvrir une redevance d'exploitation mais aussi l'investissement<sup>3</sup> en tout ou partie.

Concernant la desserte par navette des hébergements, outre son mode opératoire et son calendrier il sera certainement nécessaire que la Commune et la RENVA se rapprochent pour évaluer les conditions d'exploitation.

<sup>3</sup> Les sommes et travaux indiqués ici ne pouvant être, même pour partie, imputés en fonctionnement.

### 1.2.5 Articulation avec le projet au plateau de Beille

Avec les deux projets du VVF et du complexe des Oustalous, nous nous inscrivons dans une **démarche cohérente avec le plan de développement multi-saisonnier du plateau de Beille.**

#### Niveau Hébergements

##### Qualification : création ou rénovation

- Stratégie prioritaire de **densification/rénovation de l'offre de lits touristiques en vallée** et production d'une nouvelle offre complémentaire au plateau de Beille,
- Stratégie **d'adaptation** de l'offre aux évolutions de la demande des clientèles actuelles,
- Stratégie **d'ouverture et de montée en gamme** en parallèle de la qualification de l'offre de Beille,
- Stratégie de **diversification** de l'offre en complément de la stratégie précédente, permettant une meilleure ouvrabilité pluri-saisonnaire,
- Stratégie de **création de séjour touristique thématisé** autour d'une qualification de l'offre en cherchant à se différencier de la concurrence, pour concevoir des produits touristiques complets avec hébergement et activités.

##### Quantification des unités d'hébergement

- **Adaptation du parc**, d'abord **par la rénovation de lits** et ensuite lorsque nécessaire, par la création de lits nouveaux, d'une volumétrie mesurée et non concurrentiels de l'offre locale déjà existante.
- **Les lits proposés à la création le sont en fonction de leurs potentiels** par type d'hébergement (typicité, attractivité, capacité d'insertion urbanistique<sup>4</sup>).

##### Positionnement clients / marchés

Nous confortons les deux positionnements majeurs locaux : ciblage groupes organisés et individuels/non organisés<sup>5</sup>.

NB : A noter que dans l'étude du plan de développement multi-saisonnier du plateau de Beille, les hébergements des Oustalous et du VVF sont non concurrentiels et vice versa avec ceux qui sont proposés au plateau de Beille (confer rapport de phase I / Chapitre 2.2 / page 71 & 72).

<sup>4</sup> D'autres lieux en vallée et/ou au plateau pourraient être des opportunités à implanter des lits insolites (voir rapport de phase I / Chapitre 1.3.2).

<sup>5</sup> Il faudra certainement travailler aussi le segment groupe non organisés (tribus, familles élargies – recomposées, seniors non organisés ...).

### Niveau commune et territoire

La stratégie envisagée est de **conforter le bourg des Cabannes dans sa position de pôle touristique** intégrant les hébergements et les activités.  
En ce sens **le projet de développement de Beille qui envisage de conforter le lien avec la vallée est en parfaite cohérence.**

La qualité et la quantité de l'offre d'hébergement devra **évoluer de manière concomitante avec les évolutions du domaine de loisirs d'altitude et de l'offre de loisirs en vallée.**

Notamment, le projet de qualification de l'offre en vallée et au du plateau donne un potentiel d'évolution de l'offre d'hébergement :

- **montée en gamme** sur une partie du parc d'hébergement, l'objectif étant ici de tendre à une hausse du ticket moyen pour les exploitants d'activités comme pour les centres d'hébergement,
- d'une **Thématisation de l'offre.**

**Le développement spatial du projet devra intégrer la nécessité de mettre en valeur l'insertion des centres d'hébergements dans le village de les Cabannes.**

Les **liaisons et notamment les cheminements** piétons vers le cœur du village seront à valoriser.

La conception des projets conduira à "**rapprocher**" les **centres d'hébergement du Cœur du village** (accès, entrées, notamment pour les piétons).

## 1.3 MAQUETTAGE ECONOMIQUE ET FINANCIER

### 1.3.1 Méthodes de chiffrage

Les estimatifs proposés sont bâtis sur les principes suivants :

#### Les surfaces

- Surfaces hors œuvre (extérieurs murs) et des surfaces développées pour l'estimatif d'enveloppe,
- Surface utile pour la Bergerie Hôtel,
- Surfaces utiles pour les aménagements intérieurs.

#### Les prix unitaires

Les prix unitaires incluent les postes suivants :

- Les travaux HT bâtiment,
- Un poste affecté aux mobiliers lourds et intégrés,
- Les coûts d'études et divers (25 % du montant de travaux), programmiste, architecte, BET, CSPS, Bureau de contrôle, diagnostics et études préalables, appels d'offres, les assurances DO, TRC, Taxe d'aménagement, provision pour imprévus,

... non compris frais de mandataire, frais financier, achat de foncier, perte d'exploitation, déménagement.

#### La TVA

La TVA est appliquée au taux de 20 %.

La possibilité de l'application des taux réduits reste à vérifier.



### 1.3.3 Plan de financement

Nous avons travaillé sur un plan de financement théorique organisé comme suit (confer rapport de phase I / chap. 1.1.3 – page 20) :

- Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (10%),
- Région Occitanie (10 %),
- Conseil Départemental 09 (10%),
- EPCI CC Haute Ariège (50 %),
- Nonobstant une participation des exploitants qui n'est ni chiffrée ni envisagée à ce stade,

... retenant cette hypothèse, le solde (20%) resterait à charge de la Commune de Les Cabannes.

Si l'on considère le montant total des pré-programme et en faisant l'hypothèse d'une réalisation globale en une seule opération, suivant ce plan de financement, **la contribution de la Commune de Les Cabannes serait de 1,657 M€ HT / 1,988 4 M€ TTC.**

<b>PLAN DE FINANCEMENT</b>	Taux escompté	Montant Coûts HT arrondis	Montant Coûts TTC arrondis
Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux	10%	828 500,00 €	994 200,00 €
Région Occitanie	10%	828 500,00 €	994 200,00 €
Conseil Départemental 09	10%	828 500,00 €	994 200,00 €
EPCI CC Haute Ariège	50%	4 142 500,00 €	4 971 000,00 €
Commune de Les Cabannes	20%	1 657 000,00 €	1 988 400,00 €
Porteurs de projets ?	0%	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>8 285 000,00 €</b>	<b>9 942 000,00 €</b>

Source : DiaThemis, tableau non contractuel, à titre d'exemple.

**Cette somme serait à financer par la Commune** soit sur ses fonds propres soit **par emprunt**, ce qui semble la solution probable compte tenu de l'analyse des derniers budgets de la Commune et de la structure de son endettement que nous avons réalisé en phase I.

NB : il est à noter que la Commune pourrait être susceptible de faire l'avance du montant total pour le compte de ses co-financeurs, qui rembourseraient ensuite leur quote-part ce qui pose la question du solde de trésorerie de la Commune, qui serait nécessaire pour couvrir cette avance potentielle, à moins qu'un autre MOA porte l'opération pour le compte de la Commune.

### 1.3.4 Eléments de phasages possibles

Sur la base du plan de financement théorique retenu, nous envisageons deux scénarii<sup>6</sup> de financement :

- Réalisation globale du pré-programme en une seule fois,
- Réalisation phasée en trois étapes.

#### **Réalisation globale du pré-programme en une seule fois**

Dans cette hypothèse, nous avons envisagé les paramètres suivants concernant la part communale à financer :

Financement	Emprunt taux fixe
Montant capital emprunté	1 657 000 €
Durée /an	20
Taux	4,00 %
<b>Annuité euros constants</b>	<b>120 493 €</b>
Début du prêt	01/01/2020
Echéance prêt	01/01/2040

Le montant de cette annuité (120 493 €) reste globalement cohérent avec la charge d'emprunt actuelle moyenne annuelle de la commune de Les Cabannes : le niveau des **remboursements actuels cumulés moyens annuels se situant à 108 360 €** ; mais ceci présuppose :

- un maintien actuel des aides de l'Etat auprès de la Commune, ainsi que d'autres partenaires institutionnels pouvant participer à la construction budgétaire de la collectivité,
- une difficulté à recourir à de nouveaux emprunts en cas de nouveaux investissements majeurs à financer par la Commune.

Ces hypothèses peuvent sembler optimistes, **nous prévoyons donc un financement également phasé** en plusieurs fois pour dégager un peu de marges sur les finances de la Commune.

<sup>6</sup> Non exhaustif, à titre d'exemple, étant entendu que d'autres possibilités sont possibles.

**Réalisation phasée**

Critères observés pour le phasage :

- **Pertinence/facilité** de mise en œuvre des travaux,
- Priorisation **d'opération ayant une influence directe positive sur l'exploitation** et la rentabilité de structures,
- **Faisabilité financière pour le MOA** : dans les deux cas, la charge moyenne annuelle d'emprunt de la commune sera observée pour pouvoir se situer dans des niveaux analogues en phase de réalisation du projet.

Le phasage retenu concerne trois phases

1. Le traitement des enveloppes extérieures et des espaces intérieurs des bâtiments, priorité 1,
2. Le traitement des espaces extérieurs des bâtiments, priorité 2,
3. Le projet hôtelier au VVF et ses développements, priorité 3.

... et concerne les masses budgétaires suivantes :

	PHASAGE	Base € HT	Base € TTC	Part %
Réfection enveloppe + intérieurs	OPE 1 - priorité 1	3 275 000,00 €	3 930 000,00 €	40%
Aménagements extérieurs	OPE 2 - priorité 2	1 310 000,00 €	1 572 000,00 €	16%
Salle activité + Hôtel	OPE 3 - priorité 3	3 700 000,00 €	4 440 000,00 €	45%
		<b>8 285 000,00 €</b>	<b>9 942 000,00 €</b>	<b>100%</b>

Nous envisageons le même concours financier des partenaires que pour le scénario précédent (part communale 20%), sur la base de trois emprunts phasés dans le temps, avec un calendrier théorique s'échelonnant entre Janvier 2018 et Décembre 2045.

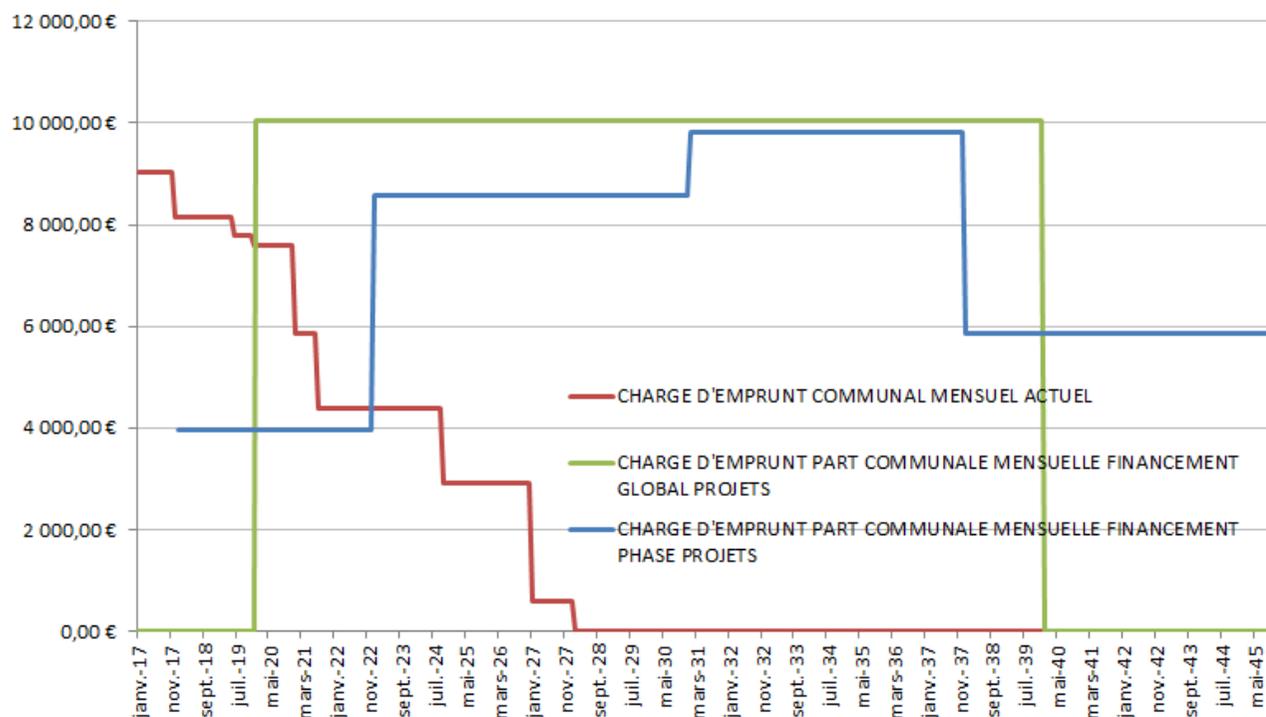
Financement	Emprunt taux fixe 1	Emprunt taux fixe 2	Emprunt taux fixe 3
Montant capital emprunté	655 000 €	393 000 €	740 000 €
Durée /an	20	8	15
Taux	4,00 %	3,00 %	5,00 %
<b>Annuité euros constants</b>	<b>47 630 €</b>	<b>55 316 €</b>	<b>70 222 €</b>
Début du prêt	01/01/2018	01/01/2023	01/01/2031
Echéance prêt	01/01/2040	31/12/2030	31/12/2045

La **charge moyenne annuelle actuelle d'emprunt de la commune** se situe à **108 357 €, courbe rouge mensualisée** ci-dessous, mais décroîtrait dès 2017 pour s'apurer en janvier 2028.

Avec un **plan de financement global** (réalisation unique avec un seul emprunt), **la charge moyenne annuelle d'emprunt de la commune** se situerait à **120 493 €, courbe verte mensualisée** ci-dessous, elle serait constante de Janvier 2020 à Janvier 2040 et dépasserait la charge moyenne annuelle actuelle pendant 20 ans.

Avec un **plan de financement phasé**, **la charge moyenne annuelle d'emprunt de la commune** serait variable, courbe bleue mensualisée ci-dessous, et dépasserait la charge moyenne annuelle actuelle pendant 7 ans.

Charge d'emprunt part communale mensualisée selon les différents scenarii



## DiaThemis / Dianeige / Pierre Dubedout Architecte - Juillet 2017 - Rapport PHASE II

Ce rapport de phase II a été co-rédigé par :

### **Alan CHOMEL / Consultant DiaThemis**

Bureau d'études : 33 Av. Pierre Charles Lespinasse, 11000 CARCASSONNE

Administration : Inovallée, 16i chemin de Malacher, 38240 MEYLAN

Tel : +33 (0)4 76 18 98 02 - Fax : +33 (0)4 76 18 04 09 - diathemis@dianeige.fr

### **Nicolas BRUNEL / Consultant Dianeige**

Inovallée - 16i chemin de Malacher, 38240 MEYLAN

Tel : +33 (0)4 76 18 92 26 - Fax : +33 (0)4 76 18 04 09 - dianeige@dianeige.fr

### **Pierre DUBEDOUT / Dubedout Architectes**

8 rue Duboué BP 20331 64003 Pau Cedex

Tel : +33 (0)5 59 83 93 89 - Fax : +33 (0)5 59 27 19 83 - j.dub.archi@wanadoo.fr