

**Pour le compte  
de la Communauté de Communes  
du Pays de Pervenchères**

**Etude de faisabilité  
et de pré-programmation  
pour la création  
d'une Maison de l'Arbre et de la Forêt  
sur le site de la friche industrielle Dreux  
à la Perrière**



**Rapport final**

- Avril 2000 -

**Maîtres du Rêve**

*10 rue Manuel, 13100 Aix en Provence - Tél : 04 42 91 29 09 - Fax : 04 42 91 29 05*

*16, rue Raymond Losserand Paris - Tél : 01 43 27 43 87 - Fax : 01 43 27 43 89*

*siège social : 57, rue du Puits neuf, 13100 Aix en Provence*

*SARL au capital de 70 000 Francs - RCS Aix B 338 101 462 000 61*

*Le présent rapport présente une synthèse des différentes analyses effectuées par nos consultants, Anne Carles, Ingrid Pawoe, et Lionel Roche, au cours du second semestre 1999 et du premier trimestre 2000.*

*Il intègre un diagnostic de situation qui débouche sur la proposition d'un positionnement stratégique, lui même décliné en un scénario d'aménagement privilégié, dont est étudié la faisabilité économique.*

# A : DIAGNOSTIC DE SITUATION

## 1. CONTEXTE TOURISTIQUE

### 1.1. Les facteurs contraignants

#### ❖ L'Orne : un département à l'image touristique non encore affirmée

Le département de l'Orne souffre aujourd'hui d'un déficit d'image touristique auprès du grand public : la seule évocation de son nom ne renvoie en effet pas à quelque chose de clairement affirmé. Le slogan "Terre de champions" demeure par exemple encore relativement méconnu. Par ailleurs, l'Orne est difficilement rattaché à une région ou à une province naturelle : se trouve-t'il en Normandie, en Bretagne, ou en Région Centre ? Le doute subsiste encore souvent.

#### ❖ L'absence de pôles-phare

En fait, l'Orne souffre surtout de l'absence de pôles-phare touristiques : seuls Bagnoles-de-l'Orne ou les Haras du Pin peuvent en effet aujourd'hui revendiquer ce titre, mais avec une fréquentation, qui pour ce dernier reste néanmoins inférieure à 100.000 visiteurs.

Et même si le parc hôtelier d'Alençon est important, il paraît difficile de considérer cette dernière comme un pôle touristique à part entière

#### ❖ Des fréquentations faibles et en baisse des lieux de visite payants

A ce jour, aucun lieu de visite payant du département n'enregistre une fréquentation annuelle supérieure à 100.000 visiteurs.

En 1998, les sites payants les plus fréquentés étaient :

- les Haras du Pin avec 67.014 visiteurs
- la Maison du Camembert avec 28.000 visiteurs
- le château de Carrouges avec 20.062 visiteurs
- le Musée des ATP de Saint-Cyr-la-Rosière avec 16.829 visiteurs (dont 4000 scolaires)
- la Maison natale de Sainte-Thérèse avec 16.429 visiteurs

Pour information, la Maison du Filet de la Perrière a accueilli en 1998, 1500 visiteurs et l'Atelier du filet (ouvert en juillet), 427 visiteurs.

Par ailleurs, les fréquentations de l'Abbaye de la Trappe et de la Basilique de la Chapelle-Montligeon sont estimées à 130.000 et 48.000 visiteurs.

Ces fréquentations faibles s'accompagnent en outre souvent d'une baisse de fréquentation : ainsi, les Haras du Pin qui accueillait 100.000 visiteurs en 1991, n'en accueillait plus que 75.000 en 1996 et 67.000 en 1998.

Il convient toutefois de noter les bons résultats enregistrés par le Musée des ATP de St-Cyr-la-Rosière qui –outre sa fréquentation tout à fait honorable, pour un musée de ce type- a vu le nombre de ses visiteurs augmenter de 11% en 1998. Un résultat qui est avant tout le fruit du programme d'animation culturelle mis en place par sa responsable.

Comme le souligne le Schéma Départemental de Développement Touristique, cette situation est avant tout liée à la faible attraction des thématiques proposées, et surtout à la pauvreté des dispositifs muséographiques et d'évocation utilisés.

En réalité, la plupart des lieux aujourd'hui ouverts au public proposent des présentations peu attrayantes, voir désuètes qui ne répondent plus aux goûts actuels du public qui recherche des lieux "à vivre", où il se passe quelque chose, et où il est possible –en famille- de s'instruire tout en se distrayant.

#### ❖ Un déficit d'hébergement

Le département de l'Orne totalise aujourd'hui 4344 lits hôteliers, dont 1732 sur le seul secteur de Bagnoles-de-l'Orne.

Par ailleurs, hormis les hôtels de chaîne à Alençon, ceux de Bagnoles de l'Orne et l'hôtel du Golf de Bellême, le parc hôtelier est le plus souvent vieillissant.

On retrouve le déséquilibre ouest/est au niveau de la capacité en gîtes qui se concentre essentiellement à l'ouest du département.

La capacité en chambres d'hôtes est quant à elle mieux répartie sur l'ensemble du territoire mais reste très faible avec seulement 589 lits sur le département.

La capacité en hébergements collectifs est elle aussi très faible, avec aucune structure "digne de ce nom", susceptible d'accueillir des classes de découverte.

#### ❖ Une zone de chalandise primaire faible

Les pôles urbains les plus proches (à moins d'une heure) proposent un réservoir de clientèle plutôt modeste : 30.000 habitants à Alençon (sur 3 cantons), 145 000 au Mans (sur 9 cantons), et 40.000 à Chartres (sur 4 cantons).

Rappelons d'ailleurs que l'Orne totalise seulement 293.204 habitants, l'Eure-et-Loire : 396.076, et la Sarthe : 513.000.

## **1.2. des facteurs favorables**

#### ❖ Le Perche : un territoire à forte identité

A la différence de l'Orne, le Perche bénéficie d'une image davantage affirmée, avant tout symbolisée par le cheval percheron.

Mais surtout le Perche offre aujourd'hui le visage d'un territoire à l'identité vivante, et où le sentiment d'appartenance à un pays n'est pas un vain mot : on est déjà percheron, avant d'être normand !  
Les 1200 adhérents de la Fédération des Amis du Perche en sont un bon exemple !

#### ❖ L'inscription du projet au sein d'un Parc Naturel Régional

La création du Parc Naturel Régional du Perche en janvier 1998 contribue bien sûr pleinement à la notoriété du Perche à l'extérieur de ses frontières. Et le label "Parc" constitue un atout touristique indéniable, surtout si la Maison de l'Arbre et de la Forêt en devient un des pôles-phare, aux côtés du Musée de l'Emigration percheronne de Tourouvre (associé au Musée de l'Epicerie d'autrefois à Lignerolles), et de la Maison du champignon de Bellême (2 projets actuellement en cours d'étude).

#### ❖ La "dynamique pays"

La solidarité entre collectivités locales du Perche –et indirectement l'identité et la notoriété du Perche- vont par ailleurs être prochainement renforcées par la création du "Pays du Perche ornais", qui sera un des tous premiers pays au sens "Loi Voynet" à voir le jour en France.

Celui-ci rassemblera 113 ou 114 communes réparties sur 10 cantons et associées aujourd'hui au sein du SIVOM de Bellême et des Communautés de Communes du Haut Perche, de Longny-au-Perche, du Bassin de Mortagne-au-Perche, du Perche Rémalardais, du Pays de Pervençères, du Perche sud et du Val d'Huisne (seules 10 communes isolées rejoindront le futur Pays).

Le renforcement du partenariat entre élus, milieux socio-professionnels et associatifs fait partie des objectifs du futur Pays dont la charte constitutive sera élaborée au cours de l'année 2000, après modification des statuts du SIDTP en Syndicat Mixte, devenant "structure-support" du nouveau Pays.

#### ❖ La proximité de la Région parisienne

Le fait que la zone de chalandise secondaire (1h30 à 2h) touche l'Ile-de-France (160 Km de Paris) constitue bien sûr un sérieux atout, c'est d'ailleurs ce qui génère dès aujourd'hui un taux important de résidents secondaires, mais aussi et surtout de très bons taux d'occupation des gîtes sur le secteur. L'Orne est en effet dans le peloton de tête des départements français dans ce domaine, avec 22 semaines par an louées en moyenne par gîte (23,5 semaines en 3 épis) avec une répartition bien étalée sur l'année.

De toute évidence, le développement des courts séjours (notamment en milieu rural) et le fractionnement croissant des congés, particulièrement marqué pour les clientèles franciliennes, constituent bien sûr des facteurs favorables pour des régions situées à moins de deux heures de Paris, comme le Perche.

#### ❖ Des actions qui participent à la valorisation de l'offre

Si l'absence de pôles-phare attractifs fait fortement défaut dans l'Orne (et notamment dans le Perche), un certain nombre d'actions menées au cours de ces dernières années ont cependant permis de participer à la valorisation du

petit patrimoine et ont commencé à mailler le territoire de différents circuits touristiques.

C'est notamment tout le travail entrepris par le Syndicat Intercommunal pour le Développement du Tourisme dans le Perche :

- avec les circuits des routes tranquilles du Perche : sites et panoramas
- les circuits de randonnée et circuits VTT
- la restauration et la valorisation des cadrans solaires
- les brochures "Eglises du Perche" et "le Perche u fil de l'eau"
- la signalétique touristique des édifices religieux, etc.

#### ❖ **Un contexte général favorable à la thématique forêt**

De toute évidence, la forêt est aujourd'hui un thème porteur (voir chapitre suivant sur, et par ailleurs, elle constitue incontestablement une des dimensions emblématiques du Perche (ce qui assure une légitimité au projet d'une Maison de l'Arbre et de la Forêt).

### **1.3. Les clefs de la demande**

#### ❖ **Une hausse continue et régulière de la fréquentation des forêts**

Tous les indices montrent que la fréquentation des forêts est aujourd'hui globalement en hausse.

L'enquête du CREDOC (Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie des français) réalisée en 1996 pour l'Institut Français de l'Environnement montre ainsi qu'environ 80% des français effectuent une incursion au moins par an en forêt.

Elle rappelle par ailleurs que la fréquentation des forêts d'Ile-de-France est aujourd'hui estimée à environ 100 millions de visiteurs par an !

#### ❖ **Une fréquentation fortement conditionnée par l'appartenance socio-démographique**

La même enquête montre clairement que la fréquentation de la forêt est proportionnellement liée à l'appartenance socio-culturelle, et plus particulièrement au revenu mensuel.

Ainsi, si un français sur deux déclare se rendre régulièrement en forêt, ils sont 69% parmi les cadres, et plus encore parmi les personnes disposant d'un revenu mensuel supérieur à 20.000 Fr.

L'âge contribue également à influencer sur les habitudes de fréquentation des forêts : ce sont ainsi les 25-45 ans qui semblent le plus fréquenter la forêt.

Ceci s'explique surtout par le fait que la présence d'enfants au sein de la cellule familiale accroît fortement la fréquentation de la forêt : 60% des chargés de famille vont fréquemment en forêt.

#### ❖ **Mais une méconnaissance persistante du milieu forestier**

Même si la population qui fréquente la forêt est globalement davantage sensibilisée aux problèmes de l'environnement, toutes les enquêtes montrent que le milieu forestier reste pourtant encore très méconnu de ses visiteurs, et

plus encore la sylviculture. Tout se passe en fait comme si la forêt demeurait avant tout aux yeux du public comme un milieu uniquement naturel et un cadre d'agrément. 70% des personnes qui se rendent en forêt y vont d'ailleurs uniquement pour s'y promener !

Et si 66% des personnes enquêtées se disent préoccupées par l'entretien des forêts, c'est pour demander des mesures d'amélioration des loisirs en forêt et que les coupes rases soient diminuées !

## 2. ANALYSE DU SITE :

### 2.1. Points faibles / handicaps

- ❖ **Une emprise au sol très importante** : 2,5 ha dont 1 ha de bâtis
- ❖ **Une maîtrise foncière incomplète** : la friche couvre au total 4 ha  
La parcelle en voie d'acquisition par la Collectivité n'intègre notamment pas la très grande halle à charpente en lamellé collé.
- ❖ **Une double déconnexion par rapport à la forêt et au village**  
tous les deux séparés du site par des emprises foncières privées : propriété de la Famille Dreux du côté du village, et de Mlle Desmas, du côté de la forêt.
- ❖ **Un bâti hétérogène et fortement dégradé**  
La plus grande partie des anciens bâtiments industriels se trouve aujourd'hui dans un état de délabrement avancé, ce qui rend improbable la sauvegarde d'un certain nombre d'entre-eux.  
(voir l'état des lieux ci-après)
- ❖ **Le passage d'une ligne à haute tension** (225.000 volts) au-dessus de la partie est du site, dont l'enfouissement ou le déplacement ne peuvent être envisagés, constitue une nuisance visuelle dont il convient de réduire l'impact.
- ❖ **Et des incertitudes sur le degré de pollution des sols**  
Les activités industrielles passées ont probablement souillé une partie du site (amiante, pyralène, produits chimiques liés au traitement du bois, déchets divers), ce qui rend aujourd'hui nécessaire la réalisation d'un diagnostic de pollution, dans le cadre d'une étude spécifique.

### 2.2. Potentiels / atouts :

- ❖ **L'implantation à la Perrière** : un des villages les plus pittoresques du Perche, riche d'une histoire millénaire
- ❖ **La proximité de la forêt de Bellême** : une des plus prestigieuses en France pour la qualité de ses chênes et une des plus intéressantes de la région sur les plans paysagers et sylvicole

- ❖ **La taille du site** constitue paradoxalement un potentiel intéressant vis-à-vis d'un projet pluriel et évolutif : la superficie importante permet en effet de faire cohabiter plusieurs vocations, et les surfaces disponibles permettent par ailleurs d'envisager des extensions futures
- ❖ **Le statut de friche industrielle** permet aussi une marge de manœuvre plus importante que pour un site sensible ou protégé : on peut ainsi tirer parti de certains volumes, de certaines charpentes ou couvertures, dans le cadre de reconversions architecturales innovantes et originales.
- ❖ **La double déconnexion** (avec le village et la forêt) peut également être positivée : elle autorise en effet le recours plus libre à certains artefacts, dans le cadre, par exemple, d'espaces scénographiques et ludiques, et elle limite les gênes induites par une fréquentation accrue, grâce à un stationnement hors du village.

Les retombées induites que l'on attend sur les commerces du village supposent néanmoins que son accès piéton soit favorisé et sécurisé.

### **2.3. Etat des lieux :**

La parcelle de la friche industrielle Dreux en voie d'acquisition par la Collectivité comporte 22 bâtiments.

Nous proposons ci-dessous une synthèse de l'analyse du bâti et de ses capacités, bâtiment par bâtiment. Les numéros permettent de se repérer sur le plan joint en annexe.

#### **Bâtiment N°1 : Maison d'habitation, type Dreux**

*Gros-œuvre* : Sur 2 niveaux avec sous-sol, maçonnerie enduite, toiture tuiles mécaniques

*Intérieur* : Sans intérêt spécifique

*Équipement* : eau électricité, chauffage central

*État* : moyen

*Surface* : 126m<sup>2</sup>

*Capacité* : Démolition à envisager pour dégager perception de l'entrée.

#### **Bâtiment N°2 : Atelier des fauteuils et des canapés.**

Y compris sanitaires et bureaux.

*Gros-œuvre* : parpaings, charpente bois américaine, sol bétonné

*Intérieur* : Sans intérêt spécifique

*Équipement* : eau électricité.

*État* : correct, mais pied de pylône de la ligne à moyenne tension dans le bâtiment !

*Surface* : 2 255m<sup>2</sup>

*Capacité* : Démolition des murs pour dégager perception de l'entrée, sauf mur de soutènement sur voie d'accès.

#### **Bâtiment N°3 : Bureaux d'administration**

Deux niveaux comprenant 8 bureaux et des sanitaires.

*Gros-œuvre* : pierre apparente rejointoyée, poteau poutre béton, parpaings enduits, sol bétonné

*Intérieur* : Sans intérêt spécifique, sauf escalier béton marche bois, « design 60 »

*Équipement* : eau, électricité, chauffage central.

*État* : médiocre

*Surface* : 144 m<sup>2</sup>x2

*Capacité* : Restaurable, connotation années « 60 » à conserver.

#### **Bâtiment N°4 : La scierie et le magasin**

Volume Est : le magasin

*Gros -œuvre* : Charpente bois moisée, toiture tuiles mécaniques, mur base en pierre rejointoyée et parpaings enduits, sol bétonné.

*Intérieur* : brut, volumes intéressants

*Équipement* : électricité

*État* : moyen

Volume Ouest : la scierie

*Gros -œuvre* : Charpente bois moisée en 2 pans première trame démontée, toiture tuiles mécaniques partiellement démontées, mur base en pierre rejointoyée et parpaings enduits, sol bétonné.

Volume tour sur le côté ouest

*Intérieur* : brut, volumes intéressants

*Équipement* : électricité

*État* : moyen

*Surface* : 1303 m<sup>2</sup> (773+530m<sup>2</sup>)

*Capacité* : A conserver ainsi que le pont roulant : bâtiment-fondateur du site

#### **Bâtiment N°5 : Garage**

*Gros -œuvre* : Charpente bois moisée, poteaux béton, toiture fibrociment, parpaings, sol bétonné

*Intérieur* : brut ;

*Équipement* : électricité

*État* : moyen

*Surface* : 236m<sup>2</sup>

*Capacité* : Démolition à envisager pour dégager perception de l'entrée.

#### **Bâtiment N°9 : Petite Scierie :**

*Gros -œuvre* : Charpente bois moisée, poteaux béton, toiture fibrociment, parpaings, sol bétonné avec fosse pour la sciure. Positionnée sur large dalle bordée par muret de pierres rejointoyées.

*Intérieur* : brut ;

*Équipement* : électricité

*État* : moyen

*Surface* : 121 m<sup>2</sup>

*Capacité* : Sans intérêt particulier, prévoir démolition.

#### **Bâtiment N°10 : Ancienne parquetterie**

*Gros -œuvre* : Charpente bois moisée, poteaux béton, toiture fibrociment, murs base pierre rejointoyée et parpaings enduits, sol bétonné.

*Intérieur* : brut ;

*Équipement* : électricité

*État* : médiocre

*Surface* : 340 m<sup>2</sup>x2

*Capacité* : Intéressant par sa continuité avec le magasin de la scierie

#### **Bâtiment N°11 : Atelier de construction**

Volume 1 (Nord)

*Gros -œuvre* : Charpente américaine bois moisée, poteaux bois d'un côté et poteaux bois sur poutre béton de l'autre, toiture bac acier, murs parpaings, sol bétonné.

*Intérieur* : brut présence d'un édicule en béton;

*Équipement* : électricité

*État* : médiocre

Volume 2 (Sud)

*Gros -œuvre* : Charpente bois : ferme centrale moisée en 3 sheds posée sur poteau bois central, poteaux béton, ceinturage poutre béton, toiture fibrociment, murs parpaings, sol bétonné et \_ sol bois vers sud est, sol surélevé.

*Intérieur* : brut , plafond lattes large et plâtre, Anciennes baies pour le déchargement dans la partie ouest, passage avec bâtiment N°19.

*Équipement* : électricité

*État* : médiocre

Surface des 2 volumes: 641 m<sup>2</sup>  
Capacité : Démolition à envisager.

**Bâtiment N°12 : Atelier des bungalows**

Gros -œuvre : Charpente bois moisée, poteaux béton, toiture fibrociment, murs base pierre rejointoyée et parpaings enduit ciment, sol bétonné

Intérieur : brut ;

Équipement : électricité

État : bon

Surface des 2 volumes: 941m<sup>2</sup>

Capacité : A conserver.

**Bâtiment N°13 : Séchoir**

4 couloirs avec rails pour chariots de séchage.

Gros -œuvre : béton et parpaing, toiture terrasse plate.

Intérieur : brut

Équipement : électricité

État : médiocre

Surface : 253m<sup>2</sup>

Capacité : A démolir sauf intérêt/histoire industrielle

**Bâtiment N°14 : Incinérateur**

Gros -œuvre : cône structure et habillage métallique

Intérieur : brut ;

Équipement : RAS

État : très mauvais : rouille avancée

Surface : 142m<sup>2</sup>

Capacité : Signal intéressant : Essayer de le conserver, mais urgence !

Besoin d'une expertise d'un ingénieur en conservation des bâtiments

**Bâtiment N°15 : Petite chaudière**

Gros -œuvre : maison « Dreux » parpaing enduit, toiture tuiles ciment, fenêtre menuiserie bois

Intérieur : brut ;

Équipement : RAS

État : moyen

Surface : 55m<sup>2</sup>

Capacité : Sans intérêt, démolition à envisager

**Bâtiment N°16 : Silo à sciure**

Gros -œuvre : structure et habillage métallique

Intérieur : brut ;

Équipement :

État : très mauvais

Surface : 20m<sup>2</sup>

Capacité : Sans intérêt, démolition à envisager

**Bâtiment N°17 : Petit hangar**

Gros -œuvre : charpente, murs parpaing

Intérieur : brut ;

Équipement :

État : très mauvais

Surface 350m<sup>2</sup>

Capacité : Sans intérêt, démolition à envisager

**Bâtiment N°18 : Atelier des chauffeurs**

Gros -œuvre : Charpente bois moisé sur poteau bois remplissage mur parpaings partiellement enduit ciment, et toiture tuiles métalliques, porte coulissante bois en état.

Intérieur : brut ;

Équipement : RAS

État : correct

Surface : 127 m<sup>2</sup>

Capacité : Volume intéressant, à conserver

**Bâtiment N°19 : atelier de construction, stock laine de verre, quai de chargement**Volume 1 (Nord) : atelier de construction

*Gros-œuvre* : Charpente bois moisé, sur poteaux bois sur socle ciment, plafond partiel, toiture tuile mécanique, murs parpaings, sol bétonné, portail coulissant.

*Intérieur* : brut ;

*Équipement* : électricité

*État* : moyen

Volume 2 (Ouest) atelier de construction et quai de chargement

*Gros-œuvre* : Charpente américaine bois, poteaux béton, toiture Eternit ondulé, murs parpaings, sol bétonné.

*Intérieur* : brut ;

*Équipement* : électricité

*État* : moyen

Volume 3 (Est) stock de laine de verre et fin du séchoir

*Gros-œuvre* : Charpente américaine bois, poteaux béton formant grand volume, toiture Eternit fibrociment, murs parpaings, sol bétonné.

*Intérieur* : brut, volume de parpaing enduit ciment du séchoir formant mezzanine.

*Équipement* : électricité

*État* : moyen

*Surface* : 1 426 m<sup>2</sup>

*Capacité* : Intérêt à conserver partiellement les zones en charpente moisée (volume 1)

**Bâtiment N°20 : Petite parquetterie**

*Gros-œuvre* : Charpente bois moisé, et toiture tuiles mécaniques.

*Intérieur* : brut ;

*Équipement* :

*État* : médiocre

*Surface* : 424 m<sup>2</sup>

*Capacité* : Sans intérêt, démolition à envisager.

**Bâtiment N°21 : Séchoir**

*Gros-œuvre* : socle béton et parpaing enduit toiture terrasse béton

*Intérieur* : brut ;

*Équipement* : électricité

*État* : très abîmé

*Surface* : 190m<sup>2</sup>

*Capacité* : démolition à envisager, sauf intérêt/témoin histoire industrielle

**Bâtiment N°22 : Magasin**

*Gros-œuvre* : socle pierre rejointoyée, mur parpaings partiellement enduit, toiture tuiles sur charpente moisée sur poteau béton. Deux niveaux, escalier extérieur bois et escalier béton abrité, sol chape ciment

*Intérieur* : brut, fenêtre menuiserie bois verre cathédrale sans ouvrant.

*Équipement* : électricité

*État* : correct

*Surface* : 482 m<sup>2</sup>x2

*Capacité* : A conserver, si besoin d'un bâtiment pour hébergements

➔ Au bout du compte, l'analyse du bâti et de ses capacités fait apparaître trois principaux types de bâtiments :

-Des bâtiments potentiellement intéressants à conserver :  
n° 3, 4, 10, 12, 18, 22 (soit 3481 m<sup>2</sup> utiles)

-Des bâtiments dont les seules structures pourraient être intéressantes à conserver :  
n° 2, 14, 19-1

-Des bâtiments dont la démolition doit être envisagée  
n° 1, 5, 11, 13, 15, 16, 17, 19-2 & 3, 20, 21

C'est bien sûr le programme du projet qui définira dans le détail les surfaces et les volumes nécessaires, la destination de chaque bâtiment, et donc les choix concernant chacun d'entre eux.

## **2.4. Le potentiel thématique :**

A l'issue de la phase de diagnostic, nous nous sommes attachés à sélectionner un certain nombre de thèmes susceptibles d'être à la fois suffisamment attractifs, légitimes et originaux pour pouvoir jouer le rôle "d'accroches principales" à l'intérieur du futur centre.

Nous avons prioritairement retenu sept thèmes-phare :

1. **Le chêne**, en tant "qu'arbre-roi" de la forêt de Bellême (75% des individus de la forêt de Bellême), et archétype de "l'arbre-noble"
2. **L'univers bocager** qui a profondément marqué les paysages et les mentalités du Perche (occasion d'évoquer les différentes fonctions des haies : protection contre les intempéries et l'érosion, rôle climatique (brise-vent), rôle écologique (abri et nourriture pour différentes espèces), clôture pour les animaux, production de bois pour le chauffage, etc.
3. **Le bois comme matériau de construction** intemporel, et témoin de l'histoire de la friche Dreux (dont les différents ateliers produisaient meubles, parquets, bateaux, charpentes, bungalows, et maisons préfabriquées à ossature bois).
4. **Les arbres remarquables du Perche**, chargés de mémoire et gardiens des mystères de la forêt (parmi lesquels les chênes de l'École et de la Lambonnière).
5. **La régénération naturelle**, exemple d'une technique de sylviculture employée en forêt de Bellême et qui demeure encore aujourd'hui largement méconnue du grand public.
6. **La mémoire ouvrière** aux multiples visages, témoin d'un passé révolu du Perche (le village de la Perrière a ainsi longtemps vécu des différents métiers liés à l'exploitation du bois : bûcherons, scieurs de long, charpentiers, menuisiers, tonneliers, charbonniers, falourdiers, etc).
7. **Les oiseaux cavernicoles**, étonnants habitants des arbres, et nombreux en forêt de Bellême (6 espèces recensées à ce jour qui font l'objet d'écoutes et d'enquêtes menées par l'ONF).

Chacun de ces thèmes devra trouver sa place dans le futur centre.

## B. DEFINITION D'UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE ET SCENARI D'AMENAGEMENT

### ❖ Choix d'un positionnement :

Au-delà d'une première sélection de thèmes-phare, l'objectif est bien sûr de trouver un **fil conducteur**, capable de relier ces différents sujets et de servir de support à un positionnement pour le futur centre.

Il nous semble primordial que ce fil conducteur participe à corriger la méconnaissance actuelle du grand public vis-à-vis du milieu forestier et de sa gestion, en s'attachant à **mettre en lumière les liens visibles et invisibles qui unissent la forêt** –en tant que milieu complexe, fruit de l'action conjuguée de la nature et de l'homme-, et **le bois** –en tant que matériau transformé pour la construction-.

Par ailleurs, le coût élevé qu'exige toute requalification de friche industrielle pourra difficilement se justifier pour le seul aménagement d'un équipement à vocation uniquement pédagogique : l'ambition doit être celle d'un pôle touristique structurant, "portant haut les couleurs" du Perche.

Mais pour pouvoir atteindre cet objectif, l'équipement à concevoir, doit être à la fois :

-**multi-pôlaire** (combinant différentes vocations : pédagogiques, économiques, touristiques, etc.);

-**tête de réseau**, dans le cadre d'un maillage hiérarchisé des différents centres d'intérêt du Perche (Musée des ATP, Musée de l'émigration percheronne, Maison du Champignon, site du chêne de la Lambonière...) tirant parti de la mise en commun de moyens humains et techniques (programmes communs d'actions pédagogiques et scientifiques, formation concertée des animateurs, etc.) ;

-**attractif et distrayant** (en mariant le ludique et le spectaculaire) ;

-**résolument inscrit dans le présent et le futur** (architecture innovante avec utilisation du bois, vitrine technologique, etc.) ;

-**et géré par des professionnels du tourisme.**

Il ne peut donc être une simple "Maison de l'Arbre et de la Forêt", mais bien un centre/pôle/parc dédié à la Forêt, mais aussi au Bois.

Ce qu'autorise et légitimise à la fois le statut actuel du site –de friche industrielle- et son histoire marquée par l'innovation technique et d'une certaine manière, par l'audace.

→ A la croisée de l'offre et de la demande identifiées en phase 1, et sur la base des thèmes-phare prioritairement retenus, nous proposons donc que le positionnement stratégique du futur centre soit décliné de la manière suivante :

**Un pôle touristique, culturel et technique  
s'attachant à restituer le lien entre la forêt "nourricière"  
et le bois, matériau de construction vivant et intemporel  
sous la forme d'une "Cité de la forêt et du bois"**

L'ambition étant de proposer au visiteur -en s'appuyant sur l'exemple de la forêt percheronne- de retisser les liens entre :

- d'une part, **la forêt et les arbres, fruits de la pulsion du vivant** (de la force vitale qui fait croître le végétal) ;

- et d'autre part, **le matériau-bois qui garde en lui l'héritage de cette tension vitale**, qui lui fournit son exceptionnelle qualité technologique (résistance mécanique), dont l'homme tire ensuite parti pour ses projets de construction (l'architecture de bois comme héritage de la pulsion du vivant du végétal dont elle prolonge la tension vitale).

## ❖ Deux scénarii alternatifs :

Sur la base du positionnement stratégique retenu, deux principaux types de dispositifs d'évocation peuvent être proposés qui découlent chacun de deux objectifs contrastés :

❁ **Scénario 1 : Un pôle ludo-culturel, organisé autour d'un parcours-spectacle enchanteur sur le thème de la forêt et du bois**, où à l'image des parcs à thème, l'on viendra avant tout pour passer un bon moment, et vivre une découverte sous la forme d'une aventure en famille.

- **Ce scénario répond avant tout à un objectif économique et à une ambition touristique** : il s'agit prioritairement d'attirer le grand public et de viser les retombées économiques.

- **Son registre d'évocation privilégié est l'émerveillement**, par le biais d'effets scénographiques comme la reconstitution de décors, et la restitution d'ambiances insolites et dépaysantes.

- **Sa porte d'entrée privilégiée est la forêt et son imaginaire**
- **Son principe est de proposer au visiteur un voyage à travers les âges dans le cadre d'un parcours-spectacle enchanteur** depuis les origines de la forêt percheronne (la "Sylva Pertica") jusqu'à nos jours, en passant par l'évocation de l'épopée industrielle liée au bois
- **Les temps forts du parcours-spectacle** pourraient ainsi être (sur la base d'un fil conducteur chronologique) :
  - . la forêt originelle (Sylva Pertica), refuge et abri pour les hommes, et qui a donné son nom au Perche,
  - . l'époque gallo-romaine (occasion d'évoquer les camps romains -comme celui de "Jules César" en forêt de Bellême- qui utilisaient le bois pour leurs défenses),
  - . la forêt médiévale, au temps des paysans-défricheurs,
  - . le bois au service des voyage au long cours (le bois des forêts du Perche ont été utilisés pour construire les vaisseaux qui sont partis à la découverte du monde),
  - . l'avènement de la rationalisation de la gestion de la forêt (avec la grande réformation de 1665 de Colbert, puis la généralisation du régime de la futaie),
  - . le bois combustible pour l'artisanat et pour l'industrie naissante (notamment les forges),
  - . le bois au service de l'effort de guerre (occasion d'évoquer le travail des objecteurs de conscience canadiens et américains dans la forêt de Bellême),
  - . l'avènement du pré-fabriqués (dont l'Usine Dreux constitue un symbole),
  - . la "forêt loisirs", espace de détente et de récréation,
  - . et enfin la re-découverte du bois : "matériau du futur".

● **Scénario 2 : Un centre de tourisme culturel et technique, sous la forme d'un centre d'interprétation,** où l'on viendra avant tout pour s'instruire, s'initier, et approfondir des connaissances, mais aussi pour se distraire

- **Ce scénario répond avant tout à un objectif identitaire et à une ambition culturelle :** il s'agit prioritairement de participer à l'enrichissement qualitatif de l'offre patrimoniale et muséale, aux côtés des autres projets de maisons thématiques.

- **Son registre d'évocation privilégié est l'initiation et l'expérience** par le biais de techniques muséographiques mais aussi scénographiques faisant largement appel aux outils de l'interactivité. L'objectif, dans ce cas, est moins de donner à voir, que d'apprendre à regarder et à comprendre. Il s'agit, par le biais des outils de l'interprétation, de toucher la sensibilité et de stimuler la

curiosité du visiteur, et de provoquer chez lui le désir d'élargir l'horizon de ses intérêts et de ses connaissances.

- Sa porte d'entrée privilégiée est le bois (dans la construction)

- Son principe est de partir du visible pour révéler l'invisible, dans le cadre d'un centre d'interprétation proposant un "jeu de piste" dynamique, sous la forme d'un ensemble de modules thématiques permettant la découverte des différentes facettes du bois –en tant que matériau- et de la forêt percheronne.

- Les temps forts du centre d'interprétation pourraient ainsi être :

. l'espace du sensoriel (se frotter au bois, aux écorces),

. la palette des matières sous la forme d'une matériauthèque,

. les ateliers miniatures de construction proposant des jeux d'assemblage (occasion d'évoquer les différentes facettes du matériau-bois : stratifié, aggloméré, lamellé-collé, mais aussi les différentes combinaisons du lamellé-collé avec les fibres de verre, les résines, et les plastiques, etc.),

. l'expérience de la portée et de la résistance du bois,

. les mystères de la genèse du bois : "voyage au cœur de la sève" au sein d'une niche sonore (occasion d'expliquer les mécanismes de la poussée radiculaire),

. enfin, les résonances de la forêt (dont le bois porte en lui l'écho) : restitution des flux et cycles de la forêt (magie de chimie forestière) dans le cadre d'une niche-spectacle.

→ Au bout du compte, les deux dispositifs invitent tous deux à porter un regard renouvelé sur la forêt et sur le bois.

Les caractéristiques de chacun des scénarii ne sont bien sûr pas entièrement exclusives l'une de l'autre et une certaine mixité peut être le cas échéant envisagée.

Par contre, chaque scénario répond à un objectif prioritaire qui détermine ses composantes et son orientation.

Le tableau de la page suivante vise à aider la prise de décision, en mettant en regard les atouts et les handicaps des deux scénarii proposés.

## ❖ Mise en regard des deux scénarii

	Pôle ludo-culturel	Centre de tourisme culturel et technique
Cœur de l'équipement	Parcours-spectacle	Centre d'interprétation
Dominante	Loisirs>pédagogique	Pédagogique>loisirs
Attractivité grand public	+	-
Singularité	+	-
Légitimité	=	=
Vecteur d'image et de notoriété	+	-
Diversification de l'offre touristique ornaise	+	-
Intégration PNR	-	+
Impact fréquentation	+	-
Impact / village	=	=
Impact / territoire	=	=
Impact /paysage	=	=
Intérêt pédagogique	-	+
Impact création emplois	+	-
Coût d'investissement	=	=
Coût de renouvellement	+	-
Gestion	Privée>publique	Publique>privée

*Après validation du maître d'ouvrage et du comité de pilotage, c'est finalement le scénario 2 qui est retenu, enrichi d'une cellule-spectacle scénographiée, temps fort de la visite.*

Concrètement, cela revient à proposer au visiteur un parcours de micro-expériences permettant à chacun de tester non seulement ses connaissances mais aussi ses sens (notamment odorat, toucher...) le long d'un parcours-découverte progressif débouchant sur une cellule scénographiée proposant un spectacle cyclique de 5 à 10 minutes.

Conçu comme un "équipement-pilote" doté d'une vitrine technologique dédiée aux nouvelles utilisations du bois-construction et du bois-énergie, le nouvel équipement doit avoir au bout du compte l'ambition de susciter l'émergence d'un nouveau regard sur la forêt, et sur le bois, matériau d'avenir.

**Le principe général d'aménagement du site** qui en découle associe :

- Un traitement architectural qui laisse **la part belle au bois, à ses dérivés et à ses nouvelles utilisations** ;
- La **revégétalisation** d'une partie du site (les 2/3 dans une première phase, soit environ 7.000 m<sup>2</sup> réengazonnés et 3.000 m<sup>2</sup> paysagés) ;
- L'implantation d'un **parking** de 80 places à la place de l'ancien atelier des fauteuils et des canapés (bâtiment n°2) ;
- L'installation de l'**espace accueil/billeterie/boutique** à l'intérieur du bâtiment des anciens bureaux de l'usine ;
- L'aménagement des **espaces d'évocation et d'exposition** à l'intérieur des bâtiments de l'ancienne scierie et de son magasin sur la base du principe suivant : simple sauvegarde du magasin de la scierie dans une première phase (réhabilitation du gros œuvre charpente/couvertures) et réhabilitation de la scierie avec reprise de la charpente/toiture et mise hors gel par soufflage d'air chaud et fermetures non étanches (verrières par ex.) et création de sous-volumes destinés à accueillir les espaces muséographiques, scénographiques, et d'exposition.
- La reconversion de la zone sous le pont roulant en **espace récréatif extérieur** avec un labyrinthe végétal de 700 m<sup>2</sup> ;
- la construction de deux nouveaux bâtiments pour accueillir, d'une part, une **chaufferie-bois**, et d'autre part, un **pôle d'hébergement collectif d'une capacité de 66 lits** (dont l'implantation doit être éloignée du tracé de la ligne à haute tension).
- La démolition des bâtiments n°1, 2, 5, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 19, 20, et 22.
- La préservation des bâtiments n°18 (atelier des chauffeurs) et n°12 (atelier des bungalows) ;

- La conservation éventuelle (comme témoin patrimonial) du séchoir à bois n°21, et de l'ancien incinérateur (n°14).
- Et la construction d'une **passerelle piétons** (en bois) au-dessus de la D210 permettant de relier le site au sentier du GR22 en contrebas, grâce à un escalier ou à un chemin aménagé sur le talus.

Le plan ci-joint en annexe permet de repérer les différents bâtiments concernés par le projet. Le montage photographique qui l'accompagne (source photographique : établissements Dreux) propose une première représentation de ce à quoi pourrait ressembler le site, une fois aménagé.

## C : LES CONDITIONS DE LA FAISABILITE

### 1. Cadrage des moyens nécessaires en investissement

A ce stade d'appréciation de l'investissement, il n'est pas question de rentrer dans le détail des contenus et des dispositifs à créer. Ceci est le rôle d'une programmation architecturale et technique, qui devra prendre pour base les cadres et les objectifs économiques déterminés ici.

Pour situer l'ambition et les moyens qu'elle suppose, la meilleure voie est de raisonner par analogie, à partir d'hypothèses réalistes vérifiées sur des sites ou des équipements d'envergure comparable.

Les estimations de montant d'investissement proposées ci-après utilisent donc des ratios de coût au m<sup>2</sup> qui correspondent à des normes moyennes constatées pour des aménagements ou des équipements de même nature et dans des contextes similaires en France.

Comme le résume le tableau détaillé ci-après, le coût total des travaux est estimé à **17.310.500 Fr HT** et l'enveloppe prévisionnelle de l'opération à **20.772.600 Fr TTC** soit **24.844.030 Fr TTC**, ventilée de la façon suivante :

-Démolitions :	980.000 Fr HT
-Bâtiments :	14.140.500 Fr HT
-Voierie et espaces verts :	2.190.000 Fr HT
-Etudes :	3.462.100 Fr HT

L'hypothèse sans pôle d'hébergement fait apparaître un coût total d'opération de **14.664.600 Fr HT** et de **17.538.862 Fr TTC**.

*. A noter que les coûts inhérents à la dépollution du site (non connus à ce jour et qui doivent prochainement faire l'objet d'un devis par une société spécialisée) ne sont pas intégrés dans ces estimations.*

*. Ajoutons par ailleurs que le remplacement du pylône à haute tension par un pylône de type « muguet » peint (à défaut d'un pylône en bois lamellé collé limité pour lequel la tension de transit doit être inférieure à 90.000 volts) coûterait entre 700.000 et 800.000 Fr.*

# CITE DE LA FORET ET DU BOIS A LA PERRIERE

## Budget prévisionnel d'investissement

	surfaces en m2	coût/m2 H.T.	total	
<b>1. DEMOLITIONS</b>				
. Bâtiments	7 000	140	980 000	H.T.
<b>2. BATIMENTS</b>				
. Espace d'accueil	288	3 000	864 000	H.T.
<b>Pôle muséographique</b>				
espaces d'interprétation	350	7 000	2 450 000	H.T.
cellule spectacle	80	10 000	800 000	H.T.
espaces d'expos temporaires	120	4 000	480 000	H.T.
accueil/services/circulations	223	3 500	780 500	H.T.
réhabilitation gros oeuvre scierie	773	2 000	1 546 000	H.T.
sauvegarde du magasin de la scierie	530	1 000	530 000	H.T.
Total pôle muséographique			<b>6 586 500</b>	
<b>Pôle hébergement</b>				
chambres & sanitaires (60+6 lits)	420	6 500	2 730 000	H.T.
salle à manger	80	6 500	520 000	H.T.
cuisines	50	6 500	325 000	H.T.
espace de vie	80	6 500	520 000	H.T.
ateliers	100	6 000	600 000	H.T.
hall d'accueil	20	6 000	120 000	H.T.
sanitaires RDC	25	5 500	137 500	H.T.
locaux techniques	25	5 500	137 500	H.T.
Total pôle hébergement			<b>5 090 000</b>	
. Chaufferie bois	200	8 000	1 600 000	H.T.
<b>SOUS-TOTAL bâtiments</b>			<b>14 140 500</b>	H.T.
<b>3. VOIERIE ET ESPACES VERTS</b>				
. Traitement des socles	7 000	50	350 000	H.T.
. Paysagement	3 000	280	840 000	H.T.
. Parking et voierie d'accès	2000	260	520 000	H.T.
. Passerelle	50	4 000	200 000	H.T.
. Labyrinthe	700	400	280 000	H.T.
<b>SOUS-TOTAL voierie &amp; espaces verts</b>			<b>2 190 000</b>	H.T.
<b>TOTAL 1+2+3</b>			<b>17 310 500</b>	H.T.
. Etudes : programmation, APS à DCE, et conduite d'opération (20 % du coût des travaux)			<b>3 462 100</b>	H.T.
<b>Total coûts d'opération</b>			<b>20 772 600</b>	H.T.
			<b>24 844 030</b>	T.T.C.

# CITE DE LA FORET ET DU BOIS A LA PERRIERE

Budget prévisionnel d'investissement  
hypothèse sans pôle d'hébergement

	surfaces en m2	coût/m2 H.T.	total	
<b>1. DEMOLITIONS</b>				
. Bâtiments	7 000	140	<b>980 000</b>	H.T.
<b>2. BATIMENTS</b>				
. Espace d'accueil	288	3 000	<b>864 000</b>	H.T.
. Pôle muséographique				
espaces d'interprétation	350	7 000	2 450 000	H.T.
cellule spectacle	80	10 000	800 000	H.T.
espaces d'expos temporaires	120	4 000	480 000	H.T.
accueil/services/circulations	223	3 500	780 500	H.T.
réhabilitation gros oeuvre scierie	773	2 000	1 546 000	H.T.
sauvegarde du magasin de la scierie	530	1 000	530 000	H.T.
		Total pôle muséographique	<b>6 586 500</b>	
. Chaufferie bois	200	8 000	<b>1 600 000</b>	H.T.
		<b>SOUS-TOTAL bâtiments</b>	<b>9 050 500</b>	H.T.
<b>3. VOIERIE ET ESPACES VERTS</b>				
. Traitement des socles	7 000	50	350 000	H.T.
. Paysagement	3 000	280	840 000	
. Parking et voierie d'accès	2000	260	520 000	H.T.
. Passerelle	50	4 000	200 000	
. Labyrinthe	700	400	280 000	H.T.
		<b>SOUS-TOTAL voierie &amp; espaces verts</b>	<b>2 190 000</b>	H.T.
		<b>TOTAL 1+2+3</b>	<b>12 220 500</b>	H.T.
. Etudes : programmation, APS à DCE, et conduite d'opération (20 % du coût des travaux)			<b>2 444 100</b>	H.T.
		<b>Total coûts d'opération</b>	<b>14 664 600</b>	H.T.
			<b>17 538 862</b>	T.T.C.

## **2. Prévisionnels de fonctionnement**

### **2.1. Simulation du score de fréquentation :**

Notre souci est moins à ce stade de prédire la fréquentation à atteindre, que de nous assurer que la fréquentation nécessaire au renouvellement de l'équipement paraît accessible.

Le score de fréquentation sur la base duquel on établit un scénario durable de simulation en régime de croisière pour le pôle muséo-scénographique se situe à **24.000 visiteurs** payants par an.

Le point mort se situe quant à lui à **17.000 visiteurs** payants par an

Ce sont des scores qui paraissent tout à fait plausibles compte tenu des gisements de clientèles identifiés en phase de diagnostic.

### **2.2. Préfiguration des scénarios d'exploitation :**

La gestion du site doit reposer sur quatre principes majeurs :

- La présence d'un **personnel d'accueil qualifié et motivé, très flexible** dans ses missions et charges saisonnières, capable de s'adapter aux besoins fluctuants ;
- Le développement d'une **politique commerciale offensive**, bien ciblée, et suffisamment dotée de moyens pour affirmer la notoriété du site ;
- Une **articulation efficace** avec le reste des autres centres d'intérêt du territoire ;
- Et la **création d'événements originaux** (sous la forme d'expositions temporaires, par exemple) conformes à la personnalité du site, pour **renouveler la médiatisation du site**.

Au bout du compte, on en escompte le dégagement de marges suffisantes d'autofinancement permettant d'assurer un entretien de qualité et une mise à niveau régulière des investissements d'origine.

L'analyse des réalisations de ce type, ailleurs en France, montre qu'il vaut mieux de ne pas escompter de retour sur investissement, autre que les retombées indirectes sur le territoire. Les très rares sites qui y parviennent le font au détriment des moyens affectés à l'accueil et à l'entretien.

Les **simulations d'exploitation proposées ci-après sont donc effectuées sur la base du petit équilibre (hors amortissements des investissements d'origine)**.

Elles comprennent trois postes principaux de charge :

- les frais de prise en charge de personnels permanents et saisonniers ;
- les frais de fonctionnement administratif et technique ;
- les moyens de promotion, de commercialisation et d'animation.

Il convient par ailleurs de prévoir, "en régime de croisière", des provisions pour **réinvestissements réguliers** (que l'on préfère à des dotations pour amortissements) indispensables pour éviter le dépérissement du niveau des équipements et pour assurer le renouvellement du site.

Les scores de fréquentation ciblés doivent permettre de couvrir l'ensemble de ces charges en "régime de croisière".

Les critères de détermination des produits jouent évidemment un rôle essentiel dans l'estimation des résultats. Les ratios employés à cette occasion correspondent à une norme moyenne constatée pour des sites comparables en France.

Les estimation des produits prennent ici comme bases :

- un billet d'entrée plein tarif à 40 Fr pour le pôle muséo-scénographique ;
- un billet d'entrée à tarif réduit à 28 Fr ;
- et un ratio pleins tarifs/tarifs réduits de 70/30 ;
- une dépense moyenne par visiteur à la boutique de 12 Fr (ratio enregistré à ce jour, par exemple, au Musée des ATP de Saint-Cyr-la-Rosière),
- un ratio chiffre de vente boutique/ coût d'achat fournisseur de 45% ;
- un produit du loyer/pôle d'hébergement estimé sur la base d'un loyer fixé entre 4000 et 4.500 Fr/mois.

- Les charges de personnel sont estimées en postes de travail auxquels on affecte un coefficient pour tenir compte de la nécessité de plus d'une personne par poste pour faire face aux heures supplémentaires, selon la saison.

L'envergure de l'équipement exige un véritable manager (gestionnaire du site, du personnel, de la promotion...).

L'équipement suppose par ailleurs la présence d'un gardien chargé de l'entretien, dont le poste est renforcé par un mi-temps en "régime de croisière".

De plus, un poste permanent est prévu pour la billetterie-boutique.

Des emplois saisonniers et "aidés" viennent par ailleurs en renfort.

On suppose ici que les postes dédiés à la programmation scientifique et culturelle sont pris en charge par des subventions de fonctionnement et sur la base d'une mise en commun de moyens entre plusieurs sites (partenariat, convention, etc).

- Les assurances, la maintenance, l'entretien, le téléphone, l'électricité, l'eau et les impôts représentent 16 % des charges.

Un contrat de maintenance est indispensable dans ce type d'équipement où un décalage dans une projection, un flou (qui n'est pas artistique !), ou un mécanisme de décor grippé nuisent singulièrement à une ambiance.

- La promotion et la commercialisation représentent 12 % du total des charges, afin d'assurer le niveau de fréquentation du site et de renouveler et fidéliser les clientèles.

- Le renouvellement doit également faire partie de la gestion du site. Une exposition temporaire, des animations pour les locaux, un événement pour un anniversaire sont des moyens de restaurer l'attrait pour un produit et un monument. C'est également une façon d'associer les habitants de les rendre responsables d'un site qu'ils intègrent alors à leur pays et dont il font la promotion spontanée.

La requalification progressive des équipements scénographiques est indispensable car ces techniques deviennent obsolètes et les scènes perdent de leur attrait initial avec l'usure du temps et des passages.

Les tableaux économiques ci-joint reprennent les différentes hypothèses formulées dans ce chapitre.

*A noter que ces tableaux n'intègrent pas les postes de produits et de charges du pôle d'hébergement qui doivent être dissociés dans un budget autonome. On part ici du principe que le privé qui gère cette structure fait son affaire d'un équilibre de fonctionnement.*

Cité de la forêt et du bois à la Perrière  
 Estimation prévisionnelle de fonctionnement au point mort

**17.000 visiteurs** **COMPTES DE PRODUITS**

<b>Billéterie parcours-spectacle</b>		17.000 visiteurs	
• Plein tarif à 40 F (70% des payants)		476 000	
• Tarifs réduits à 28 F (30% des payants)		142 800	
		<b>618 800</b>	<b>71%</b>
<b>Produits dérivés</b>			
• Ventes boutique		<b>204 204</b>	<b>23%</b>
<b>Loyer</b>			
• Loyer/pôle d'hébergement		<b>48 000</b>	<b>6%</b>
<b>TOTAL GENERAL DES PRODUITS</b>		<b>671 004</b>	<b>100%</b>

**17.000 visiteurs** **COMPTES DE CHARGES**

<b>Personnels</b>			
• Responsable de site	12 mois	226 200	
• Personnel permanent secrétariat/accueil (1p)	12 mois	121 800	
• Ecoguides (1p emplois aidé)	6 mois	21 000	
• Personnel gardiennage & entretien (1 p)	12 mois	120 060	
• Personnel saisonnier (1p)	4 mois	40 600	
	<b>TOTAL</b>	<b>529 660</b>	<b>53%</b>
<b>Charges d'administration et d'exploitation générale</b>			
• Maintenance, entretien technique		50 000	
• Tél, électricité, eau, etc.		70 000	
• Impôts et taxes		32 000	
		<b>152 000</b>	<b>16%</b>
<b>Achats</b>			
• Boutique (45% des ventes)		<b>91 892</b>	<b>11%</b>
<b>Promotion et commercialisation</b>			
• Participation à éditions dépliants, frais de mission démarchage prescripteurs, relations presse		<b>96 000</b>	<b>12%</b>
<b>Provisions</b>			
• Provisions pour renouvellement du site			<b>8%</b>
<b>TOTAL GENERAL DES CHARGES</b>		<b>869 552</b>	<b>100%</b>

**17.000 visiteurs** **RESULTAT**

	<b>1 452</b>
--	--------------

Cité de la forêt et du bois à la Perrière  
 Estimation prévisionnelle de fonctionnement en régime de croisière

**24.000 visiteurs** **COMPTES DE PRODUITS**

<b>Billéterie parcours-spectacle</b>		24.000 visiteurs	
• Plein tarif à 40 F (70% des payants)		672 000	
• Tarifs réduits à 28 F (30% des payants)		201 600	
		<b>873 600</b>	<b>72%</b>
<b>Produits dérivés</b>			
• Ventes boutique		<b>248 288</b>	<b>24%</b>
<b>Loyer</b>			
• Loyer/pôle d'hébergement		<b>54 000</b>	<b>4%</b>
<b>TOTAL GENERAL DES PRODUITS</b>		<b>1 215 888</b>	<b>100%</b>

**24.000 visiteurs** **COMPTES DE CHARGES**

<b>Personnels</b>			
• Responsable de site	12 mois	243 600	
• Personnel permanent secrétariat/accueil (1p)	12 mois	130 500	
• Ecoguides (2p emplois aidés)	8 mois	56 000	
• Personnel gardiennage & entretien (1,5 p)	12 mois	180 090	
• Personnel saisonnier (1p)	4 mois	40 600	
	<b>TOTAL</b>	<b>650 790</b>	<b>53%</b>
<b>Charges d'administration et d'exploitation générale</b>			
• Maintenance, entretien technique		70 000	
• Tél, électricité, eau, etc.		100 000	
• Impôts et taxes		40 000	
		<b>210 000</b>	<b>16%</b>
<b>Achats</b>			
• Boutique (45% des ventes)		<b>129 730</b>	<b>11%</b>
<b>Promotion et commercialisation</b>			
• Participation à éditions dépliant, frais de mission démarchage prescripteurs, relations presse		<b>132 000</b>	<b>12%</b>
<b>Provisions</b>			
• Provisions pour renouvellement du site		<b>88 000</b>	<b>8%</b>
<b>TOTAL GENERAL DES CHARGES</b>		<b>1 210 520</b>	<b>100%</b>

**24.000 visiteurs** **RESULTAT**

	<b>5 368</b>
--	--------------

### **3. Montage financier et institutionnel**

Le positionnement du projet s'inscrivant tout à fait dans le cadre des objectifs définis à la fois :

- par le nouveau Contrat de Plan Etat-Région,
- par le projet de DOCUP (Document de Programmation) du nouvel Objectif 2 2000/2006 qui fixe les conditions d'attribution des fonds structurels européens (et qui intègre un volet territorial important en direction des pays),
- par le nouveau PADDT (Programme d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire) qui intègre une ligne spécifique pour la requalification de friches industrielles,
- par les axes prioritaires du Pays du Perche,
- et par la Charte du Parc Naturel Régional du Perche,

il semble tout à fait raisonnable de penser que le projet puisse être subventionné à hauteur de 80%, sur la base d'un financement conjoint Europe/Etat (PPADT, FNADT, DDR,...)/Région/Département

Il semble par contre indispensable que le projet soit techniquement porté par une entité offrant les garanties indispensables et la capacité opérationnelle voulue.

L'hypothèse d'un portage technique du projet assuré par le nouveau Syndicat Mixte du Pays du Perche nous semble ainsi devoir être privilégié.

La Communauté de Communes de Pervençères (à défaut d'une communauté de communes d'assise financière élargie) a bien sûr légitimité à être le maître d'ouvrage des travaux, mais il nous semble que le cadre le plus adapté pour un projet de cette ampleur soit davantage celui d'un Syndicat Mixte créé pour cette communauté de projet et associant :

- La communauté de communes de Pervençères ;
- Le Département ;
- Les autres collectivités concernées par le projet ;
- Eventuellement, des établissements publics concernés (CCI, par exemple).

### **4. Le cadre juridique d'exploitation**

Au-delà de l'aménagement du site, le nouvel équipement pourra être mis à disposition d'opérateurs publics ou privés pour l'exploitation.

La définition du statut juridique de l'opérateur exploitant est important, car c'est lui qui définit les responsabilités vis à vis des tiers, et son choix a des

incidences en terme de fiscalité, de règles du jeu de recrutement ou d'aides de la part de la puissance publique par exemple.

L'exploitant futur doit à la fois avoir la souplesse d'une gestion professionnelle et l'exigence de transparence de fonctionnement que la mise à disposition d'un bien public suppose ; il doit aussi bien être intégré localement et pouvoir s'insérer harmonieusement dans le jeu des partenariats indispensables à l'échelle de la ville et du territoire.

Les différents cas de figure possibles sont reportés ci-après :

## 1. La gestion directe par la collectivité.

Dans ce cas, la gestion du service public est prise en charge par la collectivité, il n'y a donc pas de création d'une personne morale.

- **Gestion publique intégrée (ou régie directe) :**

Il n'y a alors pas d'individualisation du service public ; c'est-à-dire que l'on noie les charges et les recettes dans celles d'un maître d'ouvrage public. Le service est totalement intégré et n'a donc pas de budget distinct.

Il s'agit de la forme de gestion la plus intégrée (cela permet à la collectivité d'avoir un contrôle total sur l'équipement).

En contrepartie, ce statut est relativement contraignant (ex. : le prix d'entrée doit faire l'objet, pour toute modification, même infime, d'une délibération de la collectivité, et c'est aussi le cas des prix de tous les objets de la boutique. Par ailleurs, le personnel de droit public répond aux normes des besoins administratifs et des règlements des services publics, qui ne sont pas nécessairement ceux qu'exige un service touristique.

- **La régie autonome :**

C'est un système intermédiaire qui permet à la collectivité de garder le contrôle du service public en évitant certains inconvénients d'une régie directe.

La régie autonome donne une légère autonomie dans la gestion du service (budget annexe identifié et personnel indépendant quoique de statut public) ; c'est un organe de gestion différent de celui de la collectivité. Malgré cela, le gestionnaire n'a aucune autonomie financière.

## 2. La gestion par délégation de service public.

Le nouvel équipement a vocation à accueillir du public, et cette caractéristique suffit à rendre possible si elle est souhaitée, une délégation de service public.

Quelle qu'en soit la forme, la délégation de service public permet à la collectivité de confier l'exploitation du service à une structure privée.

Le principal intérêt vient de la souplesse acquise dans la gestion du service.

Cette délégation se fait par la signature d'un contrat (dont la durée varie) entre la collectivité et le futur gestionnaire, selon plusieurs modalités possibles :

- **Régie intéressée**

C'est la formule qui tend à se généraliser quand le maître d'ouvrage veut rester maître du jeu de l'exploitation, tout en faisant appel à une initiative privée supposée apporter son professionnalisme à la gestion au quotidien. Dans ce cas, la gestion est en effet effectuée au nom et pour le compte de la collectivité, par un tiers régisseur qui encaisse les recettes et engage les dépenses en fonction d'un programme prévisionnel sur la base duquel il s'est engagé.

Mais aux contraintes de la régie autonome et personnalisée s'ajoute la souplesse relative d'une personne morale indépendante, qui peut recruter son personnel atypique hors du cadre du service public.

La notion d'intéressement vient du fait que si le régisseur bénéficie de l'assurance de moyens publics préalablement définis, il participe à la réussite de la régie par une part significative du bénéfice qui lui est rétrocédé.

- **L'affermage :**

*La gestion de l'équipement se fait par un opérateur privé, mais en intégrant des contraintes de service public.*

Le fermier perçoit les recettes venant des tarifs appliqués aux usagers, et celui-ci doit verser un loyer à la collectivité maître d'ouvrage de l'établissement. Cette formule permet une plus grande autonomie du gestionnaire qui assume le risque du fonctionnement (quitte à ce que la contrainte de service public s'exprime par une contrepartie de déficit structurel programmé et pris à sa charge à ce titre par le maître d'ouvrage) : c'est d'ailleurs une formule qui tend à s'étendre, le privé payant un loyer significatif, mais de fait, contrebalancé par l'octroi d'un budget anticipant sur des déficits chroniques que les obligations de service public justifient.

Le fermier est seulement chargé d'assurer la bonne gestion de la structure à ses risques et périls en cas de déficit non programmé.

Reste à savoir qui pourrait être fermier de la puissance publique à la Perrière. Car comme pour la régie intéressée, mais à un degré encore supérieur, les preneurs, bien que l'on mette à leur disposition un équipement neuf, veulent être assurés d'un retour sur leur investissement (qui n'est pourtant que immatériel pour l'essentiel).

Enfin notons que nous excluons a priori de trouver un concessionnaire (un fermier qui assumerait en outre une partie des frais d'investissement).

Dans tous les cas, il est possible à des opérateurs locaux d'être candidats à la gestion de l'équipement, par le biais par exemple d'une société créée pour la gestion de l'équipement.

Nature des opérateurs avec lesquels la collectivité peut contracter :

Ces différents types de contrat peuvent être passés avec des opérateurs aux statuts juridiques de type SARL, SA, ou encore Société d'Economie Mixte Locale, ou autre personne morale.

Le recours à des associations pose le problème de la définition par nature peu claire des responsabilités au sein des sociétaires. Le recours à des formules de type GIE, GIP,... pose aussi le problème de l'étendue des responsabilités (souvent indivisés et solidaires) des différents acteurs associés.

Le recours à un établissement public industriel et commercial (EPIC) reprend un scénario d'un démembrement de la compétence d'une collectivité publique, avec sa rigidité de fonctionnement inadapté à notre sens.

### 3. La gestion hors de toute exigence formelle de service public

*Il reste toujours possible de confier l'équipement à un tiers privé à la façon dont on met en location un bien, par exemple sous forme de bail commercial (donnant alors lieu à la création d'un fonds de commerce). On renonce alors de droit à des prérogatives de puissance publique, au nom de l'efficacité attendue d'un partenaire dont la dynamique commerciale, même en toute indépendance de la collectivité aura les retombées attendues sur le territoire.*

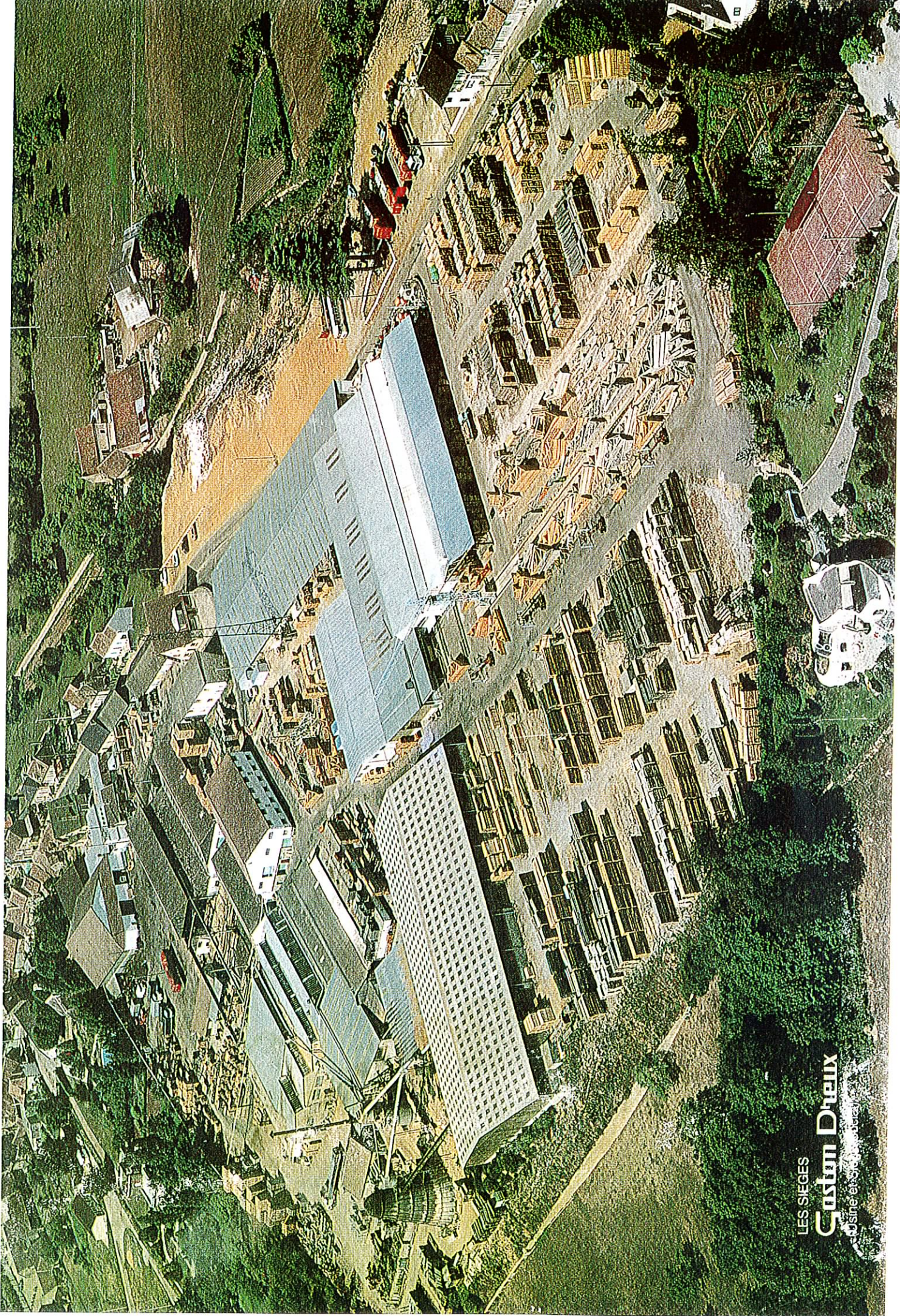
*Mais plus on escomptera du privé qu'il assume seul les risques de la gestion et moins il sera légitime de faire peser sur lui des exigences de service public ; dans ce cas, le bail commercial peut simplement être assorti de clauses exprimant les exigences du bailleur relatives par exemple à l'entretien du dispositif spectaculaire ou à l'ouverture du lieu à certains publics ou certaines heures, au risque, il est vrai, d'une requalification par le juge du contrat en contrat de délégation de service public.*

→ Au bout du compte, la régie intéressée paraît être la meilleure formule de gestion tant que le nouvel équipement n'a pas fait ses preuves et que la collectivité a un intérêt spécifique à ne pas se limiter à une politique de stricte rentabilité, au profit d'une rentabilité appréciée au regard de toutes les retombées indirectes dont elle doit se soucier.

Soulignons pour terminer que la nature de la structure est moins importante dans la phase de démarrage que la qualité des hommes appelés à diriger le projet, dont la crédibilité et le professionnalisme seront le meilleur garant de la pertinence du choix final de la structure en régime de croisière.

## ANNEXES

1. Photo aérienne du site (années 60)
2. Scierie dans son état actuel
3. Plans des bâtiments et vocations proposées
4. Esquisse d'aménagement du site



LES SIÈGES  
**Custom Drexel**  
Usine - 41500 - Dancé



# Friche de l'usine Dreux à la Perrière (Orne) :

## préconisations relatives aux bâtiments

