

SCENARIO N° 1

Continuation du projet initial

MOULIN DE LA FOSSE

SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE

Mairie

JUILLET 2014

Avant même l'acquisition du MOULIN DE LA FOSSE il est très vite apparu que l'orientation, d'aménagement et développement rural des communes de moins de 3000 habitants, pour ce projet poserait assez vite des difficultés de financement compte tenu des modalités strictes d'attribution de subventions plafonnées.

C'est donc tout naturellement dans le cadre d'une orientation d'aménagement plus touristique pour laquelle les subventions sont plus importantes, que l'acquisition s'est concrétisée en décembre 2007 non sans avoir consulté préalablement le service départemental d'évaluations domaniales et une étude notariale.

Avec l'aide des services du pôle touristique régional « Sud Seine et Loing » la fiche projet suivante est rédigée :

Maîtrise d'ouvrage communale

Objectif du projet :

Il s'agit de réhabiliter un site (vieux moulin du XV e siècle) en un espace « public » (mairie et lieu de vie) et un site touristique.

Il s'agit de produire un développement touristique **raisonné et intégré.**

Une partie des bâtiments accueillera la mairie avec ces services et une salle du conseil.

Partie en entrant à gauche.

L'ensemble du bâti existant aura pour vocation

- Des gîtes (partie centrale du moulin).
- Un logement de gardien (bâti à droite).
- Un espace de restauration, café, accessible aux habitants et aux visiteurs (espace de convivialité).
- Une salle de réception.
- Un éco musée (histoire économique et sociale de Saint-Sauveur).
- L'ensemble doit être utilisé autant par les habitants que par les visiteurs. C'est un lieu de vie et cet aspect devra être l'originalité et le point fort de cet ensemble.

Les points forts de ce projet :

- Un bâti de qualité dans un site magnifique.
- Un bâti qui s'inscrit dans l'histoire du village.
- La présence d'un ENS à proximité (intérêt faunistique et floristique).
- Un village qui a gardé tout son charme malgré l'absence de lieu de vie (café, restaurant) et d'hébergements (hôtels, gîtes).
- Un ru de forte qualité environnemental et la présence d'un lavoir très bien conservé et fort bien valorisé à proximité (passage à aménager entre le site et le lavoir, signalisation routière, passage piétons). Valorisation de ce lavoir, bornes explicative ou d'interprétation ?
- La possibilité de se promener le long de ce ru, en amont et en aval (chemin à créer ou à développer suivant les parcelles). Signalétique discrète le long de ce ru ?
- Au sein du PNR.
- Un espace rural alentour assez préservé.
- La proximité de l'autoroute.

- PR de l'Ecole buissonnière - 22 km - décrit dans le topo-guide du PNR du Gâtinais à pied
- GR 32 - décrit dans le topo-guide du PNR du Gâtinais à pied
- A proximité de la commune (au Nord) : PR quand l'école entre en Seine -14,5 km -décrit dans le topo-guide du PNR du Gâtinais à pied

Les points « faibles » :

- Un mélange d'objectifs et de publics divers, qui, si le projet n'est pas bien réfléchi, peuvent amener des problèmes de gestion et de compatibilité. Les espaces extérieurs devront être étudiés en fonction des clientèles et activités proposées sur le site.
- Un manque d'image « tourisme » du village.
- Place des parkings. Il est nécessaire de créer un espace de parking.

Une mission est alors confiée à un groupement de programmistes pour établir les bases d'un projet après avoir effectué et apprécié pour les équipements souhaités par la commune:

- Le diagnostic environnemental
- Le diagnostic technique des bâtiments existants
- L'analyse des contraintes
- La compatibilité ou l'incompatibilité

En juin 2009 les programmistes concluent :

La commune de SAINT SAUVEUR SUR ECOLE a pris l'initiative d'intégrer le clos du « MOULIN DE LA FOSSE » dans son patrimoine communal. L'objectif de la mairie était la valorisation de ce patrimoine au travers de la réhabilitation du bâti, permettant d'accueillir des équipements de services et de tourisme, ainsi que la mise en valeur de l'espace dans lequel il s'inscrit, tout en le rendant accessible au public.

Au regard du contexte général complexe, à la fois par la nature des constructions, la qualité de leur environnement « champêtre » et la présence de l'eau, une priorité s'est rapidement dégagée lors des propositions faites par l'équipe missionnée pour l'étude de programmation.

L'ouverture de ce site au public nécessitait en effet préalablement la mise en sécurité des bâtiments, très vétustes pour certains.

Par ailleurs l'idée de renforcer la qualité de l'esprit « nature » en utilisant les atouts environnementaux du lieu, a fait naître une proposition de scénographie dégageant un modèle de développement du pôle touristique du sud seine et marne.

Il s'agissait également de concilier cette proposition avec les impératifs budgétaires communaux au regard des possibilités de subventionnement.

Aussi en concertation avec les élus est née une possibilité de démarche globale de prise en compte de ce patrimoine, tout en respectant les souhaits initiaux d'utilisation qui étaient :

- *Une grange*
- *Un centre d'interprétation du patrimoine (moulin à eau)*
- *Un pôle multi-service rural (commerce, café-restaurant)*
- *Des gîtes touristiques*
- *Une mairie*

L'étude d'une possibilité de phasage des objectifs tout en conservant en priorité d'accessibilité immédiate au public a vu le jour et se décline de façon suivante :

- *PHASE 1 :*
Valorisation patrimoniale de l'ensemble du « moulin de la fosse »
Mise en scénographie du site et de la grange
- *PHASE 2 :*
Réalisation des équipements touristiques d'hébergement (gîtes) et de services (pôle multi-services rural) + chaufferie
- *PHASE 3 :*
Réalisation de la mairie et du centre d'interprétation du patrimoine
- *PHASE 4:*
Réalisation d'un parking nature en double lisière (hors programme)
- *PHASE 5:*
Hébergement insolite en double lisière ou à l'intérieur de l'enclos (hors programme)

L'AUDIT daté du 01/07/2014 en rapport avec ce projet démontre que les estimations financières successives réalisées de juin 2009 à février 2010 font apparaître pour le projet global :

- Des montants de dépenses hors acquisition compris entre 1 634 040€ HT et 1 921 110€ HT
- Des subventions escomptées comprises entre 673 920€HT et 821 851€ HT

Ce qui laisse présager une charge pour la commune d'environ 960 000€ HT à 1 100 000€ HT pour la totalité du projet

Il est ensuite décidé d'extraire du projet une partie qui constituera désormais la phase 1 :

- **Scénographie et chemin vertueux (chemin du moulin)**
- **Centre d'interprétation du patrimoine CIP**
- **Aménagement du restaurant (Pôle multi-services)**

Dont l'estimation financière peut s'établir à :

Travaux 365 000€ HT y compris second œuvre du restaurant

Frais annexes 73 000€ HT

Soit 438 000€ HT

Une subvention escomptée de 275 420€ HT

Une subvention à confirmer de 41 400€ HT

Soit 316 820€ HT

Il est alors demandé à l'assistance maîtrise d'ouvrage, et à la maîtrise d'œuvre d'étudier le projet en clos couvert, c'est-à-dire en laissant les prestations de second œuvre à un hypothétique gérant de restaurant.

Le cabinet d'architectes retenu établit plusieurs esquisses, la commune retiendra l'esquisse n°1

Un projet détaillé de cette esquisse est alors étudié par l'architecte dans les conditions de clos couvert du restaurant.

La commune vote au budget 2013 un montant de 433 000 € HT pour faire face aux travaux de la phase 1 compris la maîtrise d'œuvre. Cependant l'AMO a été contractée en 2012 pour un montant de 38 270€ HT ce qui porte le budget global de la PHASE 1 à 471 270€ HT

La cotation du projet détaillé de l'architecte abouti à une dépense travaux hors frais annexes de 529 650€ HT or les frais annexes tous contractés s'élèvent à 111 941€ HT soit un total de 641 591€ HT

L'AMO donne alors comme objectif travaux 385 000€ HT pour tenir compte de l'actualisation ce qui représente avec 20% de frais annexes 462 000€ HT

L'architecte aidé de l'AMO reportent à des phases ultérieures des prestations du projet et laissent encore plus de prestations à la charge du gérant de restaurant. Ils présentent au final une cotation du projet PHASE 1 à :

Travaux hors options	377 711€ HT
Fais annexes engagés	111 941€ HT
Soit un prix global	489 652€ HT

Ces montants sont trompeurs car pour réaliser le projet tel que décidé en conseil municipal il faudra dans une phase ultérieure exécuter les travaux reportés, et supporter les prestations d'un gérant qui n'a pas été associé aux études

On peut d'ores et déjà admettre que le projet d'architecte toutes prestations réalisées s'élèvera bien in fine à environ 641 591€ auquel il faudra rajouter les travaux de second œuvre. Toutes les prestations reportées ne sont en réalité que pour coller à un budget trop court.

Comparé au budget initial 438 000€ HT (travaux de second œuvre compris) il ne serait pas étonnant d'atteindre un dépassement de 55 à 60%

Il faut rajouter à cette dérive : une baisse importante des subventions escomptées puisqu'elles passent de 316 820€ HT à 200 000€ HT ainsi qu'une partie de TVA à charge communale d'environ 4%

Dans le cas d'une décision de poursuivre le projet sur la base des orientations initiales de 2007

L'estimation financière initiale restante pour les phases suivantes étant comprise entre 1 196 040€ HT et 1 483 110€ HT une dérive identique porterait la dépense entre 1 800 000€ HT et 1 392 000€ HT.

Sur la base du taux de subvention accordé pour la phase 1 (42%) la charge communale s'établirait donc entre 1 044 000 et 1 392 000€ HT

Si l'on considère un autofinancement de 40% un emprunt supplémentaire pour 626 000€ à 835 000€ sera nécessaire. Le coût des intérêts sur 30ans doublant le remboursement du capital les emprunts pourraient représenter entre 1 252 000€ et 1 670 000€

Le coût global IN FINE

	MINIMUM HT	MAXIMUM TTC
ACQUISITION	1 819 179,50 €	1 819 179,50 €
PHASE 1	506 056,00 €	528 832,00 €
PHASES SUIVANTES		
AUTOFINANCEMENT	417 600,00 €	556 800,00 €
EMPRUNTS	1 252 000,00 €	1 670 000,00 €
TOTAL	3 994 835,50 €	4 574 811,50 €

Il y aurait lieu d'ajouter aussi :

- La TVA non éligible et non remboursée
- Les travaux nécessaires au fonctionnement du site :
 1. Accès au CD50
 2. Les parkings
 3. Le personnel de maintenance