



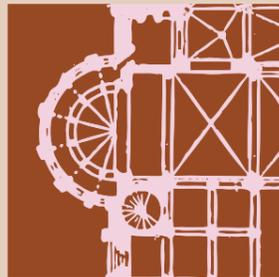
ancien
MONASTÈRE
de Sainte-Croix

Projet de développement

PRÉSENTATION - JUILLET 2016 ◀

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. LE MONASTÈRE DE SAINTE-CROIX : PRÉSENTATION	7
A) Une situation géographique privilégiée, un environnement de qualité	7
B) Un lieu de patrimoine et d'histoire, à l'ambiance monacale	7
C) Un bâtiment historique dans un écrin de verdure	8
2. LES ACTIVITÉS DU MONASTÈRE	9
A) Le Monastère de Sainte-Croix, Centre d'accueil international	9
B) Le Monastère, un lieu artistique et culturel vivant	9
C) Le Monastère, un site de découverte des plantes et des produits locaux	9
3. FONCTIONNEMENT ET GOUVERNANCE	11
A) Un bail à construction de 21 ans	11
B) La SCIC : le mode de gouvernance choisi pour gérer le projet	11
C) Une activité qui emploie plus de 5 ETP localement	12
D) Un lieu ancré sur son territoire, axé sur le partenariat et les réseaux	12
4. LES ATOUTS DU MONASTÈRE À L'APPUI DE SON DÉVELOPPEMENT	13
A) Une expérience, des prestations personnalisées	13
B) Une offre singulière et de qualité	13
C) Une image positive et un site qui répond à une demande réelle de séjours de groupes	14
D) Une activité avec un potentiel de progression et des retombées locales	14
E) Une forte mobilisation autour de valeurs partagées	15
F) Une organisation coopérative au service du projet	15
5. ÉTUDES PREALABLES AU PROJET DE DÉVELOPPEMENT	17
A) Chéquier-expertise Rhône-Alpes	17
B) Approche architecturale	17
C) Etude sur l'aménagement des jardins	17
D) Etat des lieux du projet global de développement	17
6. LES ORIENTATIONS DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT	19
A) Restaurer le bâti et valoriser les jardins en respectant la mémoire du lieu et l'environnement	19
B) Développer l'accueil touristique, son cœur de métier	19
C) Développer l'action culturelle et patrimoniale pour un lieu vivant	19
D) Développer des activités économiques complémentaires au service du territoire	19
7. LE MONASTÈRE NOUVEAU : PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT À DIX ANS	21
A) Evolution prévisionnelle de l'activité globale du Monastère sur dix mois d'accueil par an	21
B) Un acteur du développement local	21
C) Un acteur engagé à la solidarité et à la coopération	21
D) Un acteur engagé au service du développement durable	22
E) Un pôle patrimonial des activités autour des plantes	22
8. PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION ET DE MISE AUX NORMES	23
A) Travaux de restauration du bâti	23
B) Mises aux normes	23
C) Raccordement à l'assainissement collectif	23
D) Programme d'aménagement de la salle des Antonins et annexes	23
E) Isolation et mise en place d'un système de chauffage adapté	23
9. PLAN D' ACTIONS STRATÉGIQUES	25
A) Amélioration de la qualité d'accueil du lieu pour plus de confort et de services	25
B) Entretien et valorisation des espaces extérieurs autour du Monastère	25
C) Mise en place d'une stratégie de communication et de commercialisation efficiente	26
D) Développement des offres de visites, ateliers, stages liés à la thématique des jardins du Monastère	26
E) Poursuite et déploiement des activités culturelles et patrimoniales	27
F) Accueil d'activités économiques complémentaires au service du lieu et du territoire	27
10. LE MODÈLE ECONOMIQUE	29
A) Trois phases de travaux chiffrées	29
B) Plan de financement et Capacité d'auto-financement	33



INTRODUCTION

Ce dossier a pour but de présenter le projet de développement du site de l'ancien Monastère de Sainte-Croix pour les dix ans à venir. Il a été réalisé à l'attention des financeurs potentiels et des partenaires actuels et futurs de la SCIC SA Nouveau Monastère, qu'ils soient institutionnels ou privés.

Les personnes ressources pouvant évoquer le projet sont :

Caroline Ligouy

Présidente de la SCIC

Tél. 06 61 89 25 21

Mail : caroline.ligouy@le-monastere.org

Frédéric Sauvage

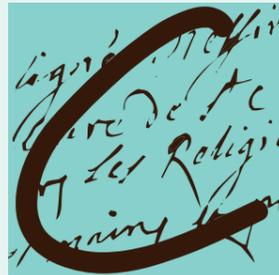
Directeur Général de la SCIC

Tél. 06 85 80 05 22

Mail : frederic@le-monastere.org

« Le Monastère n'est pas un hôtel, pas un restaurant, pas une auberge de jeunesse, pas un lieu d'insertion sociale, pas un lieu d'exposition, pas un lieu de concert, pas un Monastère... c'est autre chose, qui peut être tout à la fois mais qui a sa vie propre. En dehors des conventions, des systèmes économiques usuels, un lieu refuge où tu poses tes valises et ta voiture très loin sur le parking. »

Hervé Baussanne, juin 2011



1. LE MONASTÈRE DE SAINTE-CROIX : PRÉSENTATION

L'ancien monastère est rattaché à l'ordre des Antonins. Après avoir subi diverses transformations il est devenu depuis plus d'une trentaine d'années un Centre d'Accueil International. Il est propriété de l'Association "Monastère de Sainte-Croix" qui a délégué la gestion à une Société Coopérative d'intérêt Collectif appelée SCIC SA Nouveau Monastère.

A] Une situation géographique privilégiée, un environnement de qualité

L'ancien Monastère est situé au cœur du **village perché de Sainte-Croix** dans la Drôme, aux portes du **Vercors**, à l'entrée de la Vallée de Quint, à une dizaine de kilomètres de la **ville de Die**.

Il est implanté à 400m d'altitude, au cœur du Pays Diois dont l'**environnement préservé** bénéficie de la douceur du climat entre pré-Alpes et influence méditerranéenne. Le Monastère est à la confluence de deux **rivières**, la Sure et la **Drôme**, et au pied des Tours de Quint, vestige d'un ancien château médiéval.

Aux alentours, le paysage se caractérise par une **diversité de cultures** (vignes, vergers, noyers, plantes aromatiques et médicinales...) et une activité de pastoralisme.

B] Un lieu de patrimoine et d'histoire, à l'ambiance monacale

Le bâti présente d'intéressants **vestiges du XII^e siècle** et de la vie monastique du temps des **Antonins**, ordre hospitalier très important aux XIV^e et XV^e siècles ; Ces religieux soignaient le mal des Ardents (ergotisme), terrible maladie du Moyen-Âge, à partir de plantes médicinales.

De nombreux éléments **témoignent des diverses transformations du bâtiment au cours des siècles** et notamment depuis la fin du XVII^e jusqu'à nos jours.

Aujourd'hui la présence d'un temple-église fait écho à l'histoire des **Huguenots** dans le Diois.

Cette riche histoire est racontée dans un **livre** paru en février 2015 «*Sainte-Croix-en-Diois, de l'ancien au nouveau monastère*».

L'**atmosphère générale du lieu** sans stimuli artificiels, l'invitation à la **déconnexion**, rappellent son histoire monacale.

On la retrouve plus particulièrement dans l'architecture : la **cour intérieure**, le couloir qui permet un cheminement autour de la cour, l'escalier en pierres et une belle porte du XVII^e. **Certains noms de lieux** traduisent aussi cette vie passée : jardin des moines, salle chapelle, salle des Antonins, cellules, Sainte-Croix...

Ça et là le **Tau, insigne de l'ordre des Antonins**, rappelle l'occupation du lieu par cet ordre hospitalier.

La connexion avec la **nature** est réelle avec la présence d'un **espace important de parc et de jardins** où il fait bon déambuler et profiter de la vue panoramique sur le doux paysage environnant. Cela lui confère une **ambiance tranquille et reposante**.

Aujourd'hui, en écho au vécu du lieu, la **sobriété** est de mise dans le mobilier et la décoration des chambres et pièces. Les outils de communication traduisent également cet atmosphère.

C] Un bâtiment historique dans un écrin de verdure

Le Monastère est **indissociable de ses jardins** : les bâtiments ne sont qu'un élément de la globalité de la propriété foncière de 2,5 ha composée de prairies, terrasses, parc arboré et jardins, canal et bassin.

Parmi les ensembles composés on retrouve : **Un sentier botanique, un jardin de plantes médicinales et aromatiques, un jardin de plantes tinctoriales et un ancien jardin des moines** reconverti aujourd'hui en jardin d'agrément.

« L'accueil international dans un site historique et spirituel :
peu ou pas exploité sur le territoire Drôme.
Citoyens du monde, venez vous ressourcer chez nous
et contemplez... »

Stéphane Hugand, juin 2011



2. LES ACTIVITÉS DU MONASTÈRE

A] Le Monastère de Sainte-Croix, Centre d'accueil international

L'activité principale du Centre d'accueil est l'**hébergement de groupes organisés en séjours résidentiels** (pension ou demi-pension). Cette **clientèle internationale** représente plus de la moitié des personnes accueillies **en stages artistiques et culturels**.

Le centre d'hébergement a une capacité de 57 lits répartis dans des 28 chambres de 1 à 4 personnes dans le bâtiment ancien du Monastère et une annexe plus récente. Un espace complémentaire d'**hébergement sous toile** dans le parc, équivalent à **25 couchages**, est proposé aux clients à la belle saison, il permet aux organisateurs des groupes de proposer deux types de prestations dont une plus accessible aux petits budgets.

Les interlocuteurs du Monastère sont principalement des **organisateur**s ou **accompagnateurs du groupe** qui gèrent en amont l'organisation du séjour.

La taille moyenne des groupes accueillis est de **30 personnes** qui séjournent de **5 à 7 nuits en juillet et août, de 2 à 3 nuits le reste de l'année**. C'est une clientèle qui accepte le confort « collectif ».

Plus de la moitié des personnes accueillies sont de **nationalités étrangères** avec une présence fidèle de Belges.

Le Monastère s'ouvre à d'autres thématiques de stages et à diverses formations autour du sport, du bien-être, du développement personnel... et également à des séminaires résidentiels pour des chercheurs, laboratoires, entreprises, lycées, écoles d'architecture...

Hors saison, le lieu peut être mis à disposition pour des événements familiaux ou amicaux.

De façon exceptionnelle, sont accueillis des **individuels ou des petits groupes de 2 à 4 personnes**.

B] Le Monastère, un lieu artistique et culturel vivant

Cet **environnement, propice à la création**, permet la pratique de l'expression artistique et l'ouverture à la population locale : Accueil de soirées, concerts, pièces de théâtre, spectacles... à travers une programmation culturelle tout au long du temps d'accueil du site. Ainsi, **500 personnes** assistent chaque année aux spectacles proposés.

Des **expositions** en accès libre sont présentées dans le bâtiment (tableaux, photos, artisanat d'art...) et permettent une découverte d'une partie du lieu.

De plus, grâce à des salles d'activité adaptées, le Monastère développe l'accueil d'**artistes en résidence**.

C] Le Monastère, un site de découverte des plantes et des produits locaux

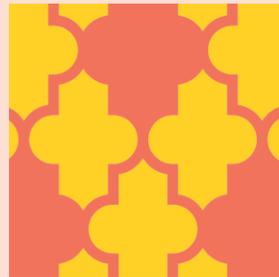
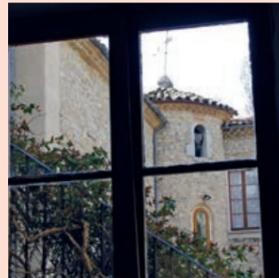
Les jardins, et plus particulièrement le **jardin botanique**, sont **animés grâce à l'intervention de l'association Flo-rémonts** qui favorise la connaissance et la valorisation des plantes sauvages de montagne et leurs usages. Grégori Le-moine, ethnobotaniste, y organise des visites commentées et des stages sur ces thématiques.

Teintures naturelles, alias Marie Marquet, cultive un espace de **plantes tinctoriales** et organise des ateliers pratiques, des formations et des événements sur le thème de la teinture textile.

Les visiteurs de passage peuvent aussi se balader librement dans les **jardins ou sur le sentier d'un parc botanique**.

Une **boutique** attenante à l'accueil propose notamment des produits du terroir, vitrine des producteurs et artisans locaux.





3. FONCTIONNEMENT ET GOUVERNANCE

A] Un bail à construction de 21 ans

De 2011 à 2014, l'Association les amis du Monastère a pris la gestion du lieu en signant un bail de trois ans avec l'association propriétaire.

En février 2014, un **bail à construction de 21 ans** a été signé avec l'association propriétaire « Le Monastère de Sainte-Croix » afin de **sécuriser les conditions d'exploitation du site**.

La SCIC est ainsi **autorisée à réaliser tous les travaux et aménagements nécessaires à la conservation de l'édifice et à l'exploitation de l'activité du site** dont : le drainage de la cour, la réfection de toiture, la sécurité incendie, les menuiseries et tous autres travaux. Tout cela à réaliser dans un délai de sept ans + deux ans optionnels, dans une enveloppe financière évaluée à 600 000 euros.

Par ce bail à construction, elle a droit à privilèges et hypothèques sur l'immeuble.

Elle se devra de **respecter au mieux le style ancien des bâtiments** et à ne pas défigurer l'équilibre architectural.

B] La SCIC : le mode de gouvernance choisi pour gérer le projet

Le 14 mars 2015, l'Association Les Amis du Monastère est devenue la **Société Coopérative d'Intérêt Collectif - Société Anonyme Nouveau Monastère**.

Pour porter la gestion du site, le choix d'une **Société Coopérative d'Intérêt Collectif** a été retenu car il facilite l'activité commerciale, en y associant des salariés, des partenaires, des producteurs et fournisseurs, des collectivités, des clients, des sympathisants du lieu.

Cette société est dite d'« **intérêt collectif** » car son activité n'est pas réservée à ses seuls membres : sa gouvernance multi sociétaire permet d'associer toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public autour du projet commun.

De plus, cette gouvernance coopérative s'inscrit dans une **logique d'économie sociale et solidaire** conforme à la démarche éthique du projet. **La SCIC fonctionne sur le principe coopératif : 1 personne = 1 voix en assemblée générale.**

Elle permet de mobiliser plus facilement des apports en capital et d'ancrer davantage le projet sur le territoire en impliquant les acteurs volontaires.

La SCIC SA Nouveau Monastère porte les valeurs des SCIC qui sont les suivantes :

« La SCIC s'inscrit dans une logique de développement local et durable, est ancrée sur un territoire, et favorise l'action de proximité et le maillage des acteurs d'un même bassin d'emploi ou d'une filière d'activité »

« La SCIC présente un intérêt collectif et un caractère d'utilité sociale garanti par sa vocation intrinsèque d'organiser, entre acteurs de tous horizons, une pratique de dialogue, de débat démocratique, de formation à la citoyenneté, de prise de décision collective... et garanti par sa gestion désintéressée et sa vocation d'organisation à but non lucratif »

L'objet social de la SCIC SA Nouveau Monastère est décrit dans ses statuts, il s'agit notamment des activités suivantes :

- Gestion d'un lieu d'hébergement
- Accueil et organisation d'événements
- Accueil d'activités économiques complémentaires sur le site du Monastère

Elle est composée de 3 collèges :

*un collège d'acteurs du lieu : salariés, colocalitaires et fondateurs qui représente 50% des droits de vote.

*un collège de partenaires économiques : clients, fournisseurs qui représente 30% des droits de vote.

*un collège de partenaires de soutien : partenaires institutionnels et territoriaux, sympathisants qui représente 20% des droits de vote.

Adhérente à l'**Union Régionale des Sociétés Coopératives (URSCOP Rhône-Alpes)**, la SCIC bénéficie d'un accompagnement juridique et de crédit à formation.



C] Une activité qui emploie plus de 5 ETP localement

La progression de l'activité du centre d'accueil a permis l'emploi de **5,7 équivalents temps plein** en 2015.

Deux postes à temps plein :

- Un **Directeur**, Frédéric Sauvage, diplômé en animation, brevet d'Etat sportif, doté d'une solide expérience en gestion.
- Un **responsable opérationnel**, Alain Guillet, chargé du planning d'activité et du suivi du bâti. Muni d'un BTS de maintenance, diplômé du secteur social, avec une expérience de coordinateur de chantiers internationaux.

Des postes à temps partiels :

- Une **chef cuisinière et gestion de l'économat**, Viviane Lantheaume, dotée d'une solide expérience en la matière.
- Un **homme d'entretien**, Jean-Marie Merlevede, en CDI dont le poste est mutualisé avec la commune de Sainte-Croix.
- **Deux personnes polyvalentes** sur les postes de ménage, service et entretiens des jardins :

Catherine Meunier, avec une expérience de gestion de gîte et table d'hôtes, dotée de connaissances botaniques.
Céline Etter, avec une formation dans le domaine culturel et artistique, et une expérience de vente.

L'ensemble de l'équipe est inscrite dans une **formation** relative aux nouvelles normes d'hygiène alimentaire en collectivité.

Durant la saison estivale, l'embauche de **personnes expérimentées en hôtellerie** permet de renforcer l'équipe au regard des besoins. En 2016, il s'agit de Monika Kaldschmidt pour le ménage et le service, et Céline Bourgeois, CAP de cuisine, comme second de cuisine.

Dans le but de **pérenniser les emplois**, une stratégie d'embauche a été mise en place :

- L'accent est mis sur les formules en demi-pension et pension complète dans un but de **pérenniser les postes en cuisine**.
- Quatre postes sont aujourd'hui annualisés avec des périodes de forte activité d'accueil et une hors saison plus consacrée à l'administratif, la promotion et le suivi des travaux d'amélioration du lieu.
- L'ouverture du site sur dix mois ½ dans l'année (objectif dans 4 saisons) permettra une activité d'accueil sur l'année et ainsi d'annualiser certains postes aujourd'hui saisonniers.
- Le recours à des emplois mutualisés polyvalents fait partie des options possibles.

Des missions liées au projet de développement :

- Une **chargée de projet**, Caroline Ligouy, diplômée en gestion d'entreprise, ayant une expérience de 15 ans dans le développement et la promotion touristique, missionnée le temps de la mise en œuvre du projet.
- Un **chargé de suivi de travaux** (au sein de la commission bâti, représentant maître d'ouvrage), Alain Guillet, expérimenté dans la coordination de travaux.

D] Un lieu ancré sur son territoire, axé sur le partenariat et le développement de réseaux

La SCIC entretient des relations avec des partenaires locaux et internationaux :

- **Des acteurs du patrimoine** : les Amis des Arts et du Musée de Die, Association Sur les pas des Huguenots, Association Française des Amis des Antonins ;
- **Pour la restauration du bâti et la valorisation du patrimoine** : Société de sauvegarde des monuments anciens de la Drôme, Service de la Conservation du Patrimoine du Conseil Départemental Drôme, Architecte conseil de la ville de Die, Conservateur du Musée Historique et Archéologique de Die et du Diois, une Archéologue médiéviste, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement Drôme en lien avec la mairie de Sainte-Croix ;
- **L'organisme de formation GRETA Viva 5 de Die**, convention "bâtiment-école", cursus technique "matériaux de finition naturels", éco-construction et habilitation électrique ;
- **Des acteurs de la filière des plantes aromatiques et médicinales**, l'association Florémonts représentée par Grégori Lemoine, ethnobotaniste ; Marie Marquet, teinturière, ethnologue spécialisée dans les plantes à teinture végétale "Teintures Naturelles" ; l'entreprise Nateva ; l'association Les Sorcières du Vercors...
- **Des acteurs du spectacle dans le cadre "ancien Monastère, lieu de résidence identifié par le département"** : parmi eux des artistes de compagnies locales comme la Cie Gènes et Tiques ;
- Des clients fidèles devenus des partenaires : **centre artistique et culturel flamand Wisper, le Comité Départemental de Randonnée Pédestre 26, le CEFEDM : Centre de Formation des Enseignants de la Musique Rhône-Alpes, le CNSMD : Conservatoire National Supérieur Musique et Danse Rhône-Alpes,...**
- **Les habitants de la vallée de Quint**, les communes de Sainte-Croix, Saint-Julien-en-Quint, Vachères-en-Quint et leurs écoles, l'association Valdec'quint...

La SCIC s'inscrit dans des démarches de territoire depuis 2014 :

- un site **marqué Parc Naturel Régional du Vercors** : il adhère aux valeurs de la marque qui sont : l'origine, l'authenticité, le naturel et la dimension humaine, et s'engage dans des objectifs d'un cahier des charges en tant que Centre d'hébergement ERP labellisé Marque Parc® : **qualité de l'accueil, environnement, énergies** ;
- la SCIC est adhérente à la **marque Biovallée®** : elle contribue ainsi à favoriser l'**équilibre entre son développement économique, social et écologique** (démarche de progression selon une charte et un cahier des charges Biovallée) ;
- le directeur est membre actif du **groupement des professionnels du tourisme Vallée de la Drôme-Die-Vercors : actions mutualisées de promotion, communication** ;
- le site est **identifié comme lieu de résidence d'artistes et d'accueil de compagnies en création dans le cadre du réseau départemental (Conseil Départemental de la Drôme)**.

4. LES ATOUTS DU MONASTÈRE À L'APPUI DE SON DÉVELOPPEMENT

A] Une expérience, des prestations personnalisées

Le Monastère cultive la **tradition hospitalière** d'autrefois en accueillant dans son **centre d'hébergement touristique** des groupes en formation ou en stage depuis près de 30 ans. Le métier des salariés de la SCIC est basé sur l'accueil de ce public.

Ils l'assurent avec professionnalisme, grande disponibilité et de façon personnalisée :

- contrats personnalisés avec des tarifs calculés selon les besoins des groupes
- location de salles d'activités adaptées avec mise à disposition de matériel spécifique
- mise à disposition d'un espace extérieur d'hébergement sous toile, à prix accessible, pendant l'été pour des groupes importants (répartition entre les chambres du Monastère et les toiles)
- restauration avec des produits choisis, de saison, près de la moitié en bio et en circuit court en priorité (68% de fournisseurs locaux en 2014)
- conseils d'activités complémentaires au stage : visites guidées des jardins, visites des environs, activités de loisirs, intervention de spécialistes locaux
- des jardins thématiques entretenus et des sentiers dans le parc en libre accès
- un site sécurisé (mise aux normes sécurité incendie selon un calendrier de mise en œuvre)

B] Une offre singulière et de qualité

Le Monastère offre des prestations qui lui apportent un **avantage concurrentiel** par rapport aux autres centres d'hébergements groupes du Diois ou de la Drôme :

- capacité d'accueil de groupes médiane (50 personnes)
- petites unités (essentiellement des chambres de 1 à 2 pers.)
- restauration sur place de qualité et adaptée aux régimes spéciaux
- salles d'activité de capacité variée (20, 30, 100, 200 ou 600 pers.)
- pluriactivité des thématiques de séjours (loisirs, stages, séminaires, etc.)
- une ancienne salle de cinéma de grande capacité et haute de plafond intéressant les compagnies artistiques
- la mise à disposition d'un lieu patrimonial pour des événements familiaux, très recherché par la clientèle

Le Monastère profite de la richesse de son territoire :

- **grande variété botanique, culture et transformation des plantes médicinales et engagements envers l'environnement** (filières de production et transformation en agriculture biologique)
- proximité de lieux d'activités de loisirs de pleine nature du Diois et partenariat avec des prestataires : canyoning, canoë, parcours aventure, via ferrata, VTT, baignade (Drôme, Sure) et chemins de **randonnée** balisés (passage de la variante du **Sentier des Huguenots** par Sainte-Croix)
- proximité de **producteurs du terroir des vallées environnantes** : fromage, viande, miel, vin, pain, plantes à tisanes...



C] Une image positive et un site qui répond à une demande réelle de séjours de groupes

Le Monastère enregistre une **fréquentation stable**, une **fidélité clients** (20 groupes sur 50 accueillis en 2014 étaient des fidèles) et une très bonne satisfaction clients, il est une référence pour les personnes qui l'ont déjà fréquenté.

Il a mis en place des outils et actions de communication performants :

- charte graphique, flyer de présentation français/anglais
- site internet www.le-monastere.org et une page facebook
- **vidéo** réalisée avec la Biovallée en 2014 www.youtube.com/watch?v=3LtjC4BXjk8, avec la Marque Parc du Vercors <http://youtu.be/NbB3hZ9qWro>
- **référencement** sur www.grandsgites.com, www.ladrometourisme.com, www.pays-diois.fr, www.art-musique-drome.com, www.biovallee.com, etc.
- actions **presse/media** : article magazine *Le Vercors*, articles de Presse avec le partenaire Biovallée, **émission Des Racines et des Ailes - France 3** - diffusée le 25 mars 2015 et rediffusée en mai 2016, revue de l'Association Française des Amis des Antonins janvier 2016
- édition du livre « *Sainte-Croix-en-Diois, de l'ancien au nouveau Monastère* » paru en mars 2015

Et des opérations commerciales :

- fiches techniques de séjours thématiques,
- Lancement d'offres promotionnelles pour la saison creuse
- Mailings auprès des structures de bien-être, clubs de randonnée...
- Présence sur des salons tourisme grand public et Comité Entreprise dans le cadre du groupement des professionnels Vallée de la Drôme-Die-Vercors

Il s'inscrit dans la **tendance des attentes des clientèles** qui recherchent :

- du naturel, du sain, de l'authentique,
- des savoir-faire locaux,
- du bien-être, du développement personnel,
- de la découverte culturelle (contenu créatif/pédagogique)
- de l'événementiel
- des cadres de travail (séminaires-formations) plus authentiques et moins standardisés

D] Une activité avec un potentiel de progression et des retombées locales

Avec le recul de cinq ans d'activité, **la fréquentation du lieu se poursuit et enregistre une nette progression** :

- 5790 nuitées enregistrées d'avril à mi-novembre 2014, plus de 6000 en 2015 soit près de **+ 2500 nuitées depuis 2011**.
- un chiffre d'affaires de près de 234 K€ en 2014 et 275 K€ en 2015 soit **une augmentation de + 16,4% en 1 an**
L'essentiel du chiffre d'affaires provient des séjours de groupes résidentiels avec pension.
- 5,7 Equivalents Temps Plein créés.

Ce résultat encourageant permet d'envisager un **développement plus pérenne et ambitieux du site**.

L'activité d'accueil génère aussi des retombées économiques pour les autres acteurs de la vallée :

Dans sa dynamique de travail en réseaux, en cas d'occupation complète du lieu, l'équipe renvoie vers d'**autres hébergements de la vallée ou du réseau de professionnels**.

La plupart des personnes en séjours bénéficient d'un temps de loisirs au sein de leur formation, elles consomment des activités de loisirs, du vin local, des visites de sites, d'où les **répercussions sur l'économie locale**.

Le choix de mettre en place une **boutique-vitrine** des produits du terroir et artisanaux locaux contribue à leur promotion-vente, notamment pour les visiteurs de passages (environ 3000). Le montant de vente à la boutique a doublé entre 2014 et 2015.

85% de l'approvisionnement est réalisé en circuit-court.

E] Une forte mobilisation autour de valeurs partagées

L'Association les Amis du Monastère avait mobilisé autour d'elle près de **120 adhérents particuliers, d'entreprises ou d'associations**, aujourd'hui **78 personnes physiques ou morales sont sociétaires de la SCIC**.

En 2011, un profond sentiment de **solidarité** pour l'avenir du lieu s'était traduit par une **forte mobilisation locale** et un **enthousiasme** formidable pour faire redémarrer une activité sur le site.

L'intérêt pour la sauvegarde et l'aménagement de ce lieu perdure avec une participation grandissante aux **chantiers participatifs** de remise en état des jardins et d'entretien du site.

Plusieurs **habitants** du village de Sainte-Croix, **3 communes** de la vallée de Quint (Sainte-Croix, Vachères-en-Quint et Saint-Julien-en-Quint) ainsi qu'une association d'habitants sont sociétaires et membres du Conseil d'Administration, ils se sentent concernés par le déploiement du lieu et ont fait le choix d'**investir du temps dans la SCIC**.

La **mobilisation est constante** parmi les membres du Conseil d'Administration : la bonne marche de l'entreprise repose aussi sur le temps bénévole conséquent consacré pour administrer la société.

Sympathisants, salariés, administrateurs, sociétaires se retrouvent autour de **valeurs communes** reliées à l'état d'esprit des fondateurs :

- Le respect de la personne
- La responsabilité environnementale
- La recherche du savoir-faire
- L'engagement de solidarité
- La transmission
- L'exigence d'intégrité
- Le développement durable



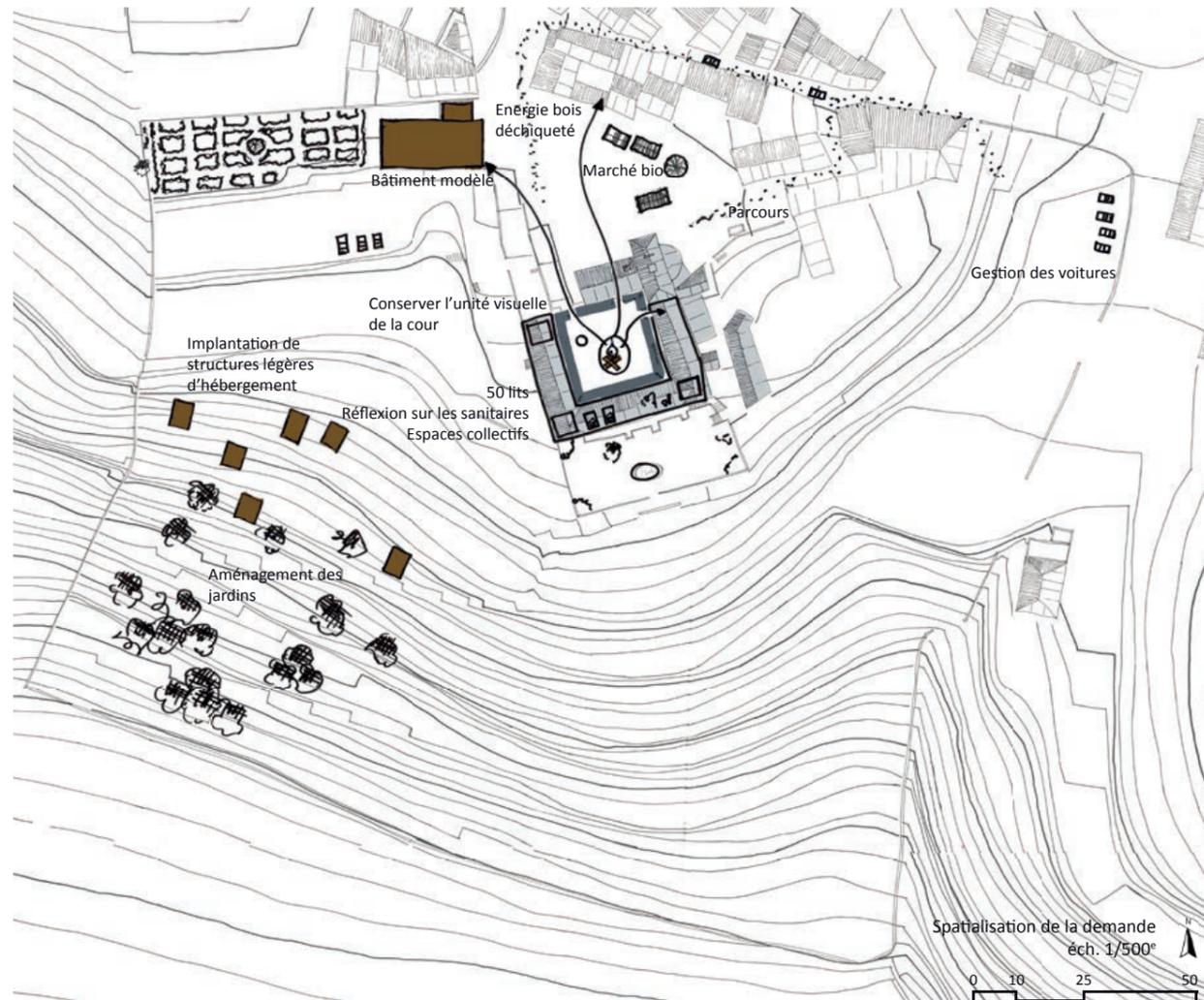
F] Une organisation coopérative au service du projet

Le **Conseil d'Administration est composé de 17 personnes** issues des différents collèges : salariés, fournisseurs, usagers, associations locales, association propriétaire, sympathisants.

Afin d'approfondir les sujets, de décider en connaissance de cause, le conseil d'administration a mis en place **7 commissions** autour des thématiques liées au projet de développement du lieu : **Culture, accueil d'acteurs économiques, bâti, stratégie et développement, jardins-patrimoine, marketing-communication, qualité de l'accueil**.

Le mode choisi pour les réunions de commissions et de Conseil d'administration est un **mode participatif**. Les **méthodes de gestion de problématiques** utilisées se basent sur la **coopération** et les **processus de décisions** sur l'**intelligence collective**.

L'accent est mis sur la **communication interne** avec la création d'une newsletter trimestrielle auprès des sociétaires et l'équipe salariée.



Croquis du Monastère par Sophie RASSAT - Projet de fin d'études en architecture - Juin 2013

5. LES ÉTUDES PRÉALABLES AU PROJET DE DÉVELOPPEMENT

A] Chéquier-expertise Rhône-Alpes

En 2012, l'association propriétaire a commandé dans le cadre d'un **chéquier expertise de la région Rhône-Alpes** une «**étude d'opportunité et de pertinence**» d'un projet de développement du site, puis, en 2013, «**une étude de faisabilité**», conclusions qui ont permis de préciser les contours du projet.

B] Approche architecturale

En 2014, **Sophie Rassat**, étudiante diplômée en Master Architecture Paysage Montagne de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble a présenté un «**projet de réhabilitation de l'Ancien Monastère de Sainte-Croix-en-Diois**».

C] Etude sur l'aménagement des jardins

Fin 2014, **Olivier Canivet**, paysagiste, a présenté une étude prospective sur l'aménagement et les potentialités des jardins, «**Projet de réhabilitation des jardins, orientation et propositions d'aménagement**».

D] Etat des lieux du projet de développement global

Début 2015, **Caroline Ligouy**, consultante en accompagnement de projet a réalisé un **état des lieux** du projet de développement global recensant l'ensemble des démarches, orientations et valeurs au service de la mise en œuvre du développement du Monastère.





6. LES ORIENTATIONS DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT

A] Restaurer le bâti et valoriser les jardins en respectant la mémoire du lieu et l'environnement

Le Monastère souhaite participer à la **sauvegarde** et à la **protection du patrimoine bâti** en faisant intervenir des professionnels de la charpente et du thermique pour le gros œuvre. Il entreprendra les travaux de rénovation dans le **respect du caractère monacal** du lieu et en utilisant un maximum de matériaux écologiques.

Il poursuivra son partenariat avec les équipes du **GRETA** pour la rénovation du bâti ancien et pour effectuer les travaux d'entretien. Dans le cadre de la dimension sociale et patrimonial du projet, le Monastère relancera les **chantiers internationaux**.

Il poursuivra sa **démarche volontaire de transition énergétique** globale dans une cohérence d'**économie d'énergie**.

De la même façon, il investira pour la **protection du patrimoine ethnobotanique**, la **valorisation paysagère** avec pour orientation de développer un **lieu témoin des activités passées et présentes et la diffusion de savoirs et de savoir-faire autour des plantes**.

Une des perspectives de développement des espaces extérieurs est de consacrer des **parcelles à du maraîchage** en vue de la production d'une partie des besoins pour la restauration in situ.

B] Développer l'accueil touristique, son cœur de métier

Le Monastère a pour ambition de devenir un **site de notoriété** et singulier dans le paysage touristique drômois et d'être un acteur de la filière touristique du « **slow tourisme** », répondant ainsi à une tendance des attentes de clientèles actuelles.

Il se positionne comme un **site de caractère**, avec des particularités historiques, animé par une équipe qui porte des **valeurs de convivialité, de coopération inscrites dans une charte d'accueil**.

Cette situation privilégiée et l'éthique du personnel permettent de proposer des **séjours résidentiels axés sur la déconnexion et la relation humaine**, où les visiteurs viennent se ressourcer dans un cadre reposant et "hors du temps".

En promouvant **deux formules d'hébergement en dur et sous toile**, le Monastère augmente sa capacité d'accueil, conforte le fonctionnement des stages, permet l'**accès à des stages à des personnes à faibles revenus**.

Une **attention particulière à la qualité des menus** proposés aux résidents concourent à la "**bientraitance culinaire**", argument attendu par les clients.

C] Développer l'action culturelle et patrimoniale pour un lieu vivant

Le Monastère est un **lieu riche d'histoire, de culture, d'usage et de traditions** et c'est pour cela que sa mémoire doit être conservée à travers un lieu vivant.

Au delà du maintien de la programmation culturelle de saison et des expositions thématiques, le Monastère souhaite poursuivre son développement comme site identifié par le Département de la Drôme "**lieu de résidence**" **d'artistes et d'accueil de compagnies en création**.

Dans son objectif de transmission, le Monastère Nouveau s'attachera à **déployer une dynamique de valorisation du patrimoine grâce à des visites guidées du lieu, de l'interprétation, des expositions sur l'histoire de l'édifice et des jardins, etc.**

D] Développer des activités économiques complémentaires au service du territoire

La SCIC souhaite optimiser les potentialités du site en **favorisant l'installation d'entreprises dont le projet est en cohérence avec l'esprit du lieu : activités utilisant les plantes comme le maraîchage, la culture de plantes aromatiques et médicinales, l'artisanat, les activités touristiques complémentaires...**

Elle a décrit les conditions et potentialités d'accueil dans une **charte d'accueil** d'acteurs économiques au sein de la SCIC ;

Elle participe à la **promotion des produits du terroir, de l'artisanat local et s'engage à s'approvisionner en circuits courts auprès de fournisseurs drômois et rhône-alpins**.



« Il n'est pas inutile de prétendre ici que, pour qu'un projet ait réellement des chances d'aboutir, il lui faut des racines et des ailes. Le projet ayant besoin de deux appuis pour exister, ses racines sont alors l'Ancien Monastère, et ses ailes, le Monastère Nouveau. »

Extrait écrits Johannes Melsen, 20 janvier 2012
ou « La charte du Monastère »

7. LE MONASTÈRE NOUVEAU : PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT À DIX ANS

Nous avons vu les potentialités de ce beau site patrimonial. La mise en oeuvre de son projet de développement a déjà démarré ces quatre dernières années avec l'investissement de l'association Les Amis du Monastère de plus de 40 000 euros de travaux et mises aux normes. L'association propriétaire a également contracté un emprunt pour financer les travaux de toiture et d'isolation de l'aile Est du bâtiment ancien. Il s'agit d'amplifier cette dynamique.

A] Evolution prévisionnelle de l'activité globale du Monastère sur dix mois d'accueil par an

Prévisionnel de fréquentation

- Amélioration du **taux de remplissage** (40%) notamment sur les ailes de saison.
- **Nuitées** : Hypothèse d'augmentation d'environ 2000 nuitées en 10 ans avec un objectif de 8000 nuitées en 2025.
- **Chiffre d'affaires** total évalué à près de **400 000 euros** à N+10. En 2015 il était de 275 000 euros, soit une augmentation envisagée de 3% par an.

Portrait du Monastère à dix ans

À la suite d'une première phase de travaux et d'amélioration des lieux, la SCIC se projette sur un Monastère Nouveau, **acteur économique et social** clé à quatre facettes :

B] Un acteur du développement local

La SCIC déploie son sociétariat et lève des fonds participatifs à son capital

- Le Monastère Nouveau **propose un accueil dix mois dans l'année** et développe son activité sur les ailes de saison
- Il devient un site incontournable dans le paysage touristique drômois et de la filière du « **slow tourisme** »
- Elle déploie **des outils mutualisés de gestion, de commercialisation et de service innovants.**
- Il poursuit et **accroît la vente de produits du terroir et ses approvisionnements en circuits courts**

- La SCIC **pérennise ses emplois** et ouvre la perspective de **nouveaux emplois**
- Elle ouvre son site et favorise l'**installation d'autres entreprises en cohérence avec l'esprit du lieu**
- Elle **cultive ses relations avec les locaux et les collectivités territoriales**
- Elle développe de **nouveaux partenariats notamment en faveur de l'action culturelle et patrimoniale**
- Elle poursuit son **implication dans les projets de territoire**
- Son activité continue à générer des **retombées économiques sur les autres hébergements/restaurants de la vallée.**

C] Un acteur engagé à la solidarité et à la coopération

- Gouvernance coopérative de l'**Economie Sociale et Solidaire** : la SCIC permet l'implication des habitants, des salariés, des collectivités, des fournisseurs, des clients...
- La SCIC permet l'**émergence de projets à caractère économique et social**
- Elle fait appel prioritairement pour ses travaux de réhabilitation et de maintenance à **des entreprises ou centres de formations locaux**
- Elle privilégie le **mode participatif** pour ses travaux et chantiers ponctuels
- Elle poursuit ses **démarches de mobilisation de personnes en formation**, notamment via son partenariat avec le **GRETA local**
- Elle s'ouvre à de **nouvelles clientèles du tourisme social** : lycées, label Tourisme et Handicaps, tarifs attractifs avec l'hébergement complémentaire sous toile
- Elle favorise les **producteurs locaux** dans ses choix de fournisseurs et de fait des circuits courts
- Elle poursuit sa politique d'**embauche de personnes vivant localement** en priorité

D] Un acteur engagé au service du développement durable

- La SCIC participe à la **protection du patrimoine bâti**
- Elle utilise prioritairement pour ses travaux de réhabilitation et de maintenance **des matériaux écologiques et de proximité**
- Elle met en place un **programme d'économies d'énergie** : **isolation thermique, création d'une chaufferie bois, installation électrique** adaptée
- Elle bénéficie du positionnement fort de la Drôme comme **lieu de production en agriculture biologique** et culture de plantes médicinales et aromatiques
- Elle améliore son engagement en faveur de l'environnement à travers **la charte Biovallée**
- Elle développe son **partenariat avec le Parc Naturel Régional du Vercors**
- Elle augmente ses approvisionnements en **circuits courts** et de produits bio

E] Un pôle patrimonial des activités autour des plantes

- Le Monastère et ses jardins deviennent un pôle patrimonial des **activités et métiers traditionnels autour des plantes**
- En tant que lieu témoin des activités passées et présentes du monde agricole et rural, il devient un **lieu de diffusion de savoirs et de savoir-faire**
- Il devient une vitrine de la **filière des plantes aromatiques et médicinales drômoise**
- Les collections végétales sont enrichies et les jardins continuent à être **objet d'études et supports d'ateliers de formation pour des spécialistes et professionnels botanistes, aromathérapeutes, etc**
- Les jardins font l'**objet d'une interprétation et de visites thématiques régulières**
- Une **marque de produits du terroir propres à l'Ancien Monastère de Sainte-Croix** est créée



8. PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION ET MISES AUX NORMES

L'édifice du Monastère demande une restauration importante, avec le souci de préserver son caractère ancien tout en améliorant le confort thermique.

Il s'agit donc d'engager :

A] Travaux de restauration du bâti

A1 Les travaux de réfection d'une partie de la toiture (bâtiment principal ancien dont la tour) : reprise de la charpente, couverture, zinguerie et isolation ;

A2 L'étanchéité du bâtiment : drainage des eaux de pluie dans la cour du Monastère, reprise d'une partie de la façade (enduit enceinte extérieure et murs de la cour, reprise du tablier de la terrasse sud et escalier) ;

B] Mises aux normes

Parallèlement, les programmes de travaux obligatoires de mises aux normes se poursuivent pour cet Établissement Recevant du Public :

A3 Poursuite du programme de sécurité incendie établi jusqu'en 2017 avec coordination et formation au Système de Sécurité Incendie par Solaris ;

A4 Création de conditions adaptées pour rendre le Monastère accessible aux handicaps et suivre l'Agenda d'Accessibilité Programmé, raisonnable et en correspondance avec les ressources et les contraintes architecturales de la structure :

- afin de respecter une chaîne de déplacement : création d'une place de parking handicapés, accès à l'accueil du lieu par une porte latérale avec sonnette, création d'un cheminement en stabilisé roulant et bandes rugueuses dans la cour entre l'accueil, la salle de restaurant et les salles d'activités pour une circulation plus aisée pour les fauteuils et les personnes malvoyantes
- aménagement complet d'une chambre pour Personnes à Mobilité Réduite avec sanitaires adaptés (douche et wc)
- création d'une signalétique directionnelle intérieure
- acquisition d'une mallette permettant un échange facilité avec les sourds et mal-entendants
- accès facilité à la salle de travail des Antonins pour les séminaires/formations

A5 Suite de la mise en place du plan de maîtrise sanitaire pour la cuisine ;

C] Raccordement à l'assainissement collectif

Des travaux d'assainissement communal obligatoires ont été lancés fin 2015 (évacuation des eaux usées), le Monastère doit :

A6 procéder au raccordement à ce système d'assainissement et engager des travaux de séparation eaux usées/eaux de pluie ;

D] Programme d'aménagement de la salle des Antonins et annexes

A7 Salle des Antonins : Cet ancien cinéma a la particularité d'avoir une grande capacité, un volume et une modularité qui intéressent les compagnies d'artistes en stage comme en résidence. Son potentiel est important et elle mérite un projet à part entière qui est en cours de définition. Le programme de réhabilitation de cette salle passera par une intervention sur la toiture, sur l'isolation, la façade et des aménagements intérieurs.

A8 Bâtiments annexes : reprise de la toiture de la cuisine, la buanderie, les wc nord, l'annexe, évacuation des produits amiantés et isolation ;

E] Isolation et mise en place d'un mode de chauffage adapté

A9 Conseil d'un bureau d'étude thermique pour un regard et une assistance technique sur le choix des matériaux d'isolation, les menuiseries et le mode/dimensionnement du système de chauffage ;

A10 Isolation thermique d'une bonne partie des bâtiments anciens et annexes avec changement de l'ensemble des menuiseries (64 portes et fenêtres et 2 portails) ;

A11 Adaptation du mode de chauffage à l'activité du lieu à l'année, plus économique et écologique : remplacement de la chaudière fuel par une chaudière à bois déchiqueté ;

A12 Installation électrique aux normes et adéquate (ampoules à économies d'énergie, etc.), en réflexion : une installation solaire pour l'eau chaude sanitaire voire production d'électricité ;

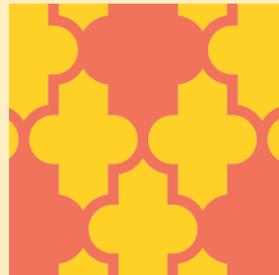
Pour engager et coordonner l'ensemble de ces travaux, nous prévoyons les actions suivantes :

A13 commander la réalisation de plans à jour de l'existant et de relevés topographiques ;

Certains travaux incluent la prestation d'un maître d'œuvre.

« Faire du Monastère un lieu vivant, intégré à la vie locale et ouvert sur son environnement. »

Emmanuel Judes, juin 2011



9. PLAN D' ACTIONS STRATÉGIQUES

Afin de poursuivre les objectifs ambitieux de développement du lieu décrits dans les chapitres précédents, ainsi que d'améliorer l'accueil des clientèles et de s'ouvrir à de nouvelles, la SCIC souhaite entreprendre une trentaine d'actions détaillées ci-dessous :

A] Amélioration de la qualité d'accueil du lieu pour plus de confort et de services

B1 Poursuite de l'aménagement intérieur des chambres pour améliorer le confort tout en conservant le caractère monacal : mobilier, lavabos, insonorisation, occultation, décoration sobre ;

B2 Amélioration des blocs sanitaires existants (douches et wc) et création de nouveaux sanitaires ;

Améliorer l'espace d'hébergement sous toile : créer des douches et des sanitaires mutualisés avec la salle des Antonins accessibles pour les personnes hébergées sous toile, et divers aménagements complémentaires ;

B3 Poursuite de l'amélioration des espaces collectifs :

- transformation d'une salle en espace cosy et de lecture pour les clients,
- amélioration de la salle accès WIFI,
- réhabilitation du couloir d'exposition olfactive,
- acquisition de matériel et d'une scène mobile pour les artistes,
- insonorisation des salles de restaurant,
- quelques adaptations aux handicaps ;

B4 Raccordement à la fibre optique pour un accès wifi haut débit dans la salle wifi, dans les salles de travail à destination de la clientèle et pour le personnel de l'équipe. Réflexion sur un déploiement de la domotique sur l'ensemble du site pour une meilleure gestion centralisée des consommations électriques, thermiques et sur la distribution de la connexion en wifi de certaines zones du lieu ;

B5 Réaménagement de l'espace d'accueil et de la boutique avec la création d'une ouverture et d'une plateforme sur la façade est (vue sur les jardins). Création d'espaces de bureaux manquants à ce jour ;

B6 Création d'une exposition permanente dédiée à l'histoire du lieu en lien avec l'ordre des Antonins ;

B7 Amélioration de la zone de cuisine : agrandissement de la cuisine et achat de matériel/mobilier de cuisine en adéquation avec la capacité de la clientèle accueillie ;

B8 Aménager la belle cour intérieure : Mise en lumière de la cour, voile d'ombrage, aménagement et mobilier particulier, auvents au-dessus des portes... ;

Pour engager certains travaux la SCIC sollicitera un accompagnement par un architecte d'intérieur.

B] Entretien et valorisation des espaces extérieurs autour du Monastère

Le Monastère Nouveau bénéficie de très beaux espaces extérieurs tel un jardin ethnobotanique, un jardin de plantes tinctoriales, un jardin des moines suspendu et un parc comprenant un sentier botanique. Une partie de ces espaces extérieurs sont aujourd'hui entretenus à minima pour accueillir la clientèle de passage. Afin de valoriser le grand potentiel de ces jardins et de les proposer comme support école pour des stagiaires accueillis au Monastère, la SCIC a rédigé un projet d'intervention sur les jardins et la circulation à la hauteur de ce lieu patrimonial riche. Voir en annexe le descriptif et un plan du projet.

L'idée est de garder un principe de gestion naturelle et extensif des espaces extérieurs (gestion différenciée sans intrant, utilisation des espèces locales, aménagements minimalistes avec des matériaux de qualité,...).

Il s'agit donc de :

B9 Entretien des jardins actuels et améliorer la signalétique de l'ensemble des espaces, y compris le parc, de façon à répondre à la demande des clients et visiteurs ;

B10 Entreprendre un réaménagement cohérent sur l'ensemble des espaces de terrasses et de parc (remodelage, plantations, construction d'abris...), proposer un secteur voué au maraîchage et à un verger conservatoire, améliorer/restructurer le jardin des moines pour faciliter la détente privative des hôtes du Monastère (tonnelle et pergolas, plantations d'espèces ornementales à évocation médiévale...);

B11 Revoir les circulations, usages fonctionnels et stationnements, transférer une partie du parking hors site et remettre en état une partie de l'ancien canal ; Reprise des murs d'enceinte du parc.

C] Mise en place d'une stratégie de communication et de commercialisation efficiente

Dans le but de développer l'activité commerciale du Centre d'accueil International (ouverture à l'année et augmentation de la fréquentation) et de fédérer les acteurs du tissu économique, la SCIC va engager une stratégie de communication et de promotion du lieu et du projet global en :

C1 Améliorant la notoriété du lieu par des actions de communication ciblées :

- Représentation sur des événements culturels et/ou touristiques,
- Rédaction de communiqués de presse,
- Lettres d'informations régulières,
- Optimisation du site internet www.le-monastere.org : référencement, pages séjours thématiques, vidéo, diaporamas photos...
- Partage d'informations via les médias sociaux : déploiement d'une page Facebook pro, création d'une chaîne vidéo...
- Constitution d'une base de données photos structurée et partageable,
- Mise en place de partenariats avec des prescripteurs : Office de Tourisme du Pays Diois, Agence de Développement Touristique de la Drôme, organismes institutionnels régionaux : DRAC, Maison du tourisme pour tous, Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme...

C2 Mettant en place des actions marketing de conquête envers une cible de clientèle séjournant en semaine pour remplir les ailes de saison (séminaires d'entreprises, organismes de formations, écoles et universités diverses dans le cadre de voyages d'études, clubs de retraites actives...) :

- Constitution des fichiers qualifiés par cible
- Campagnes de mailings thématiques
- Participation à des salons tourisme loisirs et Comité d'Entreprise
- Partenariats commerciaux
- Plateformes de commercialisation en ligne ciblées
- etc.

C3 Instaurant un programme de Gestion Relation Clients en interne et en suivant un programme de développement du numérique afin de : améliorer la communication via les outils web et les réseaux ; optimiser le temps de travail des salariés, mutualiser/automatiser des tâches ; améliorer l'accès haut débit pour les clients ;

C4 Déployant les ressources nécessaires pour communiquer sur le projet de développement : mission de coordination et communication confiée à une chargée de projet, édition d'un document de présentation du projet, promotion lors de campagnes de financements participatifs, utilisation des périodes de travaux comme occasion de communication auprès de média locaux et régionaux ;

D] Développement des offres de visites, ateliers, stages liés à la thématique des jardins du Monastère

C5 Développer une offre de visites, d'animations, d'interprétation des jardins, d'ateliers thématiques : herboristerie et phytothérapie, vannerie sauvage, tissage de fibres végétales, teintures et encres avec des plantes, cosmétiques naturels, confitures et compotes, la cuisine des cueillettes... grâce à des intervenants compétents. A destination de familles, d'un public de scolaires (lycéens), de personnes en formation ou en études secondaires.



E] Poursuite et déploiement des activités culturelles et patrimoniales

C6 Poursuivre la mise en place de la démarche départementale de "lieu de résidence d'artistes identifié", préparer un programme d'expositions thématiques en lien avec le lieu, poursuivre une programmation culturelle riche et variée ouverte sur les habitants ;

C7 Proposer un espace unique pour les professionnels du spectacle : refonte de la salle des Antonins et de sa régie, acquisition de matériel de spectacle, ...



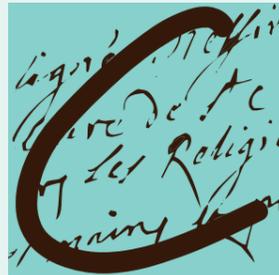
F] Accueil d'activités économiques complémentaires au service du lieu et du territoire : artisans, investisseurs, prestataires

C8 Engager une démarche prospective d'accueil de porteurs de projets économiques sur le lieu et prévoir les aménagements spécifiques liés à l'accueil de ces nouveaux acteurs au sein de la SCIC.



« Faire du Monastère un lieu d'hébergement et d'animation à l'année pour tous groupes, culturels, nature, culturels ou sportifs. Un site rénové qui s'inscrit réellement dans le développement durable, avec une structure dynamique privilégiant de manière sincère l'insertion des jeunes, la dynamique locale, les circuits courts et l'innovation touristique. »

Alain Lecocq, 6 juin 2011



10. LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Ce volet conditionne bien sûr la mise en œuvre de tout ou partie du projet et a fait l'objet d'une approche financière prévisionnelle résumée ci-dessous.

A] Trois phases de travaux chiffrés

Phase 1 : Cette première phase correspond à l'engagement des travaux de restauration et d'amélioration, dont ceux obligatoires au regard des normes et de l'engagement dans le bail à construction, qui permettront à son terme d'ouvrir au public le Monastère Nouveau 10 mois ½ dans l'année.

Cette phase est évaluée à près de 700 k€ sur une période de 4 saisons.

Phase 2 : Cette deuxième étape consistera à poursuivre l'adaptation du site à la demande touristique, à migrer et installer un nouveau système de chauffage, à engager le projet de réhabilitation de la salle des Antonins, à déployer l'aménagement du parc et des jardins du Monastère.

Cette phase est évaluée à près de 390 k€ sur une période de 5 saisons.

Phase 3 : Cette dernière phase permettra de finaliser le projet de la salle des Antonins et d'élargir les prestations de la structure pour environ 372 k€.

Une marge d'imprévus de 20% est inscrite au plan de financement.

La commission de travail autour du bâti a établi un prévisionnel de travaux chiffré et phasé à partir de devis d'entreprises et d'estimations décrits ci-après.



Programme de travaux

	TOTAL	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
A1 Toiture et isolation	200 000 €	200 000 €		
A2 Etanchéité du bâtiment	55 000 €	55 000 €		
A3 Sécurité incendie	82 000 €	82 000 €		
A4 Accessibilité	30 000 €	30 000 €		
A5 Plan de maîtrise sanitaire	2 000 €	2 000 €		
A6 Assainissement	17 000 €	17 000 €		
A7 Salle Antonins	160 000 €		80 000 €	80 000 €
A8 Bâtiments annexes	50 000 €		50 000 €	
A9 Bureau étude thermique	5 000 €	5 000 €		
A10 Menuiseries extérieures	80 000 €	80 000 €		
A11 Chauffage	100 000 €	40 000 €	60 000 €	
A12 Réseau électrique et solaire	40 000 €		40 000 €	
A13 Plans	2 000 €	2 000 €		
Total PROGRAMME TRAVAUX	823 000 €	513 000 €	230 000 €	80 000 €

Plan d'actions stratégiques chiffré

Amélioration du confort et des services :

B1 Amélioration des chambres	14 000 €
B2 Développement des sanitaires	12 000 €
B3 Espaces collectifs et accueil	15 000 €
B4 Fibre optique	3 000 €
B5 Espace d'accueil et boutique	15 000 €
B6 Exposition permanente	2 000 €
B7 Amélioration cuisine	10 000 €
B8 Valorisation cour intérieure	5 000 €
B9 Entretien, signalétique jardins	15 000 €
B10 Aménagements espaces parc et jardins	30 000 €
B11 Circulation, stationnement, accès	10 000 €
Total AMÉLIORATION	131 000 €

Développement de l'activité touristique, culturelle et économique :

C1 Notoriété du lieu/communication	15 000 €
C2 Marketing et commercialisation	12 000 €
C3 Gestion Relation Clients et développement numérique	10 000 €
C4 Communication projet	5 000 €
C5 Animation et interprétation des jardins	15 000 €
C6 Activités culturelles	12 000 €
C7 Matériel spectacle	5 000 €
C7 Aménagements spécifiques installation acteurs économiques	12 000 €
Total DÉVELOPPEMENT ACTIVITÉ	86 000 €





B] Plan de financement et Capacité d'auto-financement en K€

	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
Nbre de saisons	4	5	9
BESOINS			
INVESTISSEMENTS	650,00	350,00	200,00
Remboursement capital emprunt	42,82	36,28	170,89
TOTAL BESOINS	692,82	386,28	370,89
RESSOURCES			
Fonds propres	55,35		
Capacité d'autofinancement	80,00	120,00	252,00
Subventions	200,00	150,00	80,00
Autres financements dont financements participatifs	170,00	120,00	40,00
Emprunt bancaire	250,00		
TOTAL RESSOURCES	700,00	390,00	372,00
Ecart	7,18	3,72	1,11
Ecart cumulé	7,18	10,89	12,00



igné Messire de
aire de St Croix ay receu
les Religieux de St Anthoine
mainz & propres deniers de
re Arbore Pantier de la
erie du dit lieu la somme
e sept livres dix jour et cest
n quartier de Commançé la
r du Courant de la quelle
de trente sept livres dix jour
de quinze livres quinze
ving.