

Guide du porteur de projet en site troglodytique

Tout ce qu'il faut savoir pour ouvrir son troglo à un public touristique

Avant-propos :

Ce guide est un document d'accompagnement destiné à aider les porteurs de projets touristiques et leur donner toutes les clefs de la réussite. Si l'on trouve des démarches communes à tout projet de développement touristique, l'univers troglodytique a des caractéristiques particulières qui demandent tout de même des approches spécifiques.

Sommaire :

1. Construire son projet et créer son activité touristique :

- a. Mon idée est-elle pertinente ? (p2)**
- b. Comment créer mon activité ? (p3)**
- c. Quelles sont les aides envisageables ? (p4)**
- d. Un label : une valeur ajoutée ? (p5)**

2. Sécuriser et aménager son troglo :

- a. De quoi suis-je propriétaire ? (p6)**
- b. Comment sécuriser mon établissement ? (p7)**
- c. Quand dois-je débiter les travaux ? (p8)**

3. Ouvrir son site et accueillir du public :

- a. Comment accueillir du public ? (p9)**
- b. Comment promouvoir mon site ? (p10)**

Les étapes clés (p11)

Mon idée est-elle pertinente ?

L'engouement actuel pour les activités touristiques en lien avec les espaces troglodytiques (hébergement, restauration, artisanat d'art, vente de produits traditionnels, musée...) ne doit pas cacher les difficultés qui peuvent être rencontrées dans le montage de projet de ce type. En effet, l'ouverture au public demande en amont une réflexion approfondie qui passe par des étapes incontournables depuis l'idée de départ jusqu'à sa réalisation.

Voici les principales étapes qui permettront d'affiner votre réflexion. Elles soulèvent des questions qu'on ne se pose pas toujours, faute de connaissance parfois, de temps souvent, mais qu'il est préférable d'aborder en amont.

- Commencez par **clarifier les objectifs de votre projet** : entretien d'un patrimoine, choix d'un nouveau mode de vie, création d'un revenu...
- **Formalisez un premier projet** et confrontez le avec ce qu'il est possible de réaliser en fonction de vos moyens financiers, humains et des délais. Il est nécessaire de bien en définir les contours : choix du type d'activité, réflexion sur le bâti, le personnel, les ressources...
- **Analysez l'environnement du projet** en réalisant un diagnostic de territoire, un état des lieux à différents niveaux :
 - régional (patrimoine nature/culture, pôles touristiques, réseau routier),
 - local (accès, signalisation, concurrence ou partenariats possibles),
 - environnement immédiat (site, état des bâtiments et des abords).
- **Anticipez la demande** via la réalisation d'une étude de marché (analyse des caractéristiques du marché) pour identifier la clientèle existante, potentielle et spécifique (origine, motifs de visite, comportements, attentes...).
- **Estimez les ressources humaines** nécessaires en termes de compétences et d'organisation de travail.
- **Vérifiez l'équilibre financier** pour savoir si votre projet est adapté à vos possibilités financières (étude de faisabilité économique).
- Au terme de cette première étape, vous devez **conclure sur le réalisme économique** de votre projet, son opportunité et la cohérence projet personnel/projet économique. Auquel cas vous pouvez maintenant le concrétiser.

**L'accompagnement par un professionnel et/ou une formation adaptée
sont vivement recommandés dans le montage de votre projet**

Comment créer mon activité ?

Avant d'aborder cette deuxième étape du montage de projet, il est important de valider une dernière fois les étapes précédentes.

- **Etudiez le montage financier** et définissez les possibilités de financement (autofinancement, emprunts, subventions, partenaires) via l'élaboration d'un budget prévisionnel. La constitution d'un **dossier de présentation** à ce titre est indispensable. Pour séduire, votre dossier doit être réaliste, convaincant et rentable.
- **Etablissez un plan d'action** nécessaire pour organiser dans le temps les moyens, les activités et les tâches à mettre en œuvre pour aboutir à la réalisation de votre projet. Ne sous-estimez pas l'engagement personnel que cela représente, notamment en temps.
- La construction du projet ne doit pas s'arrêter aux montages technique et financier du projet, mais doit s'accompagner d'une **connaissance approfondie de la réglementation** (hygiène et sécurité, classement) et de ses conséquences.
- **Recherchez des partenaires**, car agir avec d'autres peut contribuer à la réussite de votre projet. Investissez-vous dans un réseau. Allez rencontrer d'autres propriétaires de sites troglos ouverts au public.
- **Recherchez des financeurs** (banques...) avec votre dossier de présentation.
- **Choisissez votre structure juridique** (capacité, responsabilité, forme sociétaire), **fiscale et sociale**.
Quand tous ces points auront été validés, vous pouvez enclencher les procédures, installer votre entreprise et démarrer votre activité. Un suivi et une analyse de celle-ci seront indispensables pour bien conduire son développement.
- **Vendez vos prestations** ou confiez en la commercialisation à une structure dont c'est le métier (ex : centrale de réservation...).
- **Communiquez** pour assurer la mise en marché.
- **Évaluez pour évoluer !** Une fois l'activité en place, il est nécessaire de l'évaluer périodiquement pour savoir si le projet réalisé répond à votre budget, vos attentes et celles de la clientèle.

Contacts :
CCI, Boutiques de Gestion
et autres structures d'accompagnement

Quelles sont les aides envisageables ?

- Que ce soit pour les **investissements immobiliers, les travaux de mise en sécurité et de consolidation des cavités**, il existe des **fonds d'intervention** qui peuvent être sollicités. Ils sont consacrés à l'aide au développement touristique et certains sont orientés vers la réhabilitation des cavités souterraines.
- Il faut les solliciter auprès des diverses collectivités : conseils régionaux, généraux, pays, intercommunalités et communes. Il convient de vous renseigner auprès de ces organismes sur les aides possibles attribuées aux activités touristiques.
- Le projet doit généralement répondre à des **critères d'éligibilité** :
 - Avoir fait l'objet d'une expertise géologique
 - Etre ouvert au public
 - Adhérer à un réseau labellisé (hébergement)
 - Permettre une diversification de l'offre touristique
 - Justifier de sa faisabilité technique et économique
 - Engendrer des retombées économiques sur le territoire
 - Respecter la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP)
 - Prévoir la mise en place d'une politique de communication
- Pour les communes adhérentes, vous pouvez prendre contact avec le **Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine** qui est un excellent conseiller en matière d'environnement et d'aménagement paysager. Les **Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)** et les **Agences de Développement et d'Urbanisme** sont aussi des organismes à contacter.
- Si vous êtes propriétaire d'un bien immobilier représentatif en matière de patrimoine non protégé au titre des Monuments historiques, vous pouvez prendre contact avec la **Fondation du Patrimoine** qui peut vous apporter une aide financière pour vos travaux de sauvegarde ou de restauration.
- Pour les questions de mise en sécurité des sites, les **Fonds Barnier** peuvent être parfois sollicités : se renseigner auprès des **Directions Départementales des Territoires (DDT)**.
- Les **Chambres Consulaires (CCI...)**, les **Comités Régionaux (CRT) et Départementaux du Tourisme (CDT)**, les **Boutiques de Gestion** et autres structures d'accompagnement peuvent apporter une aide précieuse.

Le label, une valeur ajoutée ?

Les labels sont une garantie de qualité pour la clientèle et accroissent la visibilité de votre structure. Dans le cadre de projets d'hébergement, l'adhésion à un réseau labellisé est indispensable pour obtenir l'aide départementale ou régionale.

- Vous avez un **projet d'hébergement** : la première démarche est de prendre contact avec le **relai départemental ou régional** de la ou des **structures de labels** de votre choix. Elles vous présenteront le type d'habitat éligible, les avantages du label, les critères de labellisation et les conditions propres à chacun d'entre eux. Lorsque votre projet sera plus précis, un conseiller pourra vous aider à préparer le démarrage de votre nouvelle activité.

Exemples de labels :

- **Gîtes de France** : hébergements anciens (chambre/table d'hôtes, gîte, meublé de tourisme) dans un environnement rural caractérisé.
 - **Clévacances** : logements destinés à la location dans une zone touristique située à la campagne ou en ville ; également chambre d'hôte.
 - **Fleurs de soleil/Clair de lune** : chambres d'hôtes.
- Vous avez un **projet en hôtellerie-restauration** : rapprochez-vous de la **Chambre de Commerce et d'Industrie** pour obtenir des informations sur le classement et les normes et être orienté vers divers labels et démarches qualité.
 - **Qualité Tourisme** : c'est une marque déposée par le ministère délégué au tourisme qui fédère les démarches qualité.
 - **Label Tourisme et Handicap** : il identifie les équipements touristiques qui répondent aux attentes de la clientèle en situation de handicap. Ainsi vous pouvez vous engager :
 - Soit dans une **démarche d'adaptation de votre équipement**.
 - Soit dans la **démarche de labellisation** proprement dite : vous pouvez être labellisés pour un ou plusieurs types de handicaps : moteur, mental, visuel, auditif.
 - Le **Label Fondation du Patrimoine** vous permet, soit d'être subventionné, soit d'obtenir des déductions fiscales sur le montant des travaux.

Contacts :

Structures de labels, CCI, CDT

De quoi suis-je propriétaire ?

Une analyse approfondie de la propriété est indispensable avant toute acquisition de cavités. Régler les problèmes de limites de propriété en amont permet en effet d'éviter par la suite des imbroglios juridiques qui peuvent constituer un frein au développement de votre projet. Ainsi, si les limites d'une cave sont définies approximativement, les travaux de restauration et de confortement seront susceptibles d'être remis en cause par le réel propriétaire des lieux.

- **Rendez-vous au service du cadastre en mairie ou au Centre des Impôts** et recherchez la section et le(s) numéro(s) de parcelles(s) sur le plan cadastral. Attention, il s'agit là d'un document fiscal qui ne peut valoir titre de propriété et dont la précision n'est qu'approchée.
- Avant tout compromis, à plus forte raison à l'achat, demandez tous les **titres ou attestations de propriété** du vendeur. Afin d'éviter d'éventuels litiges de voisinage par la suite, rendez-vous dans la limite du possible **acquéreur du dessus des caves**. Il est néanmoins fréquent d'être propriétaire d'une cave sans en posséder la surface.
- Faites **établir un acte notarié** avec la définition précise des caves et de leur délimitation.
- Au cours, ou sitôt l'achat, faites **borner le dessus et le dessous** de la cave par un **géomètre-expert** qui procède à des relevés et définit juridiquement l'appartenance du bien en recueillant l'accord de tous les propriétaires concernés.

Droit du sol et du sous-sol (code civil, article 552)

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous »

La propriété implique la responsabilité

Contacts :

Mairie, centre des impôts, notaire, expert-géomètre

Syndicat Intercommunal des Caves d'Indre et Loire (Cavités 37)

Carrefour des Troglodytes Anjou Touraine Poitou

Comment sécuriser mon établissement ?

Les établissements recevant du public (ERP) sont soumis à une réglementation spécifique concernant la sécurité contre l'incendie et les risques de panique, ainsi que l'accessibilité des personnes handicapées. En tant que propriétaire et exploitant, vous êtes responsable de la bonne application de ces règles et à ce titre évalué pendant la construction, avant l'ouverture et périodiquement en cours d'exploitation.

- En amont, renseignez-vous auprès de la **Direction Départementale des Territoires** ou de la **Préfecture** sur les modalités liées aux risques et aux conditions d'obtention du permis de construire. Les ERP sont classés par types en fonction de la nature de l'exploitation et par catégories en fonction du nombre de personnes accueillies. La capacité est fixée par le législateur en fonction du type d'activité.
- **Adressez une demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux au Maire** qui saisit les commissions départementales de sécurité incendie et d'accessibilité. Celles-ci vérifient le respect des normes de sécurité dans votre établissement et évaluent les risques au vu des installations et rapports d'expertises qui leur sont communiqués. En fonction de leurs avis, le Maire délivre ou non l'arrêté de permis de construire. **Vous pouvez alors réaliser les travaux.**
- Avant l'ouverture au public, votre établissement est soumis à une **visite de la commission de sécurité** (et éventuellement d'accessibilité). La demande de passage de ces commissions doit être adressée au Maire au minimum un mois avant la date d'ouverture. Votre établissement sera ensuite périodiquement soumis à des visites de contrôle (2 à 5 ans selon le type d'établissement).
- Muni de ces documents justifiant des mesures de sécurité engagées, **démarchez les compagnies d'assurances** qui doivent être en mesure de vous apporter des garanties adaptées à votre situation. Détaillez chaque terme du contrat. Sachez que la plupart des compagnies d'assurances ne garantissent que les biens construits.

Contacts :

Mairie, SDIS , DDT, Préfecture,

Compagnies d'assurance

Carrefour des Troglodytes Anjou Touraine

Poitou pour obtenir le

« Carnet de santé des caves »

Quand dois-je débiter les travaux ?

Il est important de s'assurer que toutes les étapes préalables ont été remplies avant d'entamer les travaux. Ceci permet de concevoir un aménagement répondant à la fois aux spécificités du troglo et aux normes de sécurité des ERP, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur.

- Muni du **rapport d'expertise du géologue**, adressez-vous à des **entreprises spécialisées** bénéficiant d'une solide expérience dans le milieu troglo. Connaissant le type de roche rencontrée, elles seront à même de trouver des solutions techniques adaptées pour réhabiliter votre espace : comblement, techniques de renforcement par maçonnerie, grillage ou faux plafond, boulonnage...Elles vous apporteront aussi des réponses pour ce qui concerne l'assainissement, le chauffage, la ventilation, la déshumidification, l'éclairage...
- **Assurez-vous d'avoir demandé les bonnes autorisations**, indispensables pour la suite :
 - **l'autorisation du propriétaire du dessus** (si vous ne l'êtes pas)
 - **la déclaration de travaux**, si vous modifiez la surface de votre cave
 - **le permis de construire**, délivré par la mairie après avis de la commission de sécurité, obligatoire pour tous **travaux d'extension ou de changement d'affectation**
- En cas de proximité avec un monument classé ou dans le périmètre d'une zone protégée, déclaration et permis de construire passeront entre les mains de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Architecte en chef des Monuments Historiques.
- D'ici 2015, tous les équipements devront être aménagés et adaptés aux personnes en situation de handicap.
- Ne commencez les travaux qu'après l'autorisation de la Mairie et de la décision d'attribution de subvention par l'organisme concerné (en cas de demande de subvention).

Contacts :

Mairie, entreprises spécialisées

**Le Carrefour des Troglodytes Anjou
Touraine Poitou dispose d'une liste de
ces entreprises**

Comment accueillir du public ?

Plusieurs aspects indispensables sont à prendre en compte dans l'ouverture d'un établissement au public. Un accueil de qualité ainsi qu'un environnement soigné, matérialisé par une signalétique adaptée sont les conditions à remplir pour susciter l'intérêt des visiteurs à découvrir votre site.

➤ **L'accessibilité :**

- Marquez visuellement l'entrée de votre site, le nom de votre exploitation, les horaires d'ouverture, les coordonnées et les tarifs appliqués
- Plusieurs langues d'accueil sont un atout indéniable dans le tourisme (pensez à la traduction des supports de visite)
- Veillez à rendre votre site accessible aux personnes en situation de handicap

➤ **La signalisation touristique :**

Une réglementation de la publicité existe qui relève soit du code de l'environnement, soit des textes relatifs à la sécurité routière. Selon le gestionnaire de voirie concerné, vous aurez à vous orienter vers différents interlocuteurs pour implanter vos panneaux et enseignes de publicité :

- **La Direction Départementale des Territoires**
- **Les Services territoriaux d'aménagement des Conseils Généraux**
- **La commune concernée**

➤ **Le stationnement :**

- Selon la fréquentation prévue, prévoyez un stationnement suffisant, en surface stable, à proximité de l'entrée du site (ex : une place/une chambre pour l'hébergement)
- Référez-vous **au Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en mairie

Contacts :

Conseil Général

DDT

Mairie

Comment promouvoir mon site ?

La communication est un levier d'action essentiel en matière de développement touristique et un critère obligatoire à l'obtention de certaines aides. Une réflexion sur la communication de votre site doit être anticipée suffisamment tôt pour assurer la promotion et la commercialisation de celui-ci dès son ouverture. Cette démarche est assurée en partie par le Comité Régional du Tourisme, le Comité Départemental du Tourisme et les Offices de Tourisme et les Syndicats d'Initiative.

- **Adressez-vous au Comité Départemental du Tourisme** pour être référencé dans la base touristique départementale et être ainsi visible.
- **Faites-vous connaître auprès de l'Office de Tourisme** de votre secteur pour être intégré au réseau touristique local. L'Union Départementale des OTSI peut vous orienter vers l'OT référent.
- **Ne négligez pas la création d'outils et d'actions de promotion** (dépliants, site internet, bourses d'échange, journées portes ouvertes, accueil presse...) utiles pour véhiculer une image attractive et dynamique de votre site. Le recours à des professionnels (infographistes, webmasters...) garantit de plus une prestation de qualité. Il est essentiel de donner une image professionnelle de votre site : dans ce domaine, le « bricolage » ne peut que vous desservir.
- Dans le cadre des hébergements labellisés, **la commercialisation peut être assurée par une centrale de réservation**. L'objectif est d'assurer un remplissage de votre structure pendant la pleine saison, mais aussi et surtout dans l'avant et l'après saison.
- N'oubliez pas qu'une saison touristique se prépare au moins une année à l'avance.
- Pour ceux qui se trouvent dans les territoires concernés, n'oubliez pas de vous faire connaître auprès du **Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine** et de la **Mission Val de Loire** (Patrimoine mondial de l'UNESCO).

Contacts :

CDT, OTSI-UDOTSI

Centrales de réservation

Les étapes clés

Chaque projet est unique et les informations données dans ce document ne constituent qu'une trame générale. N'oubliez pas lors de votre démarche que votre meilleur atout est le bon sens. Pour faciliter la lecture et la bonne application des consignes, cette frise tente de retracer chronologiquement les étapes clés du montage de votre projet.

- Naissance du projet et réflexion personnelle du concept
- Délimitation de la propriété : géomètre-expert
- Présentation du projet : organes de subventionnement, banques...
- Expertise géologique : géologue
- Choix de la maîtrise d'œuvre/Conseils paysagers : architecte, paysagiste
- Demande du CU (Certificat Urbanisme) et du PC (ou autorisation de travaux) : mairie
Avis des commissions de sécurité et d'accessibilité
- Information sur les risques : Préfecture/DDT
- Validation financière et commerciale du projet (confirmation de sa viabilité, définition des travaux)
- Demande de devis : entreprises de réhabilitation
- Demande de subventions
- Choix de labellisation : structures de labels
- Lancement des travaux : entreprises retenues
- Passage de la commission de sécurité : SDIS/DDT
- Choix des contrats d'assurance : assureurs
- Enregistrement de l'activité : CFE/CCI (CFE = Centre de Formalités des Entreprises)
- Ouverture et promotion : DDT-CDT-OTSI

