

France
Tourisme
Ingénierie
ATOUT FRANCE



A T O U T
F R A N C E
Agence de développement
touristique de la France

Muséoscénie D'Artagnan et les Mousquetaires

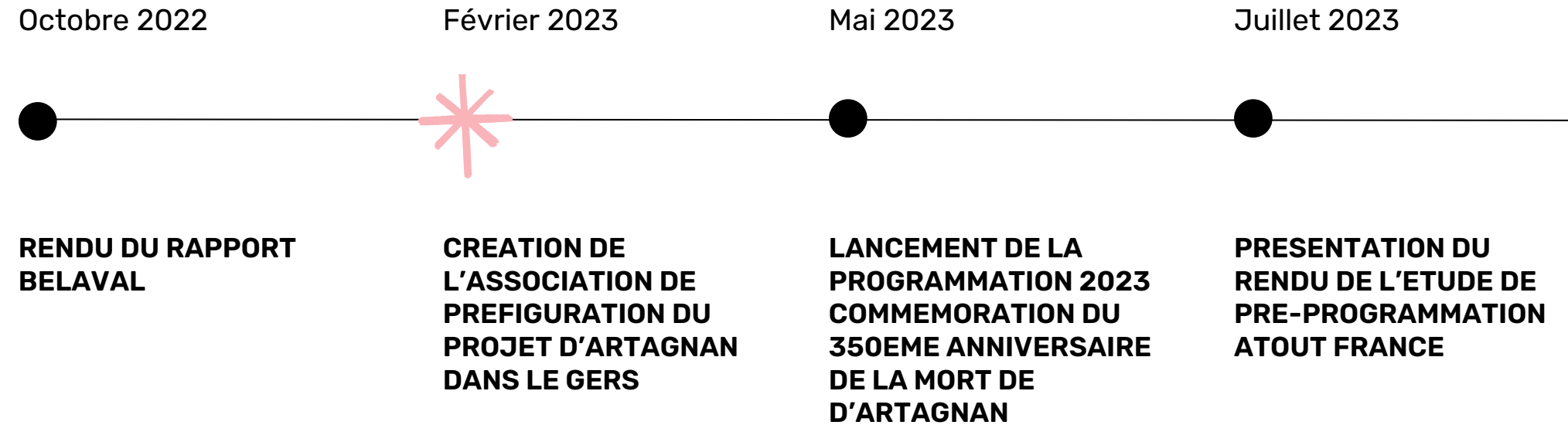
Etude d'opportunité et pré-programmation

AUXILIA
CONSEIL EN TRANSITION



Une étude : pourquoi ?

- **Confirmer l'opportunité** et l'intérêt d'un projet D'Artagnan dans le Gers
- **Proposer un pré-projet** autour de D'Artagnan
- **Vérifier la pertinence économique** et financière



Un lieu

Le château de Castelmore, lieu symbolique et porte d'entrée du projet



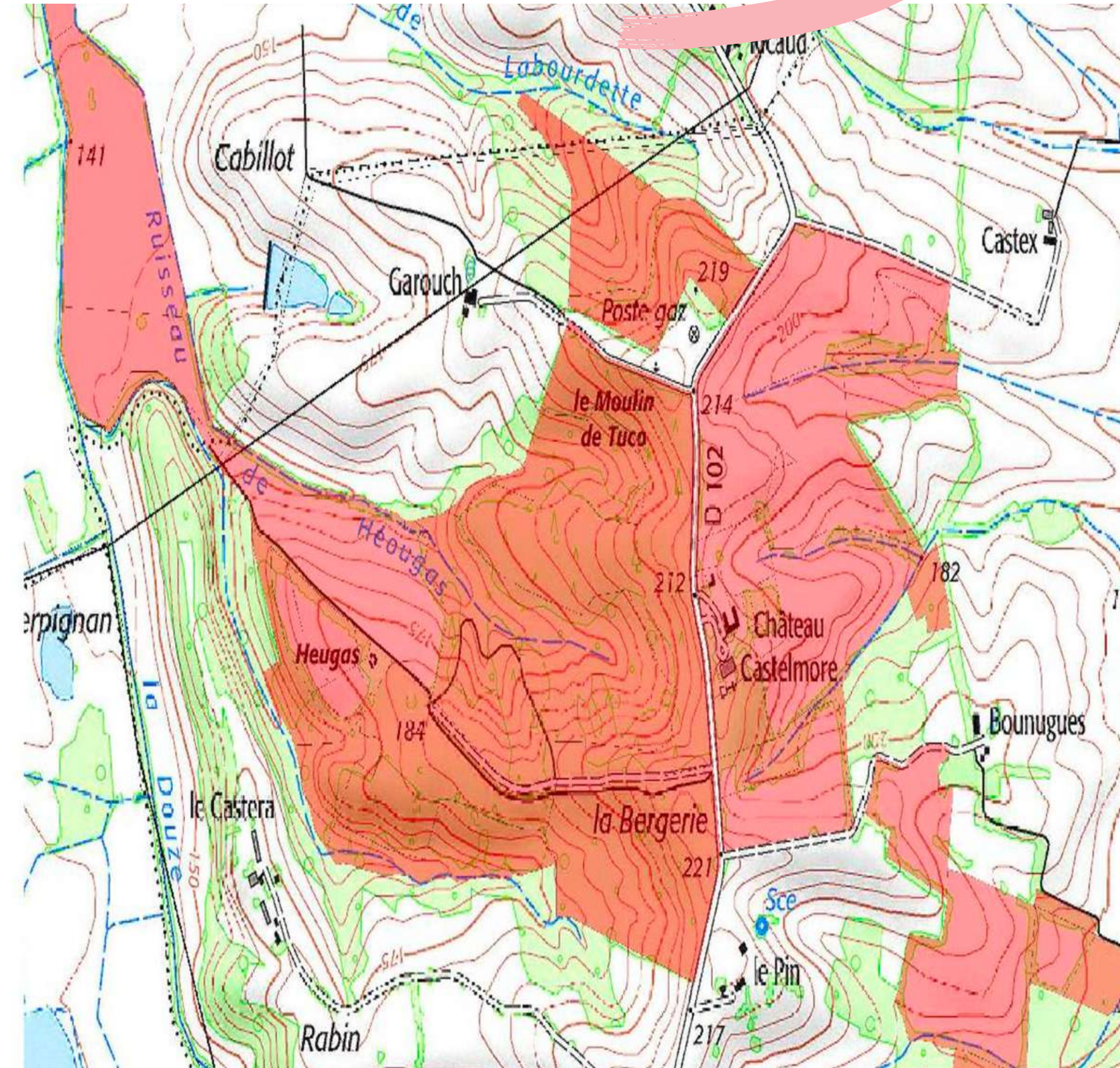
Châteaude naissance de Charles de Batz de Castelmore, dit "D'Artagnan", Castelmore est le reflet d'un personnage emblématique du Gers. Si d'Artagnan était un illustre militaire, il est aujourd'hui surtout un mythe universel sublimé par la plume d'Alexandre Dumas, métissage flamboyant de vérité historique et d'imaginaire romancé.

Le château "fait quasiment figure de **lieu de pèlerinage pour les admirateurs de D'Artagnan**" selon le rapport Belaval.

Un lieu

Le domaine de Castelmore : description

- **Propriété privée** appartenant à Janine Espié et au Groupement forestier de la Fontaine
- Située à **4,4 kms de Lupiac**
- Etendue sur **plus de 157 hectares** :
 - 141 ha sur la commune de Lupiac
 - 16,5 ha sur la commune de Margouet-Meymes
- Composition du domaine : le **château**, les **écuries** et les **dépendances**, le **parc**, les **terres agricoles**, un **espace boisé**



Un environnement favorable

1 Situation géographique acceptable

Toulouse, Pau et Agen à 1h30 de Lupiac
Bordeaux à 2h de Lupiac

2 Lupiac est au coeur de la **partie la plus touristique du Gers** : le Pays d'Armagnac et le Val d'Adour qui concentrent à eux deux 50% des nuités du département

3 Lupiac est au coeur de **deux grands sites d'Occitanie** : l'Armagnac, l'Abbaye de Flaran et les cités sur le périmètre du PETR Pays d'Armagnac, ainsi que Marciac sur le périmètre du PETR Val d'Adour (à cheval sur 3 départements)



4 Une **activité touristique existante** et en développement sur la zone :

- Activités événementielles (Tempo Latino, Jazz in Marciac, Pentecôtavic, Bandas)
- Sites touristiques (Elusa capitale antique, Abbaye de Flaran...)
- Oenotourisme (Armagnac, Plaimont...)

Un environnement favorable



- 5 Des circuits identifiés** pour le territoire :
Route européenne d'Artagnan, chemin de Saint-Jacques, Véloroute V82...
et/**ou à développer** : circuits Armagnac, Côtes de Gascogne...
- 6 La démarche PNR Astarac** bien engagée
qui intègre le futur projet d'Artagnan

Le projet

1

Le centre d'interprétation

Le centre d'interprétation serait installé **au rez-de-chaussée et au premier étage du château en y incluant le hall d'entrée** (inscrit et protégé).

Plus qu'un musée, le centre a vocation à **mettre en avant les différentes époques de la vie de d'Artagnan** : de son entrée chez les Mousquetaires, à sa mort à Maastricht en passant par les grands épisodes de son illustre parcours, notamment l'arrestation de Fouquet ou la Campagne de Hollande.



2

Le projet

Les pavillons thématiques

Autour du bâti, **trois pavillons pourraient être construits pour renforcer l'attractivité du lieu et son caractère ludique :**

1. **Le pavillon « Mission d'Artagnan »** qui proposerait une immersion dans le métier de Mousquetaire du roi, par des spectacles et jeux, des essayages d'uniformes et un décor représentant les casernes et chambrées...





2. Le pavillon « d'Artagnan et les Mousquetaires » aborderait les mousquetaires de fiction en littérature et au cinéma par une projection spectaculaire à 270°

3. Le pavillon « l'identité gasconne », qui mettrait en avant notre région et ses valeurs, à l'appui des éléments locaux :

- l'audace, avec les ferias, les courses landaises et les récits de « cape et d'épée »
- la solidarité : notamment par le rugby, sport valorisant excellemment bien le slogan connu *"tous pour un, un pour tous"*
- la convivialité, en célébrant les bandas et la gastronomie, qui repose sur l'agriculture, l'élevage et la production de vin et d'armagnac du territoire
- l'éloquence et le panache, qualités des mousquetaires et de D'Artagnan

Le projet

3



Les activités annexes

Il serait également intéressant d'y installer **un restaurant d'époque**, célébrant ainsi la cuisine gasconne d'antan en valorisation les producteurs locaux.

Un projet d'hébergement durable est également envisagé afin de proposer une expérience immersive, notamment pour les marcheurs, cyclistes ou cavaliers sillonnant la route européenne d'Artagnan et pour les touristes souhaitant prolonger leur expérience.

L'estimation de fréquentation

Pour rappel :

Le "Musée D'Artagnan" actuel à Lupiac accueille plus de 7 000 visiteurs par an.

La fréquentation du **Festival "D'Artagnan chez D'Artagnan"** avoisine les **8 000 entrées** sur une journée.

Sur la base de la zone de chalandise résidentielle et touristique et des taux de captation applicables à dire d'expert, si les aménagements nécessaires sont réalisés, la fréquentation prévisionnelle pourrait être la suivante :

	Centre d'interprétation et pavillons d'Artagnan
Fréquentation prévisionnelle	100 000 visiteurs / an
Taux de captation moyen	1,80 %



Fréquentation : quelques éléments de comparaison ?

La fréquentation prévisionnelle obtenue semble réaliste au regard du **“benchmarking”** réalisé sur un certain nombre de sites historiques ou traitant de personnages célèbres en France dans des zones moins touristiques que le Gers :

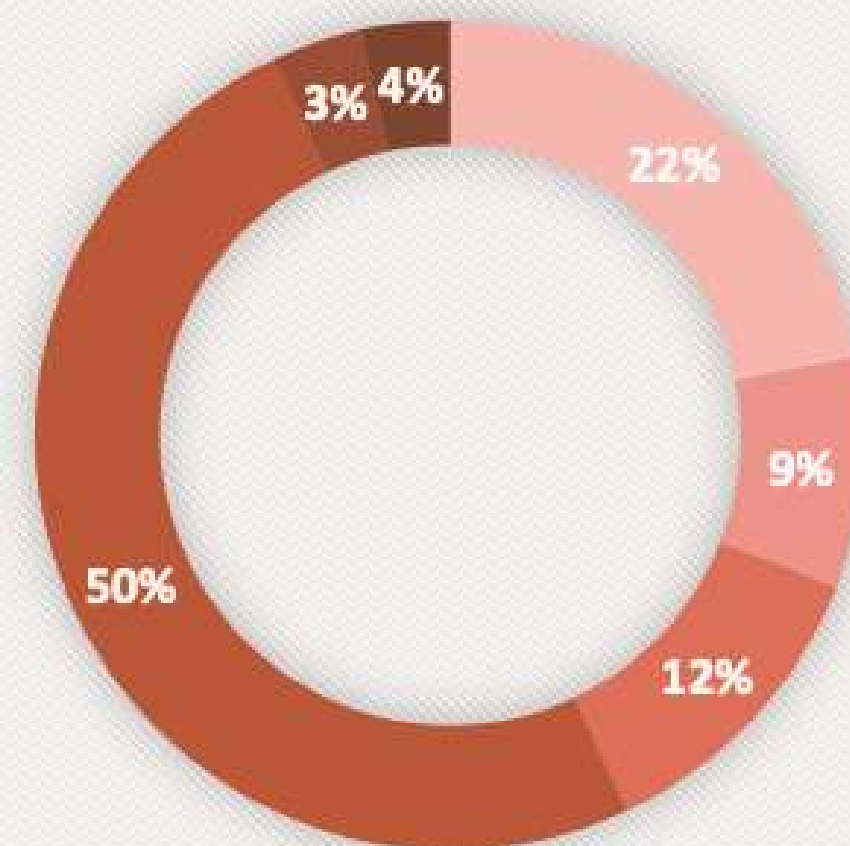
Sites	Année/Montant des derniers invest.	Personnage	Fréquentation
Muséoparc d'Alésia	3 M€ / 2022	Vercingétorix	80 000 visiteurs/an
Château ludique et immersif de Foix	8 M€ / 2019	Gaston Phébus	108 000 visiteurs/an
Mémorial de Colombey-Les-Deux-Elgises	22 M€ / 2008	Général De Gaulle	62 000 visiteurs / an
Galerie des princes du Château de Sedan	1,5 M€ / 2020	Les noces princières	103 000 visiteurs/an

Les projections financières

Les investissements

- L'enveloppe financière du projet global avoisinerait les **10 millions d'euros** (achat du domaine + travaux et aménagements)
- Cet investissement ferait l'objet de différentes phases sur plusieurs années
- Il reposera sur **les engagements financiers des différents acteurs publics** (Etat, Région, Conseil Départemental, CCAF,...) mais aussi sur **des partenaires privés** (mécénat et groupe nationaux spécialiste en valorisation de patrimoine de ce type comme Kléber-Rossillon)

Investissements	en €	en %
• Acquisition du domaine	2 200 000	22
• Centre d'accueil des visiteurs et écuries	900 000	9
• Centre d'interprétation	1 200 000	12
• Pavillons	5 000 000	50
• Parking 100 places	350 000	3,5
• Travaux d'aménagements (route, giratoire, traversée...)	350 000	3,5
TOTAL	10 000 000	/



L'exploitation du site

Projections des recettes d'exploitation :

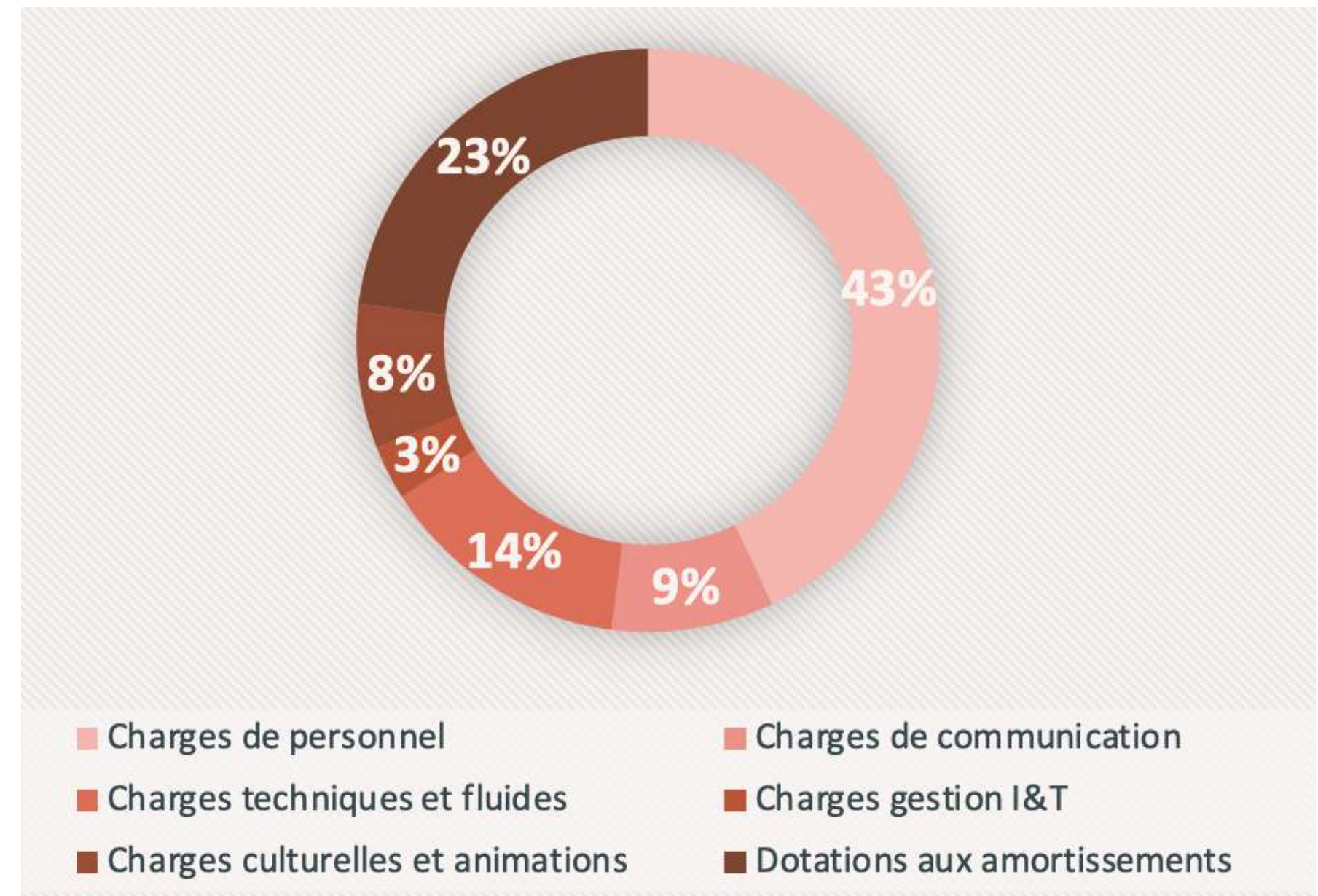
Chiffres d'affaires prévisionnels	Centre d'interprétation et pavillons
CA Billetterie	1 100 000 €
CA Boutique	150 000 €
Royalties sur le restaurant	60 000 €
TOTAL	1 310 000 €

Calculs réalisés sur la base d'un tarif d'entrée à 14€ et une boutique qui rapporterait net charge d'achat entre 1€ et 1,5€ par visiteur.

Autour de 100 000 visiteurs projetés, l'exploitation du site trouve son équilibre

Les projections financières

Projections répartitions des charges d'exploitation (1,27 M€) :

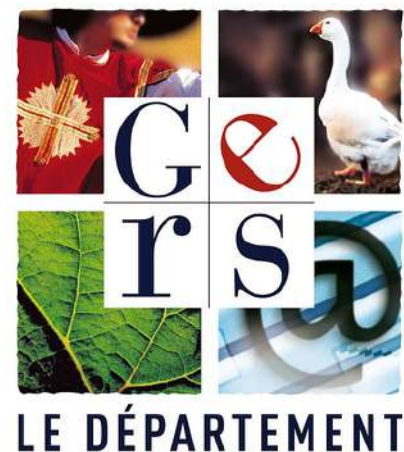


Les partenaires

Des partenaires publics engagés !

Un projet soutenu par les partenaires publics :

- L'Etat
- La Région Occitanie
- Le Conseil Départemental du Gers
- Le PETR Pays d'Armagnac
- La communauté de communes d'Artagnan en Fezensac



Des partenaires privés mobilisés !

Un projet accompagné par des partenaires privés locaux :

- La Compagnie des Mousquetaires de l'Armagnac
- L'association D'Artagnan chez D'Artagnan
- L'association "Route européenne d'Artagnan"
- La société archéologique et historique du Gers



Hypothèse de gouvernance

Le château resterait de nature publique pour y installer le centre d'interprétation.

Le reste du domaine serait concédé ou vendu à un opérateur/investisseur pour y développer la composante "attractive" (pavillons, activités annexes...).

Cet opérateur gèrerait aussi le centre d'interprétation qui s'intégrerait dans une gestion globale du domaine. Il reverserait un loyer en % du CA sur la partie billetterie afférente au centre d'interprétation.

En résumé :

- le "public" (toutes interventions publiques confondues) financerait de 5 à 6 M€ : acquisition du château, le centre d'interprétation, le parking et les aménagements routiers
- le "privé" financerait de 4 à 5 M€ : principalement sur les pavillons et l'aménagement de l'écurie en restaurant



Un opérateur privé potentiel : Kléber-Rossillon

Qui est Kléber-Rossillon ?

- Kléber-Rossillon est un **gestionnaire français de lieux culturels et touristiques**
- Créé en 1995, le groupe gère actuellement **12 sites prestigieux et reconnus** : Cosquer Méditerranée, château de Castelnaud, Grotte de Chauvet, Tour de Crest, château de Murol, Domaine de la bataille de Waterloo...
- Les sites accueillent plus de **2,2 millions de visiteurs par an**
- Leur travail consiste à **préserver et valoriser des lieux**, mais aussi **développer leur notoriété et leur fréquentation**



Un maillage territorial à développer

Ce projet de “Muséoscénie d’Artagnan et les Mousquetaires du roi” s’intègre dans une **ambition partagée de maillage et de rayonnement territorial** qui prend en compte la complémentarité des initiatives sur le territoire du Gers.

→ **Projet de territoire à l’échelle départementale**, multi-dimensionnelle et fédératrice autour de D’Artagnan



Les pistes de complémentarités à travailler :

- une composante “spectacles historiques” dans les arènes de Vic-Fezensac ?
- une composante “Festival d’histoire” ou “rendez-vous de l’histoire” avec Auch ?
- une composante économique avec un “incubateur D’Artagnan” avec Condom ?

Des liens avec d’autres lieux emblématiques gersois à créer : avec l’Abbaye de Flaran ? Le Château de Lavardens ? Autres ?

**L'étape
d'aujourd'hui**

**L'acquisition du
domaine de Castelmore**

Pourquoi acheter le domaine ?

- Aujourd'hui, le **domaine de Castelmor** est en **vente via une procédure de la SAFER 32**.
- Le prix d'achat est de 2M€ (hors frais de SAFER et de notaire estimés à 180 000 €).
- **Une autre proposition d'achat du domaine d'un particulier pour un usage privé est également déposée.**
- L'objectif de **cette démarche aujourd'hui est de "retenir" le lieu** afin de permettre à l'ensemble des acteurs et partenaires, dans l'année à venir, de valider les modalités de gouvernance du projet et de lancer sa réalisation concrète.



L'Etat via le Préfet du Gers, la Région Occitanie et le Conseil Départemental du Gers ont, d'ores et déjà, signifiés clairement leur soutien au projet d'acquisition de la CCAF.



Quelle stratégie d'achat ?

- Il est proposé de **procéder à l'acquisition du domaine grâce au concours de l'Établissement public foncier d'Occitanie (EPFO).**
- Ce mode d'acquisition via l'EPF Occitanie **permet à la communauté de communes d'Artagnan en Fezensac de se positionner prudemment sans avoir à verser directement la somme demandée.** L'EPF Occitanie se chargera, sur ses fonds, de la transaction et du paiement.
- La convention avec l'EPF Occitanie serait signée pour une durée de 8 ans, ce qui laisserait largement le temps nécessaire à la structuration du projet avec tous les acteurs.

L'Établissement Public Foncier Occitanie

Qu'est-ce que c'est ?

- L'Établissement Public Foncier d'Occitanie est un **établissement à caractère industriel et commercial (EPIC) dédié à une mission de service public.**
- **L'EPF intervient auprès des collectivités sur des projets d'aménagement** sans critère de taille, dans des domaines variés (habitat, activités économiques, protection d'espaces naturels), avec des temporalités de portage adaptées (court, moyen, long terme), **dès lors que ces opérations sont cohérentes et nécessitent une maîtrise foncière publique pour les sécuriser.**
- L'intervention de l'EPF vise selon les cas à :
 - **accélérer les projets** en sécurisant la maîtrise foncière,
 - **débloquer des situations** par le déploiement d'une offre de services sur-mesure,
 - avoir un **effet levier sur la chaîne des acteurs** de l'aménagement.



L'Établissement Public Foncier Occitanie

COMMENT L'EPF INTERVIENT



L'EPF est sollicité pour un projet par une collectivité.

- 1 • Analyse du respect des principes du PPI
 - Choix des hypothèses de conventionnement (objet, durée, montant)
 - Passage pour décision du bureau (5 bureaux par an)
 - Signature de la convention des partenaires



L'EPF accompagne la définition du projet et sa mise en œuvre sur le volet foncier.

- 2 • Phase d'accompagnement:
 - aide à la définition d'une stratégie foncière
 - co-financement d'étude, de diagnostic foncier... (accompagnement pour confirmer la faisabilité d'un projet d'un point de vue économique ou technique)
- 3 • L'EPF négocie, acquiert et porte le foncier nécessaire à la réalisation du projet
 - acquisition à l'amiable, droit de préemption...
- 4 • Gestion des biens
 - soit remise en gestion à la collectivité
 - soit gestion par l'EPF : mandat de gestion, occupation temporaire...
- 5 • Maîtrise d'œuvre des travaux de sécurisation (démolition, dépollution...) à la demande de la collectivité



L'EPF procède à la cession des biens.

- 6 • L'EPF cède sans aucun bénéfice ni rémunération soit à la collectivité soit directement à l'opérateur si celui-ci est déjà désigné
 - Définition du cahier des charges de cession
 - Définition des modalités de paiement



Concrétisation du projet dans le respect des orientations de la collectivité en matière de politique publique : mixité sociale, ville durable, densité...



Merci de votre attention !

C'est par son courage, entendez-vous bien, par son courage seul, qu'un gentilhomme fait son chemin aujourd'hui. Quiconque tremble une seconde laisse peut-être échapper l'appât que, pendant cette seconde justement, la fortune lui tendait. Vous êtes jeune, vous devez être brave par deux raisons : la première, c'est que vous êtes Gascon, et la seconde, c'est que vous êtes mon fils. Ne craignez pas les occasions et cherchez les aventures.

Ainsi sont formulées les consignes données par Monsieur d'Artagnan père à son fils dans les premiers paragraphes des *Trois Mousquetaires*, avant qu'il lui remette la lettre de recommandation destinée à M. de Tréville.