

Rapport du Président

Séance Publique du
vendredi 19 mars 2010

Service instructeur

Service du Développement
économique, de l'Enseignement
Supérieur et du Tourisme

2^{ème} Commission

N° CG-2010-1-2-1

Service consulté

Association Départementale du
Tourisme

AIDE A L'HOTELLERIE - SAS VALVIGNES A SAINT-HIPPOLYTE

Résumé : *Il est proposé d'accorder à la SAS Valvignes à SAINT-HIPPOLYTE une subvention de 401 250 €, en dérogation au critère de l'hôtellerie familiale prévu par le dispositif en faveur de l'aide à l'hôtellerie.*

PRESENTATION DU PROJET

Propriétaire de l'ancien collège marianiste de SAINT-HIPPOLYTE, la congrégation marianiste souhaite transformer le bâtiment en un centre hôtelier 3 étoiles axé sur l'accueil de séminaires et de groupes.

Si les valeurs d'accueil chères aux marianistes et un caractère religieux seront maintenus dans l'établissement (qui bien qu'étant séparé des locaux où résideront la quinzaine de Pères encore présents sur le site conservera la chapelle et l'oratoire qui s'y trouvent), c'est un réel produit hôtelier qui sera développé et commercialisé. Un classement « hôtel de tourisme 3* » est visé.

Ce dernier point permet au projet de se distinguer très nettement de tous les projets déjà réalisés ou envisagés dans notre département par des communautés religieuses souhaitant reconverter leurs bâtiments vers de l'accueil touristique, mais ne souhaitant pas rentrer dans le contexte d'une prestation hôtelière réglementée.

Ce choix a été fait en toute connaissance de causes (contraintes importantes liées à l'activité hôtelière de tourisme tant en termes de réglementation que de personnel) afin de démontrer la détermination de professionnalisme et de travail en bonne entente avec les autres professionnels du secteur.

Une société de droit français, la SAS ValVignes, dont la présidence est assurée par le Syndicat Sainte-Marie (Syndicat National du Personnel Enseignant des Etablissements Sainte-Marie, composé exclusivement de religieux marianistes et dont l'objet principal est l'éducation, la formation et l'accueil), actionnaire unique, a été constituée afin d'assurer le montage et la réalisation du projet. C'est cette même société qui assurera l'exploitation du site. A noter que c'est le Syndicat Sainte-Marie qui assurait le fonctionnement du site jusqu'à présent.

Le projet prévoit la création d'un établissement 3 étoiles intégrant les espaces suivants :

- hôtel de 47 chambres ;
- salles de conférence modulaires (3 grandes et 4 petites salles - surface totale de 500 m²) ;
- restaurant de 200 couverts (un partenariat avec un chef étoilé de la région est prévu) ;
- espace de détente (sauna / hammam / salle de repos / salle de fitness / salle de détente dans l'ancienne cave voûtée) et de ressourcement (chapelle / oratoire / jardin paysager).

L'activité sera principalement dédiée au tourisme d'affaires (65% de l'activité), le site visant en complément l'accueil d'une clientèle individuelle et de tourisme religieux.

L'idée est de proposer une offre différente et complémentaire à celle des établissements existant sur la commune. Un travail en synergie avec les hôteliers du village est envisagé afin de permettre l'accueil de séminaires importants que l'établissement ne pourrait loger sur place du fait de sa capacité.

Le projet hôtelier permettra la création de 13 emplois.

Les travaux ont démarré en mars 2009 (déclaration d'intention faite en date du 8 septembre 2008), l'ouverture de l'établissement étant escomptée pour le printemps 2010.

Le montant total H.T. est estimé à 5 910 000 € ; le montant H.T. éligible s'élève à 5 350 000 € (dont honoraires : 591 000 €).

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Autofinancement	1 107 500 €
Emprunt	4 000 000 €
Région Alsace	401 250 €
Département du Haut-Rhin	401 250 €
Autres	
TOTAL	5 910 000 €

La subvention sollicitée auprès du Département s'élève ainsi à 401 250 €.

ELIGIBILITE DU PROJET AU TITRE DE L'AIDE A L'HOTELLERIE

Le dispositif d'aide à l'hôtellerie prévoit les critères d'éligibilité suivants :

- les établissements hôteliers doivent être à caractère familial et indépendant, hors franchises et chaînes intégrées, situés sur l'ensemble du territoire alsacien ;
- la présentation d'un plan de financement réaliste, validé sur le principe par un organisme de financement ;
- l'établissement demandeur doit être à jour de ses obligations fiscales et sociales et ne pas être en difficulté financière ;
- l'exploitant doit justifier d'une formation professionnelle hôtelière ou d'une expérience professionnelle dans la branche de plus de 5 ans ;
- les travaux doivent être exécutés exclusivement par des entreprises et dans un délai de 3 ans à compter de la date de notification de la convention de financement ;
- l'établissement doit être classé en catégorie deux étoiles minimum après travaux ou équivalence en qualité ;
- les demandes d'aides doivent être introduites avant le début d'exécution des travaux.

L'ensemble des critères est respecté, sauf le caractère familial de l'établissement.

En effet, la définition donnée dans le lexique accompagnant le dispositif d'aide à l'hôtellerie précise qu'un établissement à caractère familial est un « *établissement dont la propriété et la gestion sont assurées par une même famille : époux, frères et sœurs, ascendants et descendants directs* ».

Dans ce dossier ce critère n'est pas respecté, étant donné que la propriété de l'établissement est détenue par la SAS Valvignes, détenue elle-même par le Syndicat Sainte-Marie (Syndicat National du Personnel Enseignant des Etablissements Sainte-Marie), composé exclusivement de religieux marianistes.

La gestion quant à elle sera assurée par M. Christian GRAS, salarié de cette même société, qui a assuré le montage et le suivi du projet.

Cependant, compte tenu de l'intérêt du projet, il est proposé de donner une suite favorable à la demande de subvention en dérogation du critère familial prévu dans le cadre de l'aide à l'hôtellerie et d'accorder une subvention de 401 250 € à la SAS Valvignes.

Une fiche de présentation annexée détaille le projet.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'attribuer une aide de 401 250 € à la SAS Valvignes à SAINT-HIPPOLYTE, selon la fiche de présentation annexée au rapport, en dérogation au critère familial prévu dans le cadre du dispositif en faveur de l'hôtellerie ;

- de m'autoriser à signer avec le bénéficiaire une convention d'attribution de subvention sur la base de la convention-type approuvée par délibération de la Commission Permanente n° 2010-3-2-1 du 26 février 2010 ;
- de prélever les crédits sur le chapitre 204, fonction 94, nature 2042, programme F241, du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small flourish at the end.

Charles BUTTNER

CONTEXTE DU PROJET

Propriétaire de l'ancien collège marianiste de Saint-Hippolyte, la congrégation marianiste souhaite transformer le bâtiment en un centre hôtelier 3 étoiles axé sur l'accueil de séminaires et de groupes.

Si les valeurs d'accueil chères aux marianistes et un caractère religieux resteront présents dans l'établissement (qui bien qu'étant séparé des locaux où résideront la quinzaine de pères encore présents sur le site conservera la chapelle et l'oratoire qui s'y trouvent), c'est un réel produit hôtelier qui sera développé et commercialisé. Un classement « hôtel de tourisme 3* » est visé et le projet a obtenu l'accord de la CDEC.

Une société de droit français, la SAS ValVignes, dont la présidence est assurée par le Syndicat Sainte Marie, actionnaire unique, a été constituée afin d'assurer le montage et la réalisation du projet. C'est cette même société qui assurera l'exploitation du site.

La SAS ValVignes bénéficie d'un bail à construction d'une durée de 99 ans

STATUT JURIDIQUE : **Fonds :** SAS « ValVignes »
 Murs : SAS « ValVignes »

La gestion de l'établissement sera assurée par M. Christian GRAS, salarié de la société, qui a assuré tout le montage du projet.

FORMATION / EXPERIENCE BTS en commerce international
PROFESSIONNELLE : 1992 à 2003 : divers postes commerciaux
 2003 à 2006 : directeur d'une résidence avec services pour séniors dépendants ou non à Belfort (35 appartements et 2 pavillons)
 Depuis 2007 : ValVignes à Saint-Hippolyte - chef de projet

Si M. GRAS ne dispose pas d'une formation hôtelière, il a une expérience de 3 ans dans une prestation d'accueil qui se rapproche de l'hôtellerie. Par ailleurs, à compter de l'ouverture de l'établissement, il sera chargé prioritairement de la commercialisation et de la promotion. Pour tous les aspects de gestion quotidienne du site et du personnel, il sera secondé par un directeur adjoint ayant une compétence professionnelle dans le domaine de l'hôtellerie-restauration.

PRESENTATION DU PROJET

DESCRIPTION :

Le projet prévoit la création d'un établissement 3 étoiles intégrant les espaces suivants :

- hôtel de 47 chambres
- salles de conférence modulaires (3 grandes et 4 petites salles - surface totale de 500 m²)
- restaurant de 200 couverts (un partenariat avec un chef étoilé de la région est prévu)
- espace de détente (sauna / hammam / salle de repos / salle de fitness / salle de détente dans l'ancienne cave voûtée) et de ressourcement (chapelle / oratoire / jardin paysager)

L'activité sera principalement dédiée au tourisme d'affaires (65% de l'activité), le site visant en complément l'accueil d'une clientèle individuelle et de tourisme religieux.

Le projet se base sur trois études :

- une étude réalisée par le cabinet Charte Conseils pour le dossier CDEC
- l'étude annuelle 2008 de la société Coach Omnium sur « les entreprises françaises et le tourisme d'affaires »
- une étude réalisée en interne portant sur l'offre hôtelière en Alsace et faisant ressortir le besoin de salles de grande capacité en centre Alsace.

L'idée est de proposer une offre différente et complémentaire à celle des établissements existants sur la commune. Un travail en synergie avec les hôteliers du village est envisagé afin de permettre l'accueil de séminaires importants que l'établissement ne pourrait loger sur place du fait de sa capacité.

MAITRE D'OUVRAGE : « SAS ValVignes»

APE : 5590Z (autres hébergement)

SIRET : 501 819 015 00014

Président : Le Syndicat Sainte Marie, dont le représentant permanent est Monsieur Adalbert MULLER

Siège social : 48, rue du collège – 68590 SAINT-HIPPOLYTE

EMPLOIS CREES : le projet hôtelier permettra la création de 13 emplois.

DEBUT/FIN DES TRAVAUX : les travaux ont démarré en mars 2009, l'ouverture de l'établissement étant escomptée pour le printemps 2010.

MONTANT DES TRAVAUX :

Montant total H.T. estimé à : 5 910 000 €

Montant H.T. éligible : 5 350 000 € (dont honoraires : 591 000 €)

Détail des investissements éligibles :

- globalité du programme de travaux, y compris honoraires, hors mobilier et coût des assurances.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

Autofinancement et emprunt	5 107 500 €
Région Alsace	401 250 €
Département 68	401 250 €
Autres	
TOTAL	5 910 000 €

Apport en capital et en compte courant

AIDE FINANCIERE SUSCEPTIBLE D'ETRE ACCORDEE

S'agissant d'un projet dont les investissements éligibles sont supérieurs à 700 000 € HT, il est proposé d'attribuer à la SAS « ValVignes » une subvention de 802 500 € (selon critères et dans le respect du règlement général d'exemption par catégorie n° 800/2008) correspondant à 15 % du montant H.T. éligible estimé à 5 350 000 € HT, répartis à parité entre le Conseil Général du Haut-Rhin et le Conseil Régional d'Alsace, représentant une participation de 401 250 € (7,5 %) pour chaque collectivité.

OBSERVATION - REMARQUES

Les Marianistes gèrent en France et à l'étranger plusieurs centres d'hébergement, dont 1 hôtel en Italie.

Le projet a dû être remanié à plusieurs reprises compte-tenu de la découverte de la base d'une tour médiévale dont la DRAC a demandé la conservation.

Un partenariat commercial est envisagé avec le centre Valpré d'Ecully (propriété de la communauté Assomptionniste et qui offre 110 chambres d'hôtels et un équipement pour l'accueil de séminaires).

ECHELONNEMENT DES CREDITS

2010	752 500 €
2011	50 000 €