



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE LAVELANET (Ariège)
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2022/088

L'an deux mille vingt deux et le vingt et un juillet à 16 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jérôme DUROUDIER, 1^{er} Adjoint.

Étaient présents : Monsieur Jérôme DUROUDIER, Madame Cécile PEREIRA, Monsieur Jackie ROY, Madame Fatiha ZERAOULA, Monsieur Erald GAST, Madame Béatrice BERTRAND, Monsieur Franck FAREZ, Monsieur Jean-Luc TORRECILLAS, Madame Emilie ALLABERT, Monsieur Denis BERTONE, Madame Anne-Marie CLERGUE, Monsieur Raymond MIQUEL, Monsieur Guy PUJOL, Madame Pierrette FORGET BARBERA, Madame Christine MARECHAL, Madame Joëlle DANÉY, Monsieur Olivier CANIPEL, Madame Marie PHILLIPPON, Madame Pascale DOMECH.

Procurations de vote :

Monsieur Marc SANCHEZ donne procuration Madame Béatrice BERTRAND

Madame Chantal BLAZY donne procuration à Monsieur Raymond MIQUEL

Madame Isabelle GRAUPERA donne procuration à Madame Cécile PEREIRA

Monsieur Corrado RANGHELLA donne procuration à Monsieur Erald GAST

Monsieur Patrice FAUCONNET donne procuration à Madame Fatiha ZERAOULA

Madame Valérie GUARINOS donne procuration à Monsieur Jérôme DUROUDIER

Monsieur Xavier PINHO-TEIXEIRA donne procuration à Pascale DOMECH

Madame Sylvia GUERRERO donne procuration à Madame Pascale DOMECH

Étaient absents : Olivier AMANS excusé sans pouvoir, Madame Anne-Marie EYCHENNE.

Secrétaire de séance : Jackie ROY

Date de convocation : 13 juillet 2022

Objet : Projet de requalification de l'Hôtel du Parc pour la création d'un hôtel d'une capacité de 30 chambres.

Madame Anne-Marie EYCHENNE quitte la salle et ne prend part au vote.

Monsieur le Maire expose que le projet envisagé consiste à réhabiliter l'ancien Hôtel du Parc situé à Lavelanet dans l'objectif de créer un hôtel d'une capacité de 30 chambres classé 3 étoiles.

Monsieur le Maire rappelle aux membres de l'assemblée délibérante que le projet a été présenté par Monsieur Jean-François EYCHENNE lors de l'Acte 1 des « Rendez-vous de l'économie en Pays d'Olmes » le mercredi 15 juin 2022.

Monsieur le Maire indique que, conscients du déficit d'hébergement touristique de grande capacité en Pays d'Olmes et avant de passer à une phase opérationnelle, la Communauté de Communes du Pays d'Olmes a mandaté un cabinet conseil (Hôtels Actions – Pierre Gauthier) afin d'étudier la faisabilité économique et financière d'un projet de création d'un nouvel établissement touristique de grande capacité.

L'étude s'est structurée à partir des hypothèses suivantes :

- une capacité de 30 chambres / 60 lits,
- une offre de « petite restauration » / snacking,
- un service de petit déjeuner,
- un espace « bien-être »,
- la période d'ouverture : dans la perspective de conquérir les différents segments de clientèles identifiés et afin de développer l'activité de l'établissement, il a été retenu comme hypothèse que l'établissement serait ouvert toute l'année.

Cette étude avait pour objet :

- de faire un constat de la situation actuelle,
- de disposer des éléments sur les perspectives de développement de l'établissement,
- d'identifier les clientèles-cibles,
- de proposer des aménagements de l'établissement afin de répondre à l'évolution des attentes des clients et proposer un préprogramme de rénovation / aménagement,
- de faire une estimation du coût de cette réhabilitation,
- de faire l'évaluation de la faisabilité de ce projet au plan économique et financier.

Cette étude confirme que le projet de création d'un hôtel à Lavelanet se révèle être pertinent pour les raisons suivantes :

- les perspectives de développement de l'activité, en hébergement, sont réelles car cet établissement proposera une offre actuellement faiblement représentée sur le marché du Pays d'Olmes,
- le territoire dispose de vraies richesses touristiques,
- l'essentiel du potentiel de clientèle se situe à proximité du site,
- le positionnement géographique du site permettra au futur exploitant de conquérir différents types de clientèle.

A l'issu de cette étude, un porteur de projet, M. Jean-François EYCHENNE, a souhaité s'engager dans la requalification de l'ancien Hôtel de la ville de Lavelanet.

M. Jean-François EYCHENNE, originaire du Pays d'Olmes ayant une bonne connaissance du territoire, dispose d'une expérience entrepreneuriale de plus de 20 ans dans le secteur de la restauration.

En s'appuyant sur les éléments de l'étude, le porteur de projet a affiné le modèle économique et précisé les dépenses d'investissement nécessaires au développement du projet :

- le montant total des investissements s'élève à de 2 970 500 € HT (acquisition, travaux et plus produits),
- l'apport personnel du porteur de projet s'élève à hauteur de 300 000 €,
- le projet s'inscrit en parfaite cohérence avec les dispositifs de l'ensemble des partenaires (Europe, Etat, Région, Département, Communauté de Communes) et étant situé en zone AFR, un total de 35% de subvention est envisagé soit un montant d'aide prévisionnel de 976 675 €,
- après déduction du BFR (Besoin en Fonds de Roulement) et de la trésorerie, le montant de l'emprunt nécessaire s'élève à hauteur de 1,7 millions d'euros.

Après plusieurs échanges avec la Banque des territoires, la BPI France et le Fonds Tourisme Occitanie, il s'avère que les dispositifs ne sont pas adaptés pour accompagner le projet dans sa mise en œuvre :

- soit le montant de la caution de garantie est trop élevé,
- soit les taux d'intérêts sont trop importants mettant à mal le modèle économique,
- soit la participation nécessite une garantie d'un tiers privé type banques et celles-ci ne souhaitent pas se porter garante.

Aussi seul un prêt bancaire classique est envisagé par le porteur de projet. À ce jour plusieurs banques analysent le projet. Après de nombreux échanges et malgré la pertinence et la structuration du projet, le contexte de crise internationale ne facilite pas la validation des banques.

Face à ce contexte et afin d'accompagner le porteur de projet à la réalisation de ce projet qui s'inscrit en totale cohérence avec les objectifs de développement touristique du territoire, Monsieur le Maire propose de garantir en partenariat avec la Communauté de Communes du pays d'Olmes une partie du prêt.

Conformément aux articles L.2252-1 à 2252-5 du CGCT et D.1511-30 à 1511-35, la quotité maximale susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités sur un même emprunt est fixée à 50 %. Il est proposé de partager la garantie à hauteur de 50 % (soit 850 000 € de 1,7 M €) entre la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et la Commune de Lavelanet soit un montant de 425 000 € de garantie chacun.

Monsieur le Maire explique qu'il sera nécessaire, si le principe est validé, de prendre une délibération avec les modalités de l'offre du prêt retenue par le porteur de projet.

Puis, Monsieur le Maire demande au conseil municipal de bien vouloir se prononcer.

Où l'exposé de Monsieur le Maire,
le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Adopté à la majorité des suffrages exprimés (voix 24 POUR Madame Anne-Marie EYCHENNE ayant
quitté la salle, ET 3 Contre Madame Pascale DOMECH, Monsieur PINHO-TEXEIRA et Madame Sylvia
GUERRERO)

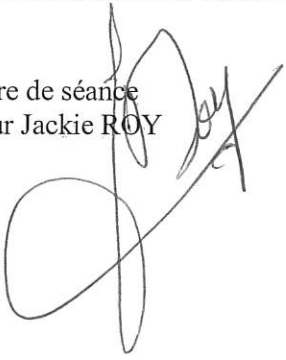
- **APPROUVE** le principe d'une garantie du prêt à hauteur de 425 000 €,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents permettant l'application de ces décisions,
- **CHARGE** Monsieur le Maire d'accomplir toutes les démarches nécessaires à la bonne réalisation des présentes décisions.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que ci-dessus et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour expédition certifiée conforme.

Secrétaire de séance
Monsieur Jackie ROY



Pour le Maire :
DUROUDIER Jérôme
Premier Adjoint

Le Maire,
Marc SANCHEZ



Envoyé en préfecture le 25/07/2022

Reçu en préfecture le 25/07/2022

Affiché le 26/07/2022

Berger
Levrault

ID : 009-210901609-20220721-2022_088-DE

