



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU JEUDI 31 OCTOBRE 2024

AFFAIRE N° 02-20241031

**HÔTEL HAUT DE GAMME SUR LA COMMUNE DE SAINT-PHILIPPE –
DÉLIBÉRATION DE PRINCIPE POUR L'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET**

L'an deux L'an deux mille vingt-quatre, le trente et un du mois d'octobre à neuf heures et vingt-vingt minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués le 25 octobre 2024, sous la présidence de Monsieur HOARAU Jacquet.

ETAIENT PRESENTS

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : **48**

Présents : **33**

Absents représentés : **13**

Absents : **02**

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01-20241031 à l'affaire n° 14-20241031, y compris la question diverse n° 01-20241031), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, PAYET-TURPIN Francemay (de la question diverse n° 01-20241031 à l'affaire n° 01-20241031), THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine (de l'affaire n° 01-20241031 à l'affaire n° 02-20241031, y compris la question diverse n° 01-20241031), DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noëline, FONTAINE Henri, FONTAINE Véronique, GONTHIER Charles Emile, LEBON Jean Richard, MONDON Laurence, ROMANO Augustine, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, MUSSARD Harry, LEBON David, LEJOYEUX Marie Andrée, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel (de l'affaire n° 01-20241031 à l'affaire n° 02-20241031, y compris la question diverse n° 01-20241031).

GUEZELLO Alin, LEBON Louis Jeannot.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle.

PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier, COURTOIS Vanessa.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

PICARDO Bernard représenté par Jean-Pierre THERINCOURT, ROBERT Evelyne représentée par DOMITILE Noëline, GENCE Jack représenté par GONTHIER Charles Emile, PAYET-TURPIN Francemay représentée par GASTRIN Albert (de l'affaire n° 02-20241031 à l'affaire n° 18-20241031), BLARD Régine représentée par FONTAINE Véronique (de l'affaire n° 03-20241031 à l'affaire n° 18-20241031), THIEN AH KOON Patrice représenté par HOARAU Jacquet (de l'affaire n° 15-20241031 à l'affaire n° 18-20241031).

BENARD Monique représentée par PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HOAREAU Sylvain représenté par VIENNE Axel, K/BIDI Émeline représentée par MUSSARD Harry, LEICHING Stéphanie représentée par LEJOYEUX Marie-Andrée, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée, HUET Marie-Josée représentée par LEBON David, FULBERT-GERARD Gilberte représentée par Blanche Reine JAVELLE.

BENARD Clairette Fabienne représentée par DIJOUX RIVIERE Mimose.

ETAIENT ABSENTS

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Mathieu, LEVENEUR Inelda, VIENNE Axel (de l'affaire n° 03-20241031 à l'affaire n° 18-20241031).

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame Laurence MONDON a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 02-20241031

HÔTEL HAUT DE GAMME SUR LA COMMUNE DE SAINT-PHILIPPE – DÉLIBÉRATION DE PRINCIPE POUR L'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

Le Président indique que les Communes membres de la CASUD ont sur leur territoire les plus beaux bijoux touristiques de l'île et attirent, de fait, de nombreux touristes.

Cependant, notre offre d'hébergement, de moyenne et haut de gamme, reste insuffisante pour sédentariser les touristes de passage sur le territoire et bénéficier ainsi de toutes les retombées économiques et financières.

L'aéroport de Pierrefonds a contribué à l'attractivité de notre territoire avec 100 000 passagers par an, avant la crise sanitaire.

L'enjeu de la relance des vols commerciaux à Pierrefonds est primordial pour le développement économique et touristique du bassin sud de l'île.

En effet, pour le seul territoire de la CASUD, une étude réalisée en 2018 par notre communauté d'agglomération a estimé le potentiel de création d'emplois directs à 1.800 équivalents temps plein.

Face à ces perspectives, le Conseil a accordé par délibération n° 18-20230414 en date du 14 avril 2023, sa garantie d'emprunt pour le projet d'extension et de réhabilitation de l'hôtel Le Dimitile à l'Entre-Deux.

En s'appuyant sur les premiers retours en termes de taux de remplissage de l'hôtel Le Dimitile, force est de constater, que l'accompagnement de la CASUD a été bénéfique en matière de création d'emploi et sur le plan des retombées financières.

Il s'agit donc dans les mêmes circonstances d'accompagner, dans l'intérêt de notre territoire, le projet envisagé sur la Commune de Saint-Philippe.

Dès lors, le Président informe l'Assemblée que par délibération n° 19 en date du 03 octobre 2024, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Philippe a validé le projet hôtelier haut de gamme au cœur du Cap Méchant.

Ainsi, le Conseil Municipal dans ses conclusions, a autorisé la vente du foncier BD 1387 d'une surface de 8 ha à la SAS BILLIKERS HOLDING afin de concrétiser le financement, la construction complémentaire, la réalisation des travaux et enfin l'exploitation d'un hôtel haut de gamme sur ladite parcelle BD 1387, Commune de Saint-Philippe, secteur fond de parc, lieu-dit Cap Méchant.

Il s'agit pour la commune de changer d'échelle en termes de développement économique, de sortir de l'écueil de la ville passante pour devenir une vraie destination touristique, notamment en disposant d'un nombre de lits en quantité suffisante pour augmenter le nombre de nuitées, et par voie de conséquence la consommation touristique sur la commune.

Dans ce cadre, une étude de marché et de faisabilité du cabinet Inextenso - spécialisé en ingénierie touristique - financée par la Banque des Territoires, a confirmé la pertinence d'une telle structure.

Par conséquent, le Conseil Municipal de Saint-Philippe a donc sélectionné un repreneur en capacité de mobiliser les ressources financières nécessaires à la concrétisation du projet.

■ **Les critères qui ont prévalu dans le cadre de la sélection d'un repreneur par la commune :**

- Critère 1 : La pertinence du projet au regard du site et de l'identité du territoire (y compris l'insertion dans un bassin écologique),
- Critère 2 : La qualité, cohérence et viabilité économique du projet,
- Critère 3 : La fiabilité des membres de l'équipe et les références d'opérations,
- Critère 4 : Les conditions proposées pour la conclusion d'un compromis de vente,
- Critère 5 : La capacité à mobiliser les capitaux nécessaires au financement du projet.

■ **Description du projet hôtelier haut de gamme**

L'ambition des candidats à la reprise du projet hôtelier est de créer un hôtel de référence à la Réunion.

• Caractéristiques du projet

L'objectif est de réaliser un établissement cinq étoiles, avec une offre exclusivement composée de villas avec piscine privative :

- 69 villas d'une chambre, avec une salle de bains, un salon modulable en chambre d'enfant, équipées d'une piscine privée et d'une voiture électrique privative,
- 10 villas de 2 à 3 chambres, dotées d'une terrasse à l'étage avec vue sur la nature,
- 2 villas master de 3 chambres, chacune avec 3 salles de bains, avec un vaste salon-séjour-cuisine, d'une superficie de 62 m²,
- Un espace bien-être : un espace balnéo et bar lounge, avec douze zones de massage,
- Infrastructures complémentaires : un bâtiment d'accueil incluant deux salles de conférence modulables, une salle de formation, ainsi qu'un restaurant.

• La solution proposée est pionnière dans l'offre d'un hôtel de luxe dans la région Sud-Sud-Est

Ce projet proposera un espace de balnéothérapie de luxe : un parcours unique, composé de 12 zones de massage balnéo, qui offrira une qualité de soins de haut niveau :

- l'implantation de cet espace dans un cadre naturel préservé, à proximité des embruns marins du sud de La Réunion, ajoutera une dimension immersive et apaisante aux soins, permettant une reconnexion totale avec la nature,
- un atout commercial distinctif : ce centre de bien-être sera accessible non seulement aux clients de l'hôtel, mais aussi à une clientèle extérieure,
- le projet se veut cohérent et robuste, englobant une formation à long terme du personnel local,
- avec une expérience professionnelle depuis 11 ans en gestion de locations de courte durée, l'expertise des porteurs de projet est reconnue du grand public pour les réservations de courte durée à La Réunion, en France métropolitaine et à l'étranger.

Les dirigeants établiront des partenariats avec des tours opérateurs de luxe nationaux et internationaux pour la production.

Le projet architectural offre des services avec une participation intégrale des habitants de Saint-Philippe (taux d'employabilité de 90 %), ainsi que des formations pour les employés locaux.

■ **Les retombées attendues d'un tel projet pour la Commune de Saint-Philippe et pour la CASUD**

La CASUD est un acteur incontournable pour le développement économique de ses communes membres, notamment en raison des compétences qui lui sont dévolues en vertu de la loi NOTRe :

- L'insertion d'un hôtel haut de gamme sur le territoire de la CASUD est un élément primordial pour renforcer son attractivité et lui conférer un statut de destination touristique pleine et entière.
- Le développement de la CASUD passe nécessairement par l'impulsion de cette dynamique au sein des communes qui la composent.
- Il s'agit d'augmenter le nombre de lits sur le territoire pour sédentariser la clientèle touristique. C'est là un signe de vitalité qui a des répercussions positives sur l'économie locale. Cela permet :
 - d'engranger des recettes fiscales pour l'EPCI ;
 - d'élargir l'assiette pour l'application de la taxe de séjour ;
 - d'augmenter la consommation touristique locale ;
 - de créer un maillage autour des agriculteurs pour encourager des productions diversifiées et haut de gamme (chocolat, conflore etc.) ainsi que des niches économiques (sucre bio par exemple) ;
 - de créer toute une économie de services adaptés à la nouvelle clientèle (guidage, transport, blanchisserie etc.).

Ce projet contribue ainsi à mettre le territoire en mouvement et crée des opportunités pour l'ensemble des acteurs avec des effets directs et indirects sur la création d'emplois.

■ Un projet inscrit dans le périmètre ORT

Le Président rappelle l'engagement de la CASUD dans le programme « Petites Villes de Demain » destiné aux Communes de moins de 20 000 habitants. Ce programme, dont les Communes de l'Entre-Deux et Saint-Philippe sont lauréates, a pour objectif de renforcer le développement et l'attractivité de leurs centres-bourgs.

La convention cadre, visant la revitalisation des territoires qui a fait l'objet d'une délibération communautaire en date du 04 octobre 2024, se décline en quatre piliers comme suit :

- habitat et cadre de vie,
- développement durable et transition écologique,
- attractivité économique et touristique,
- accessibilité et mobilité.

Il est à noter que le projet hôtelier susvisé est inscrit dans le périmètre ORT, ce qui lui ouvre la voie à une possibilité d'accompagnement de la Banque des Territoires, notamment à travers des prêts bonifiés.

■ Montant des investissements, structure de financement et garanties attendues

Le projet hôtelier est évalué pour un montant prévisionnel de 68 M€.

Pour moitié du financement, le porteur de projet sera associé à un fonds d'investissement privé et sollicitera les aides du Feder et le dispositif Girardin. Pour l'autre moitié, il aura recours à un consortium de banques, dont la Banque des Territoires.

S'agissant précisément de la participation financière de la Banque des Territoires, celle-ci sera limitée à la moitié du besoin de financement bancaire (soit 17 M€). Cette participation sera conditionnée à l'obtention d'un cautionnement de la CASUD à hauteur de la moitié de l'encours (soit 8,5 M€).

A ce stade, il s'agit d'une délibération de principe afin de permettre la poursuite de l'instruction du dossier par les différentes parties prenantes.

La CASUD sollicitera un cabinet financier et un cabinet d'avocat de renom et experts dans ce domaine. Il s'agira d'identifier les facteurs de risque et mettre en place les garde-fous afin de limiter les écueils pour notre EPCI.

Pour passer à l'étape suivante, plusieurs prérequis devront être réunis :

- la production de tous les documents juridiques et financiers certifiés et notamment la production d'un business plan, l'identification exacte du fonds d'investissement privé et sa solvabilité financière et juridique,
- l'obtention des accords du consortium de banque et notamment de la Banque des Territoires,
- l'organisation d'un tour de table concluant entre le futur exploitant et les financeurs.

Dans ce cadre, il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'accompagner ce projet hôtelier de haut de gamme qui concourra à l'attractivité touristique de nos communes membres, axe majeur de notre projet de territoire,
- de donner mandat au Président pour négocier les termes de la garantie d'emprunt qui sera octroyée par la CASUD dans la limite de 8,5 M€ , ce qui représente 12,5 % du montant total du projet,
- de dire que l'examen du dossier d'octroi effectif de la garantie d'emprunt par la CASUD est conditionné par la satisfaction des prérequis ci-dessus et notamment les garanties financières et juridiques du porteur de projet et des différents partenaires,
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le Conseil,

Après en avoir délibéré à la majorité des suffrages exprimés (16 abstentions : Mme BASSIRE Nathalie, M. FONTAINE Gilles, M. HUET Henri Claude, Mme JAVELLE Blanche Reine, M. MUSSARD Harry, M. LEBON David, Mme LEJOYEUX Marie Andrée, Mme MUSSARD Rose Andrée, M. VIENNE Axel, M. LEBRETON Patrick représenté par M. HUET Henri Claude, M. HOAREAU Sylvain représenté par M. VIENNE Axel, Mme K/BIDI Émeline représentée par M. MUSSARD Harry, Mme LEICHING Stéphanie représentée par Mme LEJOYEUX Marie-Andrée, M. LANDRY Christian représenté par Mme MUSSARD Rose Andrée, Mme HUET Marie-Josée représentée par M. LEBON David, Mme FULBERT-GERARD Gilberte représentée par Mme Blanche Reine JAVELLE),

- **accepte d'accompagner ce projet hôtelier de haut de gamme qui concourra à l'attractivité touristique des communes membres, axe majeur du Projet de territoire,**
- **donne mandat au Président pour négocier les termes de la garantie d'emprunt qui sera octroyée par la CASUD dans la limite de 8,5 M€ , ce qui représente 12,5 % du montant total du projet,**
- **dit que l'examen du dossier d'octroi effectif de la garantie d'emprunt par la CASUD est conditionné par la satisfaction des prérequis ci-dessus et notamment les garanties financières et juridiques du porteur de projet et des différents partenaires,**

- autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Abstention : 16

Contre : 00

Pour : 30

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



Laurence MONDON

Le Président de la CASUD,



Jacquet HOARAU



Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 07/11/2024