

COMMISSION PERMANENTE

Séance du 18 septembre 2006

CP 06/09-33

FONDS DEPARTEMENTAL D'INTERVENTION ECONOMIQUE BONIFICATIONS D'INTERÊTS A L'HÔTELLERIE

Commune d'Implantation	Entreprise concernée
MONTAUBAN	SAS ABBAYE DES CAPUCINS
SAINT ANTONIN NOBLE VAL	LE FESTIN DE BABETTE

Par délibérations des 22, 23 Janvier et 14 Octobre 1987, 20 Juin 1988, 9 Mars et 19 Décembre 1989, 18 Juin 1990, 15 Janvier et 18 Juin 1991, notre Assemblée a modifié le Fonds Départemental d'Intervention Economique et approuvé l'arrêté en portant règlement.

Les dossiers susceptibles de donner lieu à une aide du Département au titre du Fonds Départemental d'Intervention Economique sont soumis au Comité Technique Consultatif qui s'est réuni le 9 Août 2006 pour examiner entre autre les demandes formulées par la S.A.S. ABBAYE DES CAPUCINS à Montauban et LE FESTIN DE BABETTE à Saint Antonin Noble Val.

Ces dossiers ont été instruits dans le cadre des modalités d'attribution des aides départementales et, plus particulièrement, de l'aide à l'hôtellerie (chapitre III, articles 31 à 36 de l'arrêté portant règlement du Fonds Départemental d'Intervention Economique).

Ces différents textes prévoient que le Département peut accorder aux établissements hôteliers et de restauration, une bonification d'intérêts de 4 %, dans la limite du taux plancher des prêts bonifiés, sur les emprunts contractés pour leur construction, extension, grosses réparations ou modernisation ainsi que pour l'achat du fonds lors de la première installation d'un professionnel. En aucun cas, la bonification ne pourra être inférieure à 2 %.

Contrat de Pays : MIDI QUERCY Année 2
1er Dossier : Création d'un restaurant « Le Festin de Babette »
Commune de SAINT ANTONIN NOBLE VAL

► **LES RAISONS**

Le couple a un parcours professionnel diversifié dans les secteurs de l'hôtellerie et de la restauration.

Madame a été chef de cuisine gastronomique :

- au château de Monviel (47)
- à la brasserie « Le Père Bacchus » (Toulouse)
- ou encore au restaurant « La Camargue » (Toulouse).

Quant à Monsieur il a été

- directeur du restaurant brasserie « Le Père Bacchus » (Toulouse),
- directeur actionnaire du restaurant « Le Van Gogh » (Toulouse),
- directeur de la discothèque « l'Aposia » (Toulouse),
- gérant de société du restaurant discothèque « La Villa Garden ».

Suite à toutes ces expériences, ils ont décidé de quitter Toulouse et de s'installer à Saint Antonin Noble Val dans une bâtisse qui les a séduits afin de mettre en œuvre leur projet de création d'un restaurant traditionnel « Le Festin de Babette »

► **LE PROJET ET LES OBJECTIFS**

Le restaurant se situe dans une bâtisse dénommée « La Source » au bord de l'Aveyron et accessible par la Route Départementale 19.

Les propriétaires y proposent une cuisine du terroir et souhaitent essentiellement mettre en avant la qualité des produits en privilégiant au maximum les productions locales avec notamment des plats traditionnels.

Ils souhaitent positionner leur restaurant sur un prix moyen de menus allant de 15 à 28 €.

Une étude de faisabilité a été confiée à un cabinet toulousain qui a déterminé un seuil d'exploitation d'équilibre à 40 couverts par jour.

► LA RECEVABILITE

Ce projet est recevable car :

- il s'agit de professionnels qui ont une expérience conséquente tant dans la pratique de la cuisine que dans la gestion d'établissement de restauration,
- ils souhaitent développer une cuisine de qualité avec des produits du terroir dans un établissement modernisé,
- il s'inscrit dans une démarche de Pays.

► LE COUT DE L'OPERATION

Le montant total de l'opération s'élève à **325 953,44 €HT** .

Ils ont décidé de créer deux structures juridiques pour mener à bien leur projet :

- D'une part, une SCI qui procède à l'achat des murs et à la réalisation des travaux spécifiques pour héberger la SARL d'exploitation.

Achat de l'immeuble	100 000,00€
Démolition	15 000,00€
Charpente/citerne	8 000,00€
Zinguerie	3 000,00€
Menuiserie bois	12 000,00€
Plâtrerie	15 000,00€
Electricité	13 000,00€
Plomberie	12 000,00€
Serrurerie	3 000,00€
Total investissement HT	181 000 ,00€

- D'autre part, une SARL d'exploitation « Le Festin de Babette »

Electricité	30 840,00€
Véranda	16 304,35€
Toiture zinc	11 530,13€
Aménagement cuisine	44 700,00€
Mobilier intérieur	9 620,00€
Mobilier extérieur	7 320,00€
Climatisation chauffage	6 069,71€
Cheminée	7 349,25€
Structure métallique	5 720,00€
Bac acier	2 500,00€
Total investissement HT	141 953,44€

► LE PLAN DE FINANCEMENT

Région (sollicitée)	7 398,00 €
Conseil Général (sollicité)	5 318,00 €
Autofinancement	29 237,44 €
Emprunt	100 000,00 €
TOTAL	141 953,44 €

► BONIFICATION

Compte tenu des caractéristiques de l'emprunt de la SARL, la bonification n'est envisagée qu'au titre des travaux liés à l'aménagement.

- Montant du prêt: 100 000 €,
- Taux d'intérêt annuel: 3,15%,
- Durée du prêt: 7 ans.

La bonification pourra être de 2% sur trois ans et demi, soit un total de **5 318 €** répartis comme suit :

ANNEES	MONTANT DE LA BONIFICATION
2006	1 883 €
2007	1 618 €
2008	1 247 €
2009 (6 mois)	570 €
TOTAL	5318 €

Après examen de la demande, le comité technique considérant :

- que cette réalisation va permettre d'offrir à Saint Antonin une offre en restauration-qualité,
 - que le prévisionnel d'exploitation est raisonnable pour assurer la bonne gestion de ce restaurant,
- propose d'accorder à la S.A.R.L. LE FESTIN DE BABETTE une bonification d'intérêts à l'Hôtellerie d'un montant de **5 318 €** pour la création d'un restaurant dénommé « LE FESTIN DE BABETTE » sur la commune de Saint Antonin Noble Val.

CONTRAT DU PAYS MONTALBANAIS
2me Dossier : SAS ABBAYE DES CAPUCINS
COMMUNE DE MONTAUBAN

► **LES RAISONS**

Le propriétaire est gérant depuis 25 ans d'une société de génie climatique implantée à Montauban avec deux agences supplémentaires l'une à Montpellier et l'autre à Toulouse.

Il a été séduit par un bâtiment en centre ville appelé historiquement « Le Grand Séminaire » sis quai de Verdun à Montauban.

Il en a fait l'acquisition en 2003, afin d'y aménager un hôtel restaurant de standing 4 étoiles, dont la faisabilité a été examinée par une étude effectuée par le cabinet THL Consulting Paris.

► **LE PROJET ET LES OBJECTIFS**

Suite à l'achat de ce bâtiment et à l'étude réalisée par THL Consulting, le propriétaire a sollicité le groupe Intercontinental qui a donné son accord le 14 novembre 2005 pour un contrat de franchise CROWNE PLAZA pour une durée de 12 ans renouvelable 8 ans.

L'hôtel 4 étoiles de Montauban comprendra outre les 75 chambres :

- un espace « affaire » développé autour de la thématique des séminaires pour les personnes en déplacement professionnel, désireux d'utiliser les services de secrétariat,
- un espace remise en forme,
- une partie « restauration » constituée d'une brasserie et d'un restaurant gastronomique confié à des professionnels,
- deux parkings.

Ce projet, a pour objectif, de répondre aux attentes de la clientèle locale et en déplacement touristique ou professionnel dans la région Midi-Pyrénées, en offrant une infrastructure hôtelière diversifiée. Il s'inscrit dans la volonté de développement en Midi-Pyrénées d'infrastructures hôtelières d'affaires et de séminaires.

Le prévisionnel du projet fait apparaître un chiffre d'affaires de 2 858 813 € HT pour un taux d'occupation de 49,7 % en année 1, afin en rythme de croisière au bout de 3 ans d'atteindre 3 452 196 € de chiffre d'affaires.

Le montage financier de l'opération se fait au travers d'une SCI familiale, la SCI Oxygène, propriétaire des murs qui donne en location l'hôtel et le restaurant à la SAS Abbaye des Capucins au capital de 200 000 €.

► CONCLUSIONS DE L'ETUDE

L'offre hôtelière actuelle de la zone d'étude (agglomération toulousaine et montalbanaise) est majoritairement constituée d'une hôtellerie 2 étoiles. Concernant la catégorie hôtelière 4 étoiles du projet, le cabinet THL Consulting a constaté qu'elle représente 12% en Midi-Pyrénées ce qui est similaire à la moyenne nationale.

En Midi-Pyrénées, ce facteur s'explique par un accroissement de la clientèle touristique étrangère et d'affaires, désireuse de trouver des équipements adaptés à ses besoins (modernes, fonctionnels et standardisés) et ayant une notoriété internationale.

L'accroissement de la demande hôtelière est le fait direct du développement important du tissu économique et de ses moyens de communication.

Or, les professionnels du tourisme interrogés lors de l'étude en 2003 observent une saturation de l'hébergement hôtelier 9 mois de l'année.

Compte tenu des résultats des enquêtes réalisées auprès des établissements de la zone d'influence, le cabinet d'étude a conclu favorablement à la réalisation d'un complexe de ce type qui pour l'essentiel répond à la demande des entreprises, qui à ce jour, doivent héberger leur clientèle à Toulouse.

L'hôtel sera également générateur d'une clientèle nouvelle sur l'agglomération de Montauban grâce à sa notoriété, mais aussi à sa nouvelle capacité de commercialisation.

► LA RECEVABILITE

Ce projet est recevable car :

- il s'inscrit dans la démarche du Pays montalbanais, au titre du contrat d'agglomération en direction de l'hôtellerie montalbanaise (délibération du 22 mai 2006),
- cet établissement à Montauban proposera une nouvelle enseigne dans le Tarn-et-Garonne, ce qui permettra au parc hôtelier de Montauban de diversifier son offre et augmenter sa capacité en hôtel de grande taille,

- les travaux immobiliers de création de cette hôtellerie seront pris en compte par les 3 partenaires que sont le Conseil Régional, la Communauté d'Agglomération et le Conseil Général de Tarn-et-Garonne.

► LE COUT DE L'OPERATION

Le montant total de l'opération s'élève à environ 9 845 000 € HT.

- Pour la SCI OXYGENE

Travaux d'aménagement	2 900 000,00 €
Matériel, mobilier et agencements	1 000 000,00 €
Honoraires divers	93 000,00 €
Intérêts intercalaires	70 000,00 €
Frais de pré-ouverture	160 000,00 €
TOTAL HT	4 223 000,00 €

- Pour la SAS ABBAYE DES CAPUCINS

- Bâtiment principal

Gros œuvre	1 491 000,00 €
Charpente/couverture/zinc	200 000,00 €
Renforcement plancher	45 000,00 €
Serrurerie	120 000,00 €
Menuiserie	405 000,00 €
Sols/faïences	392 000,00 €
Plâtrerie	540 000,00 €
Peintures	440 000,00 €
Ascenseurs	49 000,00 €
Electricité	350 000,00 €
Plomberie/sanitaire	600 000,00 €
Divers/réseaux/branchements regards/ déposes/sécurité incendie	383 000,00 €
TOTAL HT	5 015 000,00 €

- Parc de stationnement d'environ 120 places de parking

Gros œuvre	444 000,00 €
Terrassements	70 000,00 €
Etanchéité et enrobés	32 000,00 €
Serrurerie	20 000,00 €
Peintures	2 000,00 €
Electricité	15 000,00 €
Ventilation	5 000,00 €
VRD	15 000,00 €
Marquage	4 000,00 €
TOTAL HT	607 000,00 €

► BONIFICATION

Compte tenu des caractéristiques de l'emprunt, à savoir:

- montant du prêt: 2 200 000 €,
- taux d'intérêt annuel: 2.5%,
- durée du prêt : 11 ans.

La bonification pourra être de 2 % sur 5,5 ans, soit un total de **185 490 €** répartis comme suit :

ANNEES	MONTANT DE LA BONIFICATION
2006	42 394 €
2007	38 835 €
2008	35 183 €
2009	29 141 €
2010	27 604 €
2011 (6 mois)	12 333 €
TOTAL	185 490 €

► LE PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement peut se décomposer de la façon suivante sur une base de 10 millions d'investissements au total :

Communauté d'Agglomération (accordée le 18 Mai 2006)	300 000,00 €
Conseil Régional (sollicité)	350 000,00 €
Conseil Général (sollicité)	185 490,00 €
Emprunt	2 200 000,00 €
Autofinancement	6 809 510,00 €
TOTAL	9 845 000,00 €

La partie autofinancement est abondée en partie par 2 emprunts contractés auprès de 2 banques :

- l'une d'un montant de 330 000 €,
- l'autre pour un montant de 770 000 €.

Après examen de la demande, le Comité Technique du F.D.I.E. considérant :

- que ce dossier a pour objectif d'améliorer l'offre commerciale sur Montauban,
- que le porteur de projet l'envisage comme un véritable challenge économique ou une hôtellerie de niveau 4 étoiles est particulièrement difficile à démarrer,

- que les premières fréquentations depuis l'ouverture en juillet 2006 laissent présager un taux de remplissage en cohérence avec les prévisions établies,
- propose d'accorder à la SAS ABBAYE DES CAPUCINS une bonification d'intérêts à l'hôtellerie d'un montant de **185 490 €** pour la création d'un Hôtel-Restaurant dénommé « SAS ABBAYE DES CAPUCINS » sur la commune de Montauban.



Compte tenu de ce qui précède, je vous demanderais de bien vouloir délibérer et me faire connaître votre décision quant à l'octroi d'une bonification d'intérêts à l'hôtellerie :

- à la S.A.R.L. LE FESTIN DE BABETTE d'un montant de **5 318 €** pour la création d'un restaurant sur la commune de Saint Antonin Noble Val,
- à la S.A.S ABBAYE DES CAPUCINS d'un montant de **185 490 €** pour la création d'un hôtel Restaurant sur la commune de Montauban.

Je vous précise que ces subventions seront éventuellement prélevées sur les crédits inscrits à l'article 6746, sous-fonction 94 du Budget Départemental.

**EXTRAIT du REGISTRE des
DELIBERATIONS de la COMMISSION PERMANENTE**

Séance du 18 septembre 2006

CP 06/09-33

**FONDS DEPARTEMENTAL
D'INTERVENTION ECONOMIQUE
BONIFICATIONS D'INTERÊTS A L'HÔTELLERIE**

Commune d'Implantation	Entreprise concernée
-------------------------------	-----------------------------

MONTAUBAN SAINT ANTONIN NOBLE VAL	SAS ABBAYE DES CAPUCINS LE FESTIN DE BABETTE
--------------------------------------	---

**DECISION de la COMMISSION
PERMANENTE**

Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu la délibération du Conseil général du 1^{er} avril 2004 portant délégation d'attributions à la Commission permanente,

Vu l'avis du comité technique du Fonds départemental d'intervention économique réuni le 9 août 2006,

Après en avoir délibéré,

LA COMMISSION PERMANENTE :

- Accorde les bonifications d'intérêts à l'hôtellerie suivantes :

- 5 318 € à la S.A.R.L. Le Festin de Babette pour la création d'un restaurant dénommé « Le Festin de Babette » sur la commune de Saint-Antonin-Noble-Val, répartis comme suit :

ANNEES	MONTANT DE LA BONIFICATION
2006	1 883 €
2007	1 618 €
2008	1 247 €
2009 (6 mois)	570 €

ANNEES	MONTANT DE LA BONIFICATION
TOTAL	5318 €

- 185 490 € à la SAS Abbaye des Capucins pour la création d'un Hôtel-Restaurant dénommé « SAS Abbaye des Capucins » sur la commune de Montauban, répartis comme suit :

ANNEES	MONTANT DE LA BONIFICATION
2006	42 394 €
2007	38 835 €
2008	35 183 €
2009	29 141 €
2010	27 604 €
2011 (6 mois)	12 333 €
TOTAL	185 490 €

- Impute les dépenses correspondantes sur les crédits inscrits à l'article 6746, sous-fonction 94 du budget départemental.

Adopté à l'unanimité.

Le Président,